Zorgbouwen in alle vertrouwen.

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
6 september 2018 - voor beurstijd
onder embargo tot 07u45

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 FINANCIEEL VERSLAG

30 juni 2018

- Stijging van de huurinkomsten met 30,14% per 30 juni 2018 ten opzichte van 30 juni 2017.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille per 30 juni 2018: circa € 456,54 miljoen.
- Het verwachte nettoresultaat IFRS (in €/aandeel) voor het boekjaar 2018 per 30 juni 2018 bedraagt € 0,80, een verhoging van de prognose met € 0,02 ten opzichte van de prognose gegeven bij het begin van het boekjaar.
- De gemiddelde gewogen rentevoet op 30 juni 2018 is gedaald tot 3,30%. Op 31 december 2017 bedroeg deze nog 3,76%.
- Bezettingsgraad per 30 juni 2018: 100%.
- Care Property Invest mocht op 5 september 2018 haar tweede EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen.

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

Halfjaarlijks Financieel Verslag **2018**

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 6 september 2018 voor beurstijd

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2018 tot 30 juni 2018
GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS - BELFIUS BANK - KBC BANK - BANK DEGROOF PETERCAM

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. 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.

In 2017 is de Vennootschap in een stroomversnelling gekomen, waarbij de voorbereidende inspanningen bij de zoektocht naar interessante, maar vooral ook gezonde investeringen gedurende het 1e semester van 2018 hun vruchten beginnen af te werpen.

Inhoud

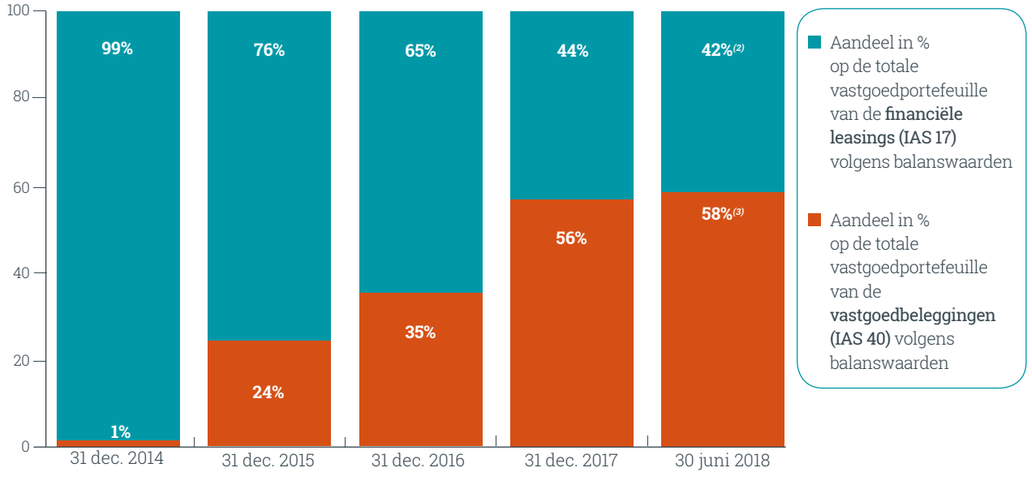
I. Kerncijfers 8
1. Overzicht voor de aandeelhouders eerste semester 2018 8
2. Patrimonium 10
3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat 10
4. Kerncijfers geconsolideerde balans 11
5. EPRA Performance-indicatoren 11
II. Tussentijds beheersverslag 16
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen 16
2. Belangrijke gebeurtenissen 21
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat 30
4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad 38
5. Voornaamste risico's 42
6. Transacties met verbonden partijen 42
7. Belangenconflicten 42
8. Corporate governance 44
9. Participaties 46
III. Care Property Invest op de beurs 52
1. Beurskoers en volume 52
2. Dividendbeleid 56
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren 56
4. Aandeelhouderschap 57
5. Financiële kalender 58
IV. EPRA 62
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap 62
V. Vastgoedverslag 74
1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is 74
2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2018 77
3. Nieuwe projecten eerste semester 2018 81
4. Projecten in ontwikkeling tijdens het eerste semester van 2018 83
Vastgoedbeleggingen 86
5. Overzicht van de vastgoedbeleggingen 87
6. Overzicht van de financiële leasings 94
7. Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste semester van 2018 100
8. Vastgoed voor eigen gebruik 100
9. Verslag van de vastgoeddeskundige 101
VI. Verkorte financiële staten 106
1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat 106
2 Geconsolideerde balans 110
3 Kasstroomtabel 116
4. Toelichting variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 118
5. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 120
6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste semester van 2018 122
7. Vooruitzichten 123
8. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar 124
9. Verslag van de commissaris 125
VII. Permanent document 128
1. Algemene inlichtingen 128
2.Verklaringen 135
3. Historiek maatschappelijk kapitaal 137
4. Gecoördineerde statuten 138
5. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) 148
VIII. Lexicon 158
1. Definities 158
2. Afkortingen 165
3. Lexicon van de alternatieve prestatiemaatstaven 166

I. Kerncijfers

I. Kerncijfers

1. Overzicht voor de aandeelhouders eerste semester 2018

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS(1)

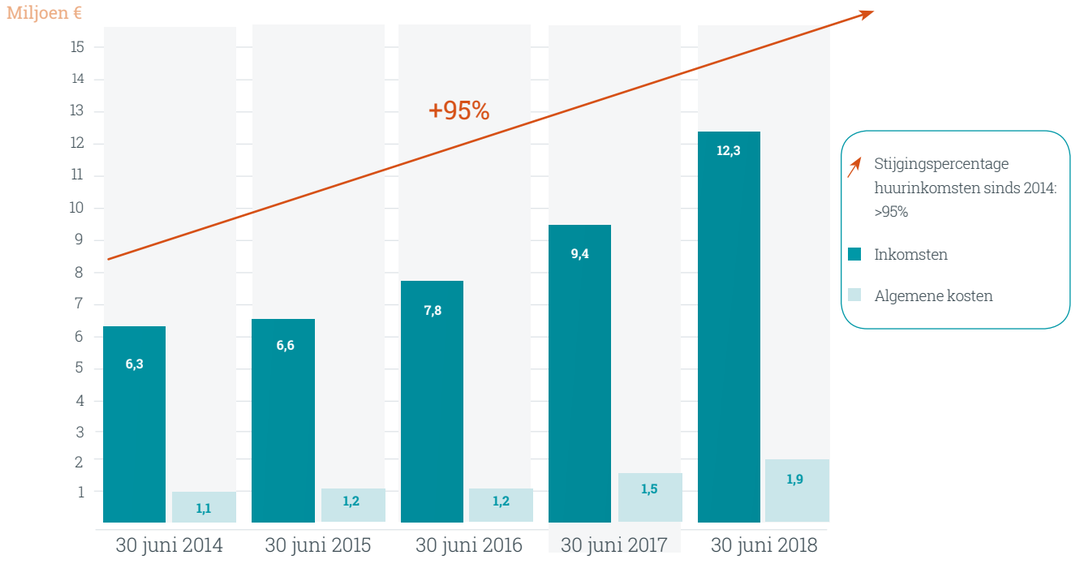


(1) Deze weergave houdt rekening met balanswaarden. De verdeling op basis van reële waarden op 30 juni 2018 is als volgt: vastgoedbeleggingen 58% en financiële leasings 42%.

(2) Op 30 juni 2018 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze nog in ontwikkeling en bevindt het project "Studentenwoningen Welzijnshuis" te Middelkerke zich nog in voorbereidingsfase. Beide projecten zijn gekwalificeerd als een financiële leasing.

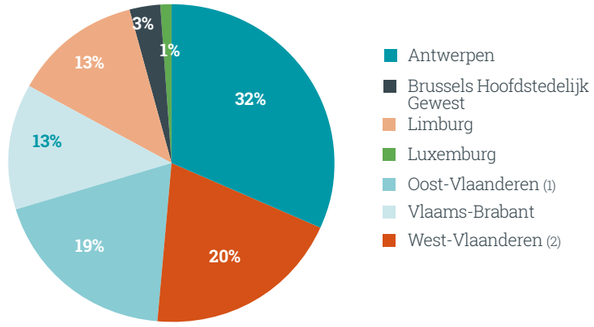
(3) Op 30 juni 2018 is het project "Les Saules" te Vorst, opgenomen in de balans aan reële waarde na aftrek van de nog te verwachten bouwkosten, nog in aanbouw. Dit project is gekwalificeerd als een vastgoedbelegging.

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN (IN MILJOEN €)



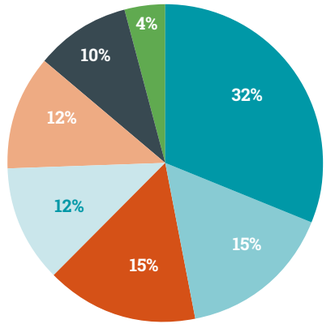
GEOGRAFISCHE SPREIDING

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **PROJECTEN**



Cijfers per 30 juni 2018

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **WOONEENHEDEN**

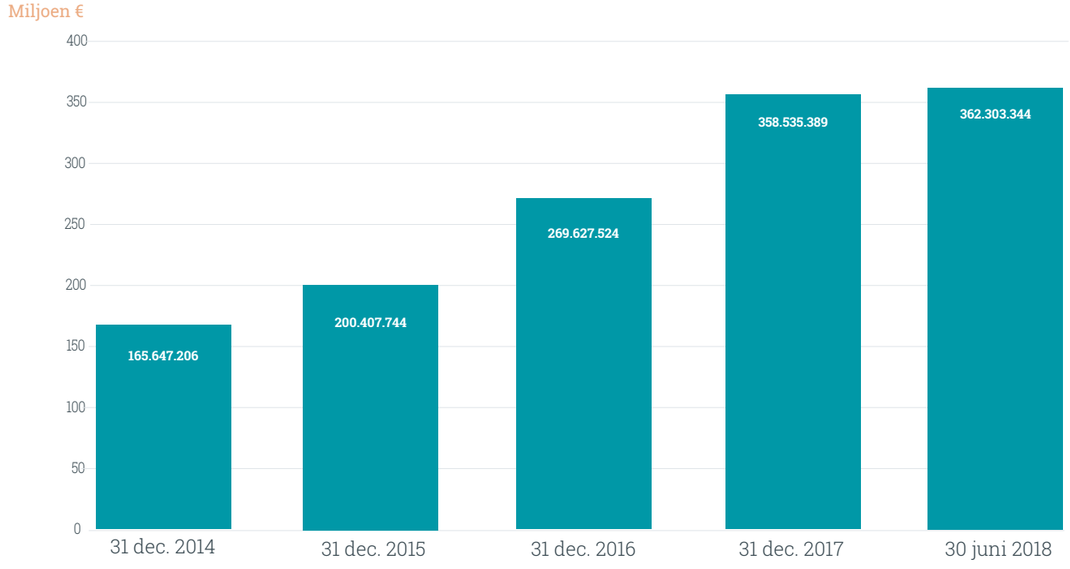


Cijfers per 30 juni 2018

(1) Op 30 juni 2018 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in ontwikkkeling. De constructiewerken zijn op 3 april 2018 van start gegaan.

(2) Op 30 juni 2018 is het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, gegund aan Care Property Invest door het OCMW Middelkerke op 5 december 2017, nog in voorbereiding. Ondertussen werd de bouwvergunning voor dit project definitief toegekend. De constructiewerken hiervoor zullen naar alle waarschijnlijkheid in het najaar van 2018 aanvangen.

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



2. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	223.127.310,51	201.664.978,49
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	163.521.047,17	160.251.205,00
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.897.961,99	10.885.750,18

Op 30 juni 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille waarvan 3 projecten in ontwikkeling. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 160.251.205,00 naar € 163.521.047,17 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Driane" te Herenthout, opgeleverd op 20 februari 2018, als financiële leasing (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast het interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
I.	Huurinkomsten (+)	12.313.410,79	9.461.551,74
NETTOHUURRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	47.720,67	0,00
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.947.575,15	-1.520.626,42
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-440.776,58	1.120.102,03
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**9.972.779,73**	**9.061.027,35**
Exploitatiemarge (1)		80,99%	95,77%
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)		729.318,28	-169.821,94
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		-339.430,14	824.136,99
OPERATIONEEL RESULTAAT		**10.362.667,87**	**9.715.342,40**
XX.	Financiële inkomsten (+)	197,24	8.504,96
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-2.812.440,48	-2.163.649,85
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-48.356,43	-35.496,08
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	296.837,48	2.694.559,30
FINANCIEEL RESULTAAT		**-2.563.762,19**	**503.918,33**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**7.798.905,68**	**10.219.260,73**
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-218.364,35	-158.756,29
XXV.	Exit taks (-)	893.871,11	-169.958,69
NETTO RESULTAAT (aandeel van de groep)		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
GLOBAAL RESULTAAT		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		19.322.845	15.028.880
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (2)		**€ 0,4386**	**€ 0,6581**
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		**-517.270,85**	**-4.338.789,00**
NETTO RESULTAAT IFRS		**7.957.141,59**	**5.551.756,75**
Nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		**€ 0,4118**	**€ 0,3694**

(1) Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

(2) Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

4. Kerncijfers geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
Immateriële vaste activa	27.970,58	0,00
Vastgoedbeleggingen	223.127.310,51	201.664.978,49
Vastgoedbeleggingen - andere	*214.952.306,51*	*195.312.280,93*
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	*8.175.004,00*	*6.352.697,56*
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	174.419.009,16	171.136.955,18
Andere activa opgenomen in de schuldratio (1)	5.059.718,13	5.670.226,66
Andere activa: kas en kasequivalenten	4.529.644,17	5.641.055,11
TOTAAL ACTIVA	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**
Eigen Vermogen	215.884.036,07	218.157.243,26
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	*235.297.999,37*	*239.620.247,26*
Variatie in reële waarde van financiële producten	*-19.413.963,30*	*-21.463.004,00*
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (1)	166.185.441,04	135.942.791,05
Andere verplichtingen	25.094.175,43	30.013.181,13
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**
SCHULDGRAAD	**40,82%**	**35,39%**

(1) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad volgens de wettelijke definitie van het GVV KB: I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen, II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen.

5. EPRA Performance-indicatoren

Periode afgesloten op	30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,39	0,49
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,40	4,23
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,40	4,23
Periode afgesloten op	**30 juni 2018**	**31 december 2017**
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,48	15,98
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,41	13,79
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,42	5,34
EPRA aangepast NIR (in %)	5,55	5,48
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (1)	0,00	0,00

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in 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 2018 als op 31 december 2017 volledig bezet waardoor er geen leegstand was. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico 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.

II. Tussentijds Beheersverslag

Historiek

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.

1996
Presentatie van de eerste 2 projecten.

Beursintroductie EURONEXT Brussels.

2000
Innovation Award voor "Technologie en het wonen van ouderen".

2001
Reserve incorporatie in het kapitaal.

2012
Beslissing statuten-wijziging voor doorstart Serviceflats Invest.

2012
Initieel investeringsprogramma 2000 serviceflats afgerond.

2013-2014
Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel.

2014
Serviceflats Invest wordt Care Property Invest.

Aandelensplitsing 1: 1000

Kapitaalverhoging in het kader van keuzedividend.

Erkenning als Gereglementeerde 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.

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.

2017
Kapitaalverhoging door inbreng in natura.

15 maart 2017

Kapitaalverhoging door een inbreng in natura n.a.v. de aankoop van een onroerend goed in Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).
De kapitaalverhoging levert circa € 34 miljoen op.

Vanaf 15 maart 2017

15.028.880 volledig volstorte aandelen.

2017
Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2017
Kapitaalverhoging in geld.

27 oktober 2017

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Care Property Invest haalt meer dan € 72 miljoen bruto op.

Op 31 december 2017 is 128% van het opgehaalde bedrag geïnvesteerd.

Vanaf 27 oktober 2017

19.322.845 volledig volstorte aandelen.

II. Tussentijds beheersverslag

1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

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

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

- **Design-Build-Finance-(Maintain)**: een formule waarbij Care Property Invest instaat voor de volledige projectontwikkeling voor rekening van de Vennootschap. Dit gebeurt op basis van een Design, Build & Finance ("DBF") contract, dat eventueel uitgebreid kan worden met een "maintain"-component ("DBFM"). Bij de voorlopige oplevering wordt het gebouw via een huur-of erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van de exploitant.
- **Herfinancieren van bestaande gebouwen**: bestaande gebouwen die aan een grondige renovatie toe zijn, kunnen via een recht van erfpacht, recht van opstal of gewoon door aankoop doorgeschoven worden naar Care Property Invest. Na renovatie zal de Vennootschap deze tevens ter beschikking stellen van een ervaren exploitant.
- **Investeren in zorgvastgoed:** het verwerven van gronden en/of gebouwen, projecten in uitvoering en ontwikkelingen. Care Property Invest stelt deze projecten daarna ter beschikking van de exploitant op basis van een langetermijnovereenkomst.

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

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

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

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

MISSION STATEMENT

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

WAARDEN

Professionaliteit

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

Innovatie

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

Vertrouwen

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

VISION STATEMENT

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

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

Vanuit haar verworven kennis bouwt en financiert Care Property Invest vandaag en in de toekomst diverse woonvormen voor senioren (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, serviceflats,...) en mensen met een beperking, zowel voor de publieke als de private sector. Haar huidige strategie berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking en de toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde die deze tendens met zich meebrengt(1).

(1) De groeivooruitzichten van het aantal 67-plussers in België wordt verwacht te evolueren van 16,3 % in 2017 naar 22,3% van de bevolking in 2070. Het aandeel 85-plussers binnen de Belgische bevolking zou stijgen van 2,7% in 2017 naar 6,1% in 2070. Dit vergrijzingsfenomeen is onder andere het resultaat van een stijging van de gemiddelde levensverwachting, een dalend vruchtbaarheidscijfer, versterkt door het feit dat de babyboomers gradueel hun pensioenleeftijd bereiken.
Bron: Federaal Planbureau België. (2018). Demografische vooruitzichten 2017-2070 - Bevolking en huishoudens.

De combinatie van haar strategie, invulling van haar maatschappelijk doel en haar unieke positie als soloplayer actief in het zorgvastgoed gedurende meer dan 20 jaar, geeft Care Property Invest een bijzondere positie op de GVV-markt. De zekere evolutie van de markt voor de ouderenzorg in combinatie met de zorgvuldig samengestelde portefeuille van de Vennootschap, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel dividendrendement oplevert voor haar aandeelhouders. Bovendien genieten zij van een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%), aangezien Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste om minstens 60% van de vastgoedportefeuille belegd te hebben in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. Care Property Invest heeft immers als soloplayer een vastgoedportefeuille die steeds voor 100% heeft bestaan uit zorgvastgoed.

Care Property Invest spreidt de risico's door te zorgen voor een goede geografische spreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Care Property Invest wenst hierbij gebruik te maken van de uitbreiding van haar maatschappelijk doel om de implementatie van haar strategie door te voeren in de Europese Economische Ruimte, in een select aantal geografische kernmarkten. Bovendien zorgt zij voor een evenwichtige verdeling van solvabele exploitanten van haar zorgvastgoed.

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van de raad van bestuur van de Vennootschap. Dit gebeurt na een eerste bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité van de Vennootschap.
Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

Zoals eerder gemeld, is Care Property Invest momenteel actief in België en kijkt zij voorzichtig buiten de landsgrenzen, zoals in haar doelbepaling vastgesteld, binnen de Europese Economische ruimte, op zoek naar een select aantal geografische kernmarkten.

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

Oorsprong financiële bronnen

Care Property Invest tracht zichzelf op een zo gunstig mogelijke manier te financieren door gebruik te maken van eigen en vreemde middelen. De eigen middelen worden aangetrokken door een beroep te doen op de kapitaalmarkt of door het behoud van een gedeelte van de winst door te streven naar het wettelijk minimum qua pay out ratio zonder het dividend per aandeel te laten dalen. Ook de mogelijkheid van een keuzedividend wordt overwogen. Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven. Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide business model, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van maximaal 55% beoogd, met een goed indekkingspercentage van de schulden. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft de Vennootschap steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter [(1)] van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven.

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

FINANCIEEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

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

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

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

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

Care Property Invest is een zeer dynamische speler in haar markt die vernieuwing brengt in vastgoed voor zorg en welzijn. Care Property Invest wenst dit op een onafhankelijke manier te realiseren.

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het eerste semester van 2018

2.1.1 NIEUWE PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2018

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten.
Voor meer details over het vastgoed m.b.t. de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk “V. Vastgoedverslag” op pagina 76.

2.1.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen 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 waarde van ruim € 18,3 miljoen.

Woonzorgcentrum “Home Aldante” te Koekelberg
Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum “Home Aldante” te Koekelberg door de verwerving van 100% van de aandelen in Aldante nv, de vennootschap die het vastgoed van dit woonzorgcentrum bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 60 woongelegenheden en wordt uitgebaat door Vulpia Brussel vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group, door middel van een erfpachtovereenkomst van het type “triple net” met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar). Eén van de troeven van “Home Aldante” is haar uitstekende ligging, vlakbij de basiliek van Koekelberg te midden van een residentiële woonwijk.

Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen waarvan één ondergronds. De 60 woongelegenheden waarover het woonzorgcentrum beschikt, zijn verdeeld over 50 éénpersoons- en 5 tweepersoonskamers, waarvan enkele met een eigen terras.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 3,5 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Care Property Invest financierde dit project met vreemde middelen en loste eveneens de lopende kredieten in Aldante nv af.

Woonzorgcentrum " Residentie 't Neerhof" te Brakel

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschap 't Neerhof Service nv, dat in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 108 woongelegenheden, waarvan 38 plaatsen voor herstelverblijf.

De uitbating van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder controle van de Vulpia Care Group, één van de grootste Belgische spelers in de zorgexploitatie. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het woonzorgcentrum ligt in het glooiende landschap van de Vlaamse Ardennen en bestaat uit 4 bouwlagen. In totaal kunnen hier 108 personen verblijven. Op de benedenverdieping is een beveiligde afdeling ingericht voor mensen met dementie, met toegang tot een afgesloten tuin. Gezien haar ligging beschikt het project over een enorme tuin met terras waar de bewoners in alle rust kunnen genieten van de omliggende natuur en de buitenlucht.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

De Vennootschap financiert het project door middel van vreemde middelen en door de gedeeltelijke overname van bestaande kredieten. De Vennootschap heeft hiervoor een obligatie uitgegeven voor een looptijd van 11 jaar aan een vaste rentevoet van 2,078%, zijnde een kredietmarge van 90 basispunten.

De Vennootschap 't Neerhof Service nv heeft het statuut van een GVBF aangevraagd en verkregen. Hierdoor kan zij genieten van eenzelfde fiscale transparantie als Care Property Invest nv.

2.1.1.2 FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings in ontwikkeling

Gunning realisatie groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

De OCMW-raad van Middelkerke heeft op 5 december 2017 de overheidsopdracht m.b.t. het ontwerp, de bouw en de financiering van de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke aan Care Property Invest gegund. Na het verstrijken van de wettelijke wachttermijn, ontving de Vennootschap op 10 januari 2018 de kennisgeving dat de overeenkomst, op basis van de bepalingen van het bestek "DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis" d.d. 29 juni 2017, werd gesloten.

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap zal een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van 32 jaar van de eigenaar, het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen Welzijnshuis" zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zullen naar alle waarschijnlijkheid aanvangen in het najaar van 2018.

Het te ontwikkelen project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" heeft een geraamde investeringskost van circa € 8,2 miljoen en zal gefinancierd worden door een combinatie van eigen en vreemde middelen. Net zoals voor de projecten "Hof ter Moere" te Moerbeke, "Hof Driane" te Herenthout en "De Nieuwe Ceder" te Deinze, sluit ook de structuur van dit project aan bij de activiteiten en expertise die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

Er werden voor dit project nog geen materiële bedragen opgenomen in de balans op 30 juni 2018 aangezien de bouwwerkzaamheden pas in het najaar van 2018 zullen starten.

2.1.2 PROJECTEN REEDS IN ONTWIKKELING VOOR AANVANG EERSTE SEMESTER VAN 2018

2.1.2.1 VASTGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

Care Property Invest kondigde op 28 februari 2017 de overname aan van de ontwikkeling van het geplande woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst. Hiertoe heeft zij op deze datum de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden, en eveneens alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. Het project zal bestaan uit 118 door de GGC (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie) vergunde woongelegenheden.

De exploitatie van "Les Saules" zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren), en dit op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd intussen bekomen waardoor de werken zijn gestart op 15 september 2017. Deze zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project bedraagt circa € 16,2 miljoen. "Les Saules" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis van de voortgang van de werken op 30 juni 2018 voor een bedrag van € 8.175.004,00, overeenkomstig de waarderingsregels van de Vennootschap.

Dit woonzorgcentrum was een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest. Het was haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aldus ook de eerste keer dat zij gebruik maakte van haar doeluitbreiding, vastgelegd in 2014, door te investeren buiten het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

2.1.2.2 FINANCIËLE LEASINGS IN ONTWIKKELING

Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

"Hof Driane" te Herenthout, een project dat door OCMW Herenthout aan Care Property Invest werd gegund op 3 november 2015, werd opgeleverd op 20 februari 2018.

In het kader van deze openbare aanbesteding, uitgeschreven door het OCMW van Herenthout, ontwikkelde de Vennootschap hier een groep van 22 assistentiewoningen. De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Herenthout op basis van een jaarlijks indexeerbare erfpachtovereenkomst voor 30 jaar van het type "triple net" en genereert bijkomende inkomsten voor de Vennootschap vanaf 1 maart 2018.
De totale investeringskost bedraagt circa € 3,45 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 30 juni 2018 stond er voor € 3.426.244,24 als "vorderingen financiële leasing" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de ondertekening van een DBF-overeenkomst (Design, Build en Finance) met betrekking tot het te ontwikkelen wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Het project is een primeur binnen de vastgoedportfolio van Care Property Invest. Het is namelijk de eerste keer dat de Vennootschap een project aan haar vastgoedportefeuille zal toevoegen voor personen met een beperking.

Voor dit nieuwbouwproject treedt Care Property Invest op als bouwheer en financier. In deze hoedanigheid zal de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest sluit op haar beurt de overeenkomsten af met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project.

Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien midden 2019), zal de uitbating van het wooncomplex waargenomen worden door vzw Zorghuizen op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Het project zal bestaan uit 4 losstaande gebouwen, verdeeld in een groep van 2 gebouwen ten noorden van het zorghotel, dat zich op hetzelfde terrein bevindt, en een groep van 2 gebouwen ten zuiden ervan. Samen bieden ze plaats voor 86 bewoners waarvan 36 in kamers en 50 in studio's.

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen, dewelke gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 30 juni 2018 stond er voor € 1.791.049,04 als "D. andere materiële vaste activa" op de balans m.b.t. dit wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels.

2.1.3 ANDERE GEBEURTENISSEN EERSTE SEMESTER 2018

2.1.3.1 BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 526*quater* van het W. Venn.. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, werd aangeduid als voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit 3 niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526*ter* van het W. Venn.. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

2.1.3.2 AFSCHAFFING BIJZONDERE AANDELEN

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. De omgezette gewone aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

2.1.3.3 OPRICHTING GVBF

Op 3 mei 2018 heeft 't Neerhof Service nv, met maatschappelijke zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en met ondernemingsnummer 0444.701.349 de FOD Financiën verzocht om ingeschreven te worden op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.
Op 23 mei 2018 kreeg Care Property Invest het bericht dat 't Neerhof Service nv per 16 mei 2018 op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen werd opgenomen.

2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste semester van 2018

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

Acquisitie van de groep van assistentiewoningen "Residentie De Anjers" te Balen

In navolging van het eerder gepubliceerde persbericht van 8 juni 2018, meldde Care Property Invest op 17 juli 2018 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Balen nv, houder van een recht van erfpacht op het terrein waarop Igor Balen nv het nieuwbouwproject "Residentie De Anjers" ontwikkelde. Deze groep van assistentiewoningen met een capaciteit van 62 woongelegenheden is gelegen te Balen, in de Antwerpse Kempen.

Het onroerend goed wordt uitgebaat door Astor vzw, een exploitant die sterk gelooft in het aligneren van architectuur en zorg, op basis van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 32 jaar van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen. Het project genereert vanaf 17 juli 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap, dewelke dit project volledig met vreemd vermogen financierde.

Deze investering zal gekwalificeerd worden als financiële leasing en sluit bijgevolg nauw aan bij de recente investeringen in o.a. de projecten in Moerbeke, Herenthout en Deinze.

2.2.2 FUSIES

Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Lanaken Centrum WZC nv

Op 25 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Lanaken Centrum WZC nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van VSP Lanaken Centrum WZC nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 3 augustus 2018 (BS 18121279).

Fusie tussen Care Property Invest en Dermedil nv

Op 31 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Dermedil nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Dermedil nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 9 augustus 2018 (BS 18123763).

Fusie tussen Care Property Invest en Ter Bleuk nv

Op 30 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Ter Bleuk nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Ter Bleuk nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 8 augustus 2018 (BS 18123160).

Voor meer informatie aangaande de dochtervennootschappen van Care Property Invest, zie verder in dit hoofdstuk bij punt "9. Participaties" op pagina 48.

2.2.3 EXIT TAX

De programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021. Aangezien deze programmawet zich niet uitspreekt over de verrichtingen (fusies) die plaatsvinden in 2018 en aldus vallen onder aanslagjaar 2018 werd een reparatiewetgeving gestemd dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad op 10 augustus 2018.

De stemming van deze wetswijziging vond echter plaats na 30 juni 2018 waardoor voor de in 2018 te fuseren vennootschappen, namelijk Ter Bleuk nv, Dermedil nv, en VSP Lanaken WZC nv nog rekening werd gehouden met een exittaks percentage van 16,995%, overeenkomstig de regels van IFRS waaraan de Vennootschap onderworpen is. Na de wetswijziging zal de Vennootschap eveneens kunnen genieten van de verlaging van de exittaks naar 12,75% voor de fusie van deze 3 vennootschappen. Indien we per 30 juni 2018 reeds gebruik gemaakt zouden hebben van het gewijzigde percentage van 12,75% voor de te fuseren ondernemingen Ter Bleuk nv, Dermedil nv en VSP Lanaken WZC nv zou dit een positieve impact hebben gehad op de vennootschapsbelasting van € 640.867,89.

2.3 Toekomstperspectief

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in Vlaanderen, Wallonië, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als buiten de landsgrenzen.

In 2017 heeft Care Property Invest sterk ingezet op geografische uitbreiding buiten het Vlaams Gewest. Zij kon deze ambitie reeds waarmaken door de verwerving van haar 2 eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gedurende het eerste semester van 2018 besteedde de Vennootschap bijkomend bijzondere aandacht aan investeringsopportuniteiten in Nederland.

De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financieringsmogelijkheden om haar activiteiten te realiseren. Een kapitaalverhoging door inbreng in natura behoort hierbij eveneens tot de mogelijkheden.

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

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
I.	Huurinkomsten (+)	12.313.410,79	9.461.551,74
	huur	*5.209.428,04*	*2.530.543,68*
	huurkortingen	*-185,00*	*0,00*
	vergoeding financiële leasings en soortgelijken	*7.104.167,75*	*6.931.008,06*
NETTOHUURRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	47.720,67	0,00
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.947.575,15	-1.520.626,42
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-440.776,58	1.120.102,03
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	*-2.566.914,66*	*-3.310.111,53*
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	*2.126.138,08*	*4.430.213,56*
	overige operationele opbrengsten en kosten	*0,00*	*0,00*
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**9.972.779,73**	**9.061.027,35**
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	729.318,28	-169.821,94
	negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	*-449.094,67*	*-396.715,84*
	positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	*1.178.412,95*	*226.893,90*
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-339.430,14	824.136,99
OPERATIONEEL RESULTAAT		**10.362.667,87**	**9.715.342,40**
XX.	Financiële inkomsten (+)	197,24	8.504,96
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-2.812.440,48	-2.163.649,85
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-48.356,43	-35.496,08
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	296.837,48	2.694.559,30
FINANCIEEL RESULTAAT		**-2.563.762,19**	**503.918,33**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**7.798.905,68**	**10.219.260,73**
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-218.364,35	-158.756,29
XXV.	Exittaks (-)	893.871,11	-169.958,69
BELASTINGEN		**675.506,76**	**-328.714,98**
NETTORESULTAAT		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
GLOBAAL RESULTAAT		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**0,4386**	**0,6581**
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	*7,37%*	*11,06%*
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	*2,34%*	*3,28%*

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	**-517.270,85**	**-4.338.789,00**
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	*62.666,58*	*49.453,71*
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	*-729.318,28*	*169.821,94*
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	*-296.837,48*	*-2.694.559,30*
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	*0,00*	*0,00*
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	*106.788,19*	*-1.039.368,36*
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	*0,00*	*0,00*
ander portefeuilleresultaat	*339.430,14*	*-824.136,99*
NETTORESULTAAT IFRS	**7.957.141,59**	**5.551.756,75**
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**€ 0,4118**	**€ 0,3694**
brutorendement t.a.v. uitgifteprijs	*6,92%*	*6,21%*
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*2,20%*	*1,84%*

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 15.028.880 per 30 juni 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 30 juni 2018, omwille van het feit dat de nieuw uitgegeven aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging op 27 oktober 2017 dit boekjaar volledig dividendgerechtigd zijn. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 18,75 op 30 juni 2018 en € 20,06 op 30 juni 2017. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "3.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "3.3. Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedroeg en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal werd vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door 19.322.845 stemrechtverlenende aandelen.

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze bijzondere aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen. De 150.000 nieuwe gewone aandelen zijn thans allen op naam.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat
Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2017 met 6,66% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2018 zijn gestegen met 30,14% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de verwerving van een aantal nieuwe projecten tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018.

Zo zorgden de projecten "Bois de Bernihé" te Libramont, "Qaly@Beersel" te Beersel, "Oase" te Wolvertem, "Residentie Moretus" te Berchem en "Park Kemmelberg" te Berchem aangekocht tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 voor een stijging van de huurinkomsten met € 1.863.661,26. Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, aangekocht in het eerste half jaar van 2017, bracht per 30 juni 2018 € 459.666,50 extra huurinkomsten aan t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

Voorts zijn er twee vastgoedbeleggingen verworven op 29 maart 2018, namelijk de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel, dewelke ook vanaf deze datum opbrengsten genereren voor de Vennootschap. Deze vastgoedbeleggingen zorgden per 30 juni 2018 reeds voor een stijging van de huurinkomsten met € 234.212,64.

Op 20 februari 2018 werd het ontwikkelingsproject "Hof Driane" te Herenthout, gebouwd in opdracht van het OCMW Herenthout, opgeleverd. Dit project genereert vanaf 1 maart 2018 bijkomende inkomsten voor Care Property Invest en zorgde per 30 juni 2018 aldus voor een stijging van de vergoeding van de financiële leasings met € 36.861,44.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 30 juni 2017 gestegen met € 426.948,73. De stijging van de algemene werkingskosten is te verklaren door de toename van het aantal dochtervennootschappen ten gevolge van de investeringsinspanningen en door de bijkomende aanwerving van 2 voltijdse equivalenten in de loop van 2017 die in de eerste helft van 2018 volledig mee zijn opgenomen in de algemene werkingskosten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van een opbrengst van € 1.120.102,03 per 30 juni 2017 naar een kost van € 440.776,58 per 30 juni 2018.

De operationele kosten en opbrengsten van de twee eerste kwartalen van 2018 hebben voornamelijk betrekking op afschrijvingen op meerwaarden. De meerwaarden worden a rato van de ontwikkelingskosten opgenomen op de balans. Vanaf voorlopige oplevering worden deze afgeschreven gedurende de looptijd van dit project.

De operationele kosten en opbrengsten van dezelfde periode vorig jaar hebben betrekking op de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes, geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, voor € 544.137,66. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22.

Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode als de meerwaarden en de afschrijvingen op deze meerwaarden zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze kosten en opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn gestegen met € 899.140,22 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en resulteren in een positief resultaat van € 729.318,28. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan het ontwikkelingsproject "Les Saules" te Vorst dewelke een stijging in reële waarde kende van € 233.010,90 ten opzichte van 30 juni 2017. Ook de andere vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering netto een positieve variatie in de reële waarde. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS.

Financieel resultaat
De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities in het eerste kwartaal van 2018. In het tweede kwartaal van 2018 werd een financiering aangegaan voor de betaling van het dividend.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 30 juni 2018 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 296.837,48. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -19.276.170,86 ten opzichte van € -18.925.803,00 per 30 juni 2017.

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 het nettoresultaat IFRS.

Belastingen
Het bedrag van de belastingen van 30 juni 2018 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

Op 10 augustus 2018 werd een wijziging bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad aan de inwerkingtreding van de verlaging van de exittaks. Door deze wetswijziging is het tarief van de exittaks niet langer bepaald door het aanslagjaar, gekoppeld aan het belastbare tijdperk waarin de fusie plaatsvindt, maar wordt er als nieuwe regel ingevoerd dat het tarief bepaald wordt door de datum van de fusie.

De stemming vond echter plaats na 30 juni 2018 waardoor voor de in 2018 te fuseren vennootschappen, namelijk Ter Bleuk nv, Dermedil nv, en VSP Lanaken WZC nv nog rekening gehouden werd met een exittakspercentage van 16,995%, overeenkomstig IFRS-regels waaraan de Vennootschap onderworpen is, dewelke een negatieve impact heeft op het saldo van de exittaks ten belope van € 167.203,34. Na de wetswijziging zal de Vennootschap eveneens kunnen genieten van de verlaging van de exittaks naar 12,75% voor de fusie van deze 3 vennootschappen.

De wijziging van de berekening van de exittaks van de overige dochtervennootschappen heeft een positieve impact op het saldo van de exittaks ten belope van € 1.061.074,45 als gevolg van dezelfde wetswijziging, waardoor het percentage van de exittaks voor de aanslagjaren 2019 en 2020 zal verlagen van 16,995% naar 12,75% en nadien opnieuw zal verhogen naar 15%. Aangezien de Vennootschap geen concrete plannen heeft die onmiddellijk aanleiding zouden kunnen geven tot het verschuldigd zijn van de exittaks, hanteert de Vennootschap het tarief van 15%, behoudens 't Neerhof Service nv die als GVBF sowieso onderworpen is aan 12,75%.

Nettoresultaat IFRS
Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 30 juni 2018 op geconsolideerde basis € 7.957.141,59 ten opzichte van € 5.551.756,75 op 30 juni 2017. Dit betekent een stijging van 43,33%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt € 0,4118 op 30 juni 2018.

3.4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	**401.399.555,33**	**377.785.655,00**
B. Immateriële vaste activa	27.970,58	0,00
C. Vastgoedbeleggingen	223.127.310,51	201.664.978,49
vastgoedbeleggingen - andere	*214.952.306,51*	*195.312.280,93*
vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	*8.175.004,00*	*6.352.697,56*
D. Andere materiële vaste activa	3.819.745,08	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	5.520,00	5.520,00
F. Vorderingen financiële leasing	163.521.047,17	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	10.897.961,99	10.885.750,18
m b t projecten in uitvoering	*0,00*	*0,00*
m b t opgeleverde projecten	*10.897.961,99*	*10.885.750,18*
II VLOTTENDE ACTIVA	**5.764.097,20**	**6.327.560,44**
D. Handelsvorderingen	1.003.268,99	576.665,20
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	22.433,10	32.900,47
vennootschapsbelasting	*7.837,01*	*1.312,25*
andere	*14.596,09*	*31.588,22*
F. Kas en kasequivalenten	4.529.644,17	5.641.055,11
G. Overlopende rekeningen	208.750,96	76.939,66
TOTAAL ACTIVA	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	**215.884.036,07**	**218.157.243,26**
A. Kapitaal	114.961.266,34	114.961.266,34
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	4.897.292,03	1.357.197,36
D. Nettoresultaat van het boekjaar	8.474.412,44	14.287.714,30
VERPLICHTINGEN	**191.279.616,47**	**165.955.972,18**
I. Langlopende verplichtingen	**165.171.706,26**	**157.410.810,84**
B. Langlopende financiële schulden	140.983.432,64	127.896.019,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.276.170,86	19.413.963,30
toegelaten afdekkingsinstrumenten	*19.276.170,86*	*19.413.963,30*
F. Uitgestelde belastingen	4.912.102,76	10.100.827,81
II. Kortlopende verplichtingen	**26.107.910,21**	**8.545.161,34**
B. Kortlopende financiële schulden	20.205.193,48	2.307.237,86
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.938.602,69	5.733.085,25
a. Exittaks	0,00	2.334.245,75
b. Andere	4.938.602,69	3.398.839,50
leveranciers	*3.580.608,83*	*2.979.922,01*
huurders	*0,00*	*0,00*
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	*1.357.993,86*	*418.917,49*
E. Andere kortlopende verplichtingen	58.212,23	6.448,21
F. Overlopende rekeningen	905.901,81	498.390,02
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	*372.216,72*	*178.013,33*
gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	*319.490,58*	*0,00*
toe te rekenen kosten	*214.194,51*	*320.376,69*
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste halfjaar met € 21.462.332,02 dankzij de verwerving van 2 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel en de verdere ontwikkeling van het project "Les Saules" te Vorst.

De 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel hebben samen een reële waarde van € 18.514.210,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2017 stegen in waarde tot € 204.613.100,51, inclusief € 8.175.004,00 voor het ontwikkelingsproject te Vorst. Alle vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering een stijging in de reële waarde.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 223.127.310,51.

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%.

Vorderingen financiële leasing

In de vorderingen financiële leasing zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma en het project "Hof ter Moere" te Moerbeke.

Het project "Hof Driane" te Herenthout werd opgeleverd op 20 februari 2018, waardoor het bedrag "vorderingen financiële leasing" per 30 juni 2018 is gestegen met € 3.426.244,24(1) tot een totaal van € 163.521.047,17.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 233.412.683,35(2) op 30 juni 2018.

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.

(1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij de projecten te Moerbeke en Herenthout de canon, naast een intrestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

(2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30/06/2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31/12/2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

Schulden en verplichtingen

Op 30 juni 2018 beschikt de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, waarvan de opname van € 1 miljoen per 31 maart 2018 werd terugbetaald in het tweede kwartaal.

De Vennootschap beschikt ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Per 30 juni 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 35 miljoen, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een bijkomende obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een bijkomende opname aan schuldpapier t.w.v. € 11 miljoen met een looptijd van 3 maanden en een bijkomende opname aan schuldpapier t.w.v. € 6,5 miljoen met een looptijd van 6 maanden.

Deze bijkomende financieringen werden aangegaan voor de verwerving van de 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel in het eerste kwartaal evenals ter financiering van de dividenduitkering in het tweede kwartaal.

Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan onder gunstige voorwaarden, beide aan een vaste rentevoet bepaald per opname.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	10,68 jaar	11,92 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	161.188.626,12	130.203.257,59
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,30%	3,76%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.276.170,86	-19.413.963,30
beweging financiële schulden	30.985.368,53	7.182.498,52

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

De gewogen gemiddelde rentevoet is gedaald t.o.v. van de vorige kwartalen omwille van het feit dat de Vennootschap een nieuwe obligatie is aangegaan van € 7,5 miljoen aan een gunstige rentevoet van 2,078%. Bijkomend werd nog voor € 17,5 miljoen aan kortlopende trekkingen uit het MTN-programma opgenomen aan een gemiddelde rentevoet van 0,153%

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

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 40,82% op 30 juni 2018. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt op 30 juni 2018 (m.a.w. voor de afronding van de acquisitie te Balen) € 128 miljoen. Indien de acquisitie van het project te Balen mee in rekening wordt genomen bedraagt dit € 116 miljoen en bereikt de schuldgraad circa 42%.

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
totale activa	407.163.652,55	384.113.215,44
verplichtingen	-191.279.616,48	-165.955.972,18
NETTOACTIVA	**215.884.036,06**	**218.157.243,26**
nettowaarde per aandeel	**€ 11,17**	**€ 11,29**
totale activa	407.163.652,55	384.113.215,44
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-172.003.445,61	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	**235.160.206,94**	**237.571.206,56**
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	**€ 12,17**	**€ 12,29**
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasings (2)	466.157.326,72	445.171.942,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"en "uitgestelde belastingen")	-167.091.342,84	-136.441.181,07
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	**299.065.983,88**	**308.730.761,77**
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	**€ 15,48**	**€ 15,98**

Het totaal aantal aandelen bedroeg 19.322.845 zowel per 31 december 2017 als per 30 juni 2018.

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de netto waarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen.

(2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet gelden op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30 juni 2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31 december 2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 40,82% op 30 juni 2018. 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.

4.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2017 en het eerste halfjaar van het boekjaar 2018, werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

- verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
- de financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2017.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter(1) van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd.

(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 onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

4.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 30 juni 2018 40,82%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 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.

4.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,31 jaar inkomsten zullen genereren behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

De Vennootschap verwacht dat de totale huurinkomsten die zij zal ontvangen ten minste € 24 miljoen zullen bedragen. De Vennootschap verwacht, mede door het realiseren van nieuwe investeringen in de tweede jaarhelft een nettoresultaat IFRS per aandeel van € 0,80 per aandeel te realiseren. De Vennootschap bevestigt haar intentie om over boekjaar 2018 een dividend van € 0,72 per aandeel te zullen uitkeren.

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN 2018

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Care Property Invest NV ("de Vennootschap"), opgenomen in de sectie Tussentijds Beheersverslag, hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 en hoofdstuk 7, paragraaf 7.3 van haar Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten 2018 van de groep (de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten 2018).

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur
In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in de sectie Tussentijds Beheersverslag, hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 en hoofdstuk 7, paragraaf 7.1 van de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten 2018 (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Commissaris
De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van geschikte criteria door de Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2018 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten 2018, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld op basis van criteria, die geschikt zijn, zoals opgenomen in de sectie Tussentijds Beheersverslag, hoofdstuk 4, paragrafen 4.1 en 4.3 en hoofdstuk 7, paragrafen 7.1 en 7.3 van haar Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten 2018.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de criteria niet onredelijk zijn.

Conclusie
Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende criteria geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende criteria, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 september 2018

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Care Property Invest NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

4.4 Verklaringen

Dit document bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld.
Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

5. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 blijven gelden voor de rest van het boekjaar 2018. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

6. Transacties met verbonden partijen

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

In het eerste semester van het boekjaar 2018 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

7. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen. De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De uittreksels van de notulen met weergave van de beslissingen worden hierna weergegeven.

Notulen 14/2/2018:
Raad van bestuur 14 februari 2018, agendapunt 9.3. Variabele verloning van de CEO/CFO/COO
Uittreksel uit de notulen: *"De heer Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn. met betrekking tot dit agendapunt, meer bepaald door zijn hoedanigheid als bestuurder enerzijds en begunstigde van de variabele verloning ten belope van 78.000 EUR zoals voorzien in de nota anderzijds.*
De heer Peter Van Heukelom verklaart de commissaris te hebben ingelicht over dit belangenconflict.
De heer Peter Van Heukelom verlaat samen met de heer Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers de vergadering.
9.3.1. Evaluatie van de prestaties van de CEO, CFO en COO en vaststelling van het behalen van de vooropgestelde doelstellingen over boekjaar 2017.
De raad van bestuur verwijst naar de principes van de jaarlijkse variabele verloning van de directieleden zoals opgenomen in het Bonusreglement.
De raad van bestuur motiveert zijn beslissing na beraadslaging in afwezigheid van de betrokken directieleden.
Voor boekjaar 2017 werden de volgende toekenningscriteria vastgelegd ter overweging bij de globale waardering van de directieleden door de raad van bestuur en de toekenning van de variabele vergoeding:
1. *Kwantitatieve doelstelling:*

Dezelfde doelstelling zoals opgenomen in het toekenningsplan voor de niet-recurrente resultaatsgebonden voordelen voor het personeel (refertejaar 2017).
2. *Kwalitatieve doelstellingen:*

De volgende toekenningscriteria werden geselecteerd:
- *Kwaliteit van het HR-management (teamspirit, organisatie, performantie, personeelstevredenheid, …..)*
- *Kwaliteit van de communicatie met de raad van bestuur*
- *Kwaliteit van de investeringsdossiers*

Na beraadslaging is de raad van bestuur van oordeel dat de CEO, CFO en COO de hierboven vermelde doelstellingen ruimschoots heeft behaald.
9.3.2. Bepaling van het bedrag van de variabele vergoeding over boekjaar 2017, uitkeerbaar in 2018.
De raad van bestuur besluit dan ook met eenparigheid over te gaan tot de toekenning van de volgende bonussen aan:
De heer Peter Van Heukelom: 78.000 EUR
De uitbetalingsmodaliteiten kunnen als volgt bepaald worden:
- *Betaling in cash*
- *Toekenning aan het pensioenplan*
- *Warrants of aandelenopties*
- *Betaling onder de vorm van aandelen van CP Invest*

De uitbetaling van de variabele vergoeding gebeurt in het eerste kwartaal van boekjaar 2018".

Notulen 28/03/2018:
Raad van bestuur 28 maart 2018, agendapunt 8.1 Beslissing m.b.t. de toekenning aan de leden van het benoemings- en remuneratiecomité, met inbegrip van de gedelegeerd bestuurder die met raadgevende stem deelneemt aan de vergaderingen, van een zitpenning van € 500 per bijgewoonde vergadering van het comité.
Uittreksel uit de notulen: *"De leden van het benoemings- en remuneratiecomité inclusief de heer W. Pintens, gedelegeerd bestuurder, verklaren een rechtstreeks strijdig belang van vermogensrechtelijke aard te hebben in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen in verband met dit agendapunt. Zij hebben dit per e-mail gemeld aan de commissaris-revisor. Het belangenconflict houdt in*

dat zij enerzijds de hoedanigheid van bestuurder hebben en anderzijds dit agendapunt hun persoonlijke vergoeding als bestuurder en lid van het benoemings- en remuneratiecomité betreft. Zij verlaten de vergadering en nemen niet deel aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.
De raad van bestuur beslist tot toekenning van een presentiegeld van € 500 per bijgewoonde vergadering van het benoemings- en remuneratiecomité aan de leden van het comité en de gedelegeerd bestuurder met raadgevende stem.
De raad van bestuur is van oordeel dat het genomen besluit kan verantwoord worden gezien de bestuurders sinds de oprichting van het benoemings- en remuneratiecomité op 14 februari 2018 bijkomende taken en verantwoordelijkheden op zich hebben genomen. De toekenning van een presentiegeld zal geen belangrijke impact hebben op de financiële toestand van de Vennootschap.
Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegen de bestuurders opnieuw de vergadering."

Care Property Invest dient eveneens de procedure van artikel 524 W. Venn. na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

De leden van het directiecomité sluiten zich aan bij de beleidslijnen van Care Property Invest inzake integriteit en ethisch gedrag. Voor het overige moeten zij de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en van de GVV regelgeving in acht nemen. In geval van een mogelijk belangenconflict moeten de leden onmiddellijk de CEO en de andere leden van het directiecomité op de hoogte brengen conform artikel 524*ter* W. Venn. Het integriteitsbeleid (beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be) van de Venootschap bevat eveneens regels met betrekking tot belangenconflicten voor de leden van de organen van de Vennootschap.

8. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur
Op 30 juni 2018 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Mandaat tot na de Algemene Vergadering van 2021:

Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Voorzitter
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder

Mandaat tot na de Algemene Vergadering van 2022:

Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Carol Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

In de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen worden mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Caroline Riské en de heer Paul Van Gorp als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

Samenstelling van het directiecomité
Het directiecomité bestaat op 30 juni 2018 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 + Voorzitter directiecomité
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder/Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder/Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Samenstelling van het benoemings-en remuneratiecomité
Het Samenstelling van het benoemings-en remuneratiecomité bestaat op 30 juni 2018 uit de volgende personen, samengesteld zoals opgelegd in artikel 526*quater* van het Wetboek van vennootschappen:

naam	functie
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Voorzitter
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder
Willy Pintens	vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem/ gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité

9. Participaties

Op 30 juni 2018 heeft Care Property invest 12 dochtervennootschappen. Meer details over deze vennootschappen staan in de tabel hieronder opgelijst.

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acuisitie datum	Aandeel in het kapitaal van CPI (in %)	Aandelen in andere vennoot-schappen	Aandeel in het kapitaal (in %)
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervennootschap	BE0456.378.070				
VSP Lanaken Centrum WZC nv	Dochtervennootschap	BE0547.880.645	29/12/2016	100%		
Immo Kemmelberg bvba	Dochtervennootschap	BE0823.004.517	29/12/2017	100%		
Anda Invest bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.743	29/12/2017	100%		
Tomast bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.842	29/12/2017	100%		
KONLI bvba	Dochtervennootschap	BE0836.269.662	03/10/2017	100%		
VSP Wolvertem bvba	Dochtervennootschap	BE0541.463.601	30/10/2017	100%		
't Neerhof service nv (FIIS)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	100%		
Siger nv	Dochtervennootschap	BE0876.735.785	13/07/2017	99%	*Dermedil nv*	1%
Daan Invest nv	Dochtervennootschap	BE0466.998.877	29/12/2017	99%	*Siger nv*	1%
Dermedil nv	Dochtervennootschap	BE0436.576.709	13/07/2017	99%	*Siger nv*	1%
Ter Bleuk nv	Dochtervennootschap	BE0447.093.586	22 /12/2016	99%	*Siger nv*	1%
Aldante nv	Dochtervennootschap	BE0467.949.081	29/03/2018	99%	*Siger nv*	1%

III. Care Property Invest op de beurs

Beurs Historiek

7 februari 1996

Initial public offering

Introductie van het aandeel Care Property Invest op Euronext Brussel als eerste bevak in België.

16 mei 2001

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhoging t.b.v. **€ 565,69** door incorporatie van een reserve ten behoeve van de omzetting van het kapitaal in Belgische Frank naar euro.

24 maart 2014

Aandelensplitsing

Aandelensplitsing met een factor 1.000. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door **10.210.000** aandelen i.p.v. **10.210** aandelen.

20 juni 2014

Keuzedividend

De bruto-opbrengst van het keuzedividend bedroeg **€ 2.080.444,275**. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door **10.359.425** aandelen.

22 juni 2015

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van **2.825.295** nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van **€ 13,45** per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg **€ 38.000.217,75**. Vanaf 22 juni 2015 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door **13.184.720** aandelen.

30 november 2015

Uitkering interimdividend

De raad van bestuur beslist tot een uitkering van een interimdividend over boekjaar 2015 van **€ 0,63** per aandeel, wat overeenkomst met **€ 0,5355** netto (na inhouding van 15% roerende voorheffing) voor personen die in het bezit waren van zowel coupon nr. 3 als coupon nr. 5. Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015.

7 februari 2016

20 jaar op de beurs

20 jaar notering van het aandeel Care Property Invest op Euronext Brussel.

21 december 2016

Opname Bel-Mid Index Lidmaatschap EPRA

Opname als BEL Mid Cap in de BEL Mid-Index en Lid van EPRA vanaf december 2016 waardoor vanaf deze datum de EPRA prestatie-indicatoren worden opgenomen in de financiële verslagen.

1 januari 2017

Opnieuw verlaagde roerende voorheffing 15%

Care Property Invest kan als GVV waarvan de portefeuille voor minstens 60% bestaat uit gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk worden gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%.

Kapitaal verhoging

15 maart 2017

Kapitaalverhoging in natura met uitgifte van **1.844.160** nieuwe aandelen. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg ruim **€ 33,5 miljoen**. Het totaal aantal aandelen bedraagt **15.028.880** vanaf 15 maart 2017. Alle aandelen delen in het resultaat van het boekjaar 2017 (periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017).

Kapitaal verhoging

27 oktober 2017

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van **4.293.965** nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van **€ 16,80** per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg **€ 72.138.612,00**. Vanaf 27 oktober 2017 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door **19.322.845** aandelen.

III. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 juni 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	**19.322.845**	**19.322.845**
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	19.322.845	19.172.845
- aantal bijzondere aandelen (1)	0	150.000

(1) Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap. De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft een statutenwijziging m.b.t. de afschaffing van deze bijzondere aandelen goedgekeurd. De omgezette aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

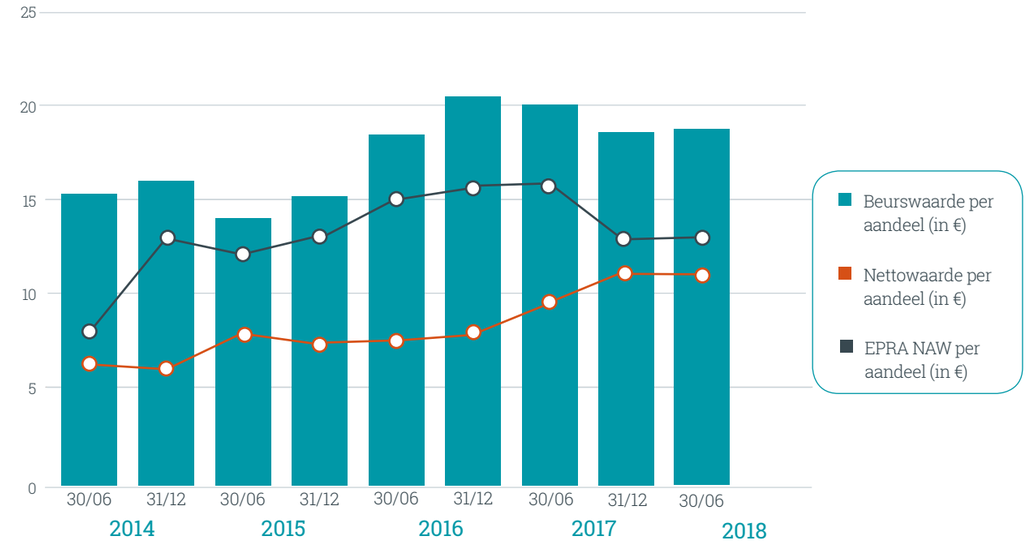
Vermelde bedragen in euro.

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 juni 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	**19.322.845**	**19.322.845**
waarvan:		
- aantal gewone aandelen op naam	1.311.795	1.418.659
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	18.011.050	17.904.186
- aantal eigen aandelen	0	0
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eventuele eigen aandelen en de aandelen op naam)	18.011.050	17.904.186
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.322.845	15.805.323

Vermelde bedragen in euro.

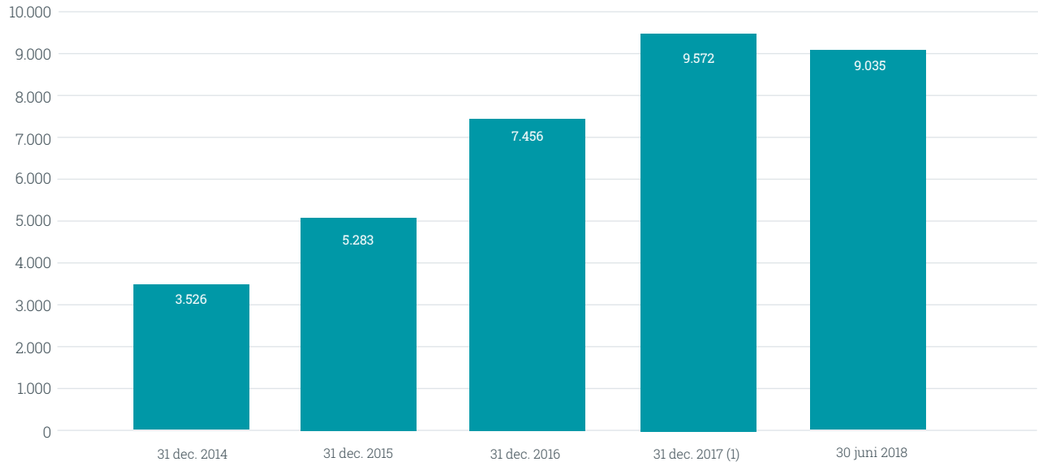
Waarde aandelen op	30 juni 2018	31 december 2017
beurskoers op datum	€ 18,75	€ 18,56
hoogste slotkoers over de periode	€ 18,90	€ 20,85
laagste slotkoers over de periode	€ 18,70	€ 18,13
gemiddelde beurskoers	€ 18,67	€ 19,90
beurskapitalisatie	362.303.344	358.535.389
nettowaarde per aandeel	€ 11,17	€ 11,29
premie t.o.v. reële nettowaarde	40,41%	39,15%
EPRA NAW	€ 15,48	€ 15,98
premie t.o.v. EPRA NAW	17,45%	13,89%
free float	100,00%	99,22%
gemiddeld dagelijks volume	9.035	9.573
omloopsnelheid	5,89%	12,58%

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



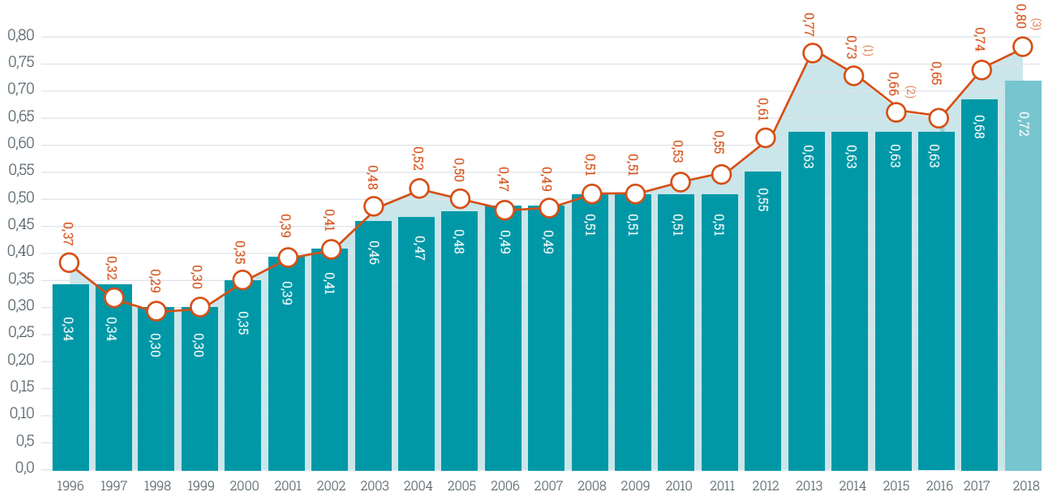
LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



(1) Een sterke stijging in de liquiditeit van het aandeel is waar te nemen na enerzijds de kapitaalverhoging in natura die plaatsvond op 15 maart 2017 (project Watermaal-Bosvoorde) waarbij het aantal aandelen dat het kapitaal vertegenwoordigde steeg van 13.184.720 op 31 december 2016 naar 15.028.880. Na de kapitaalverhoging in geld van de Vennootschap, die afgerond werd op 27 oktober 2017, steeg het aantal aandelen vanaf deze datum naar 19.322.845. De Vennootschap stelde in februari 2018 een nieuwe liquidity provider aan.

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



(1) door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend
(2) door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015
(3) zie verder in dit hoofdstuk bij punt "2. Dividendbeleid" op pagina 58.

1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2018 opgenomen in 2 indexen, zijnde de BEL Mid Index en de GPR Index. 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. Door de aanstelling van een liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index.

1.2.1 BEL MID INDEX

De BEL Mid Index is een index van Euronext Brussel die de evolutie van een aantal Belgische beurgenoteerde bedrijven met een middelgrote beurskapitalisatie weerspiegelt. Om opgenomen te worden in deze index is een hoge free float van de aandelen nodig. De samenstelling van deze index wordt elke 3 maanden herbekeken.

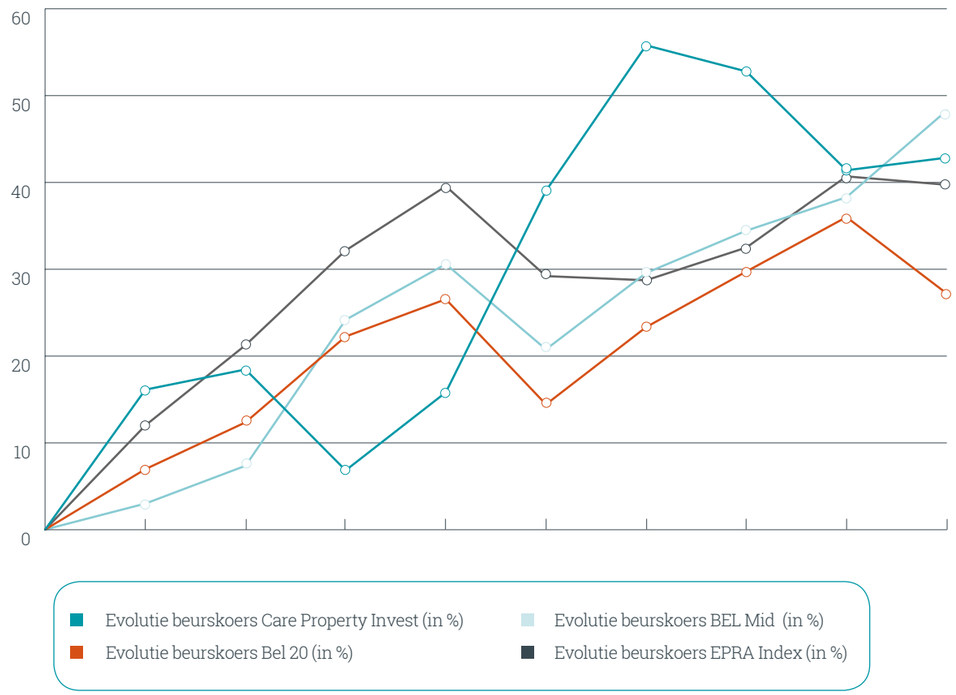
Per 1 juni 2018 is Care Property Invest opgenomen in de BEL Mid Index met een gewicht van 0,8446% Voor meer informatie over deze index en de voorwaarden voor opname, zie www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

1.2.2 GPR INDEX

Global Property Research (GPR) is gespecialiseerd in het creëren van benchmarks voor vooraanstaande financiële instellingen op basis van een eigen, unieke database van internationale beursgenoteerde vastgoed- en infrastructuurbedrijven.

Sinds 1 juni 2017 is Care Property Invest opgenomen in de GPR General Europe index. Op 30 juni 2018 is zij hierin opgenomen met een gewicht van 0,0872% en in de GPR General Europe Quoted Index (waarin open-end bankfondsen uitgesloten worden) met een gewicht van 0,1169%. Voor meer informatie over deze index, zie www.globalpropertyresearch.com.

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 616 W. Venn. – 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.

Voor boekjaar 2018 zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 2019 voorstellen om een brutodividend van minstens € 0,72 per aandeel (of € 0,61 netto per aandeel) uit te keren, onder toepassing van het bijzondere tarief van de roerende voorheffing 15%, wat een stijging van het dividend van 5,8% zou betekenen in vergelijking met dat uitgekeerd voor boekjaar 2017.

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en schuldpapier. Op 30 juni 2018 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1 Obligaties

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	vervaldatum	looptijd in jaren	coupon	uitgifteprijs	indicatieve koers per 30/06/2018
Care Property Invest nv	BE6296620592	€5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	99,70%	100,79%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	99,65%	100,82%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€7.500.000,00	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	99,50%	106,91%

3.2 Kortlopende schuldpapieren

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	vervaldatum	looptijd in jaren	coupon	uitgifteprijs	indicatieve koers per 30/06/2018
Care Property Invest nv	BE6303939068	€3.500.000,00	3/04/2018	3/07/2018	0,25	0,12%	99,97%	NB
Care Property Invest nv	BE6304929266	€10.000.000,00	22/05/2018	22/08/2018	0,25	0,22%	99,94%	NB
Care Property Invest nv	BE6305677955	€1.000.000,00	22/06/2018	24/09/2018	0,25	0,13%	99,97%	NB
Care Property Invest nv	BE6305805291	€3.000.000,00	28/06/2018	28/12/2018	0,5	0,13%	99,93%	NB

De acquisitie van de groep van assistentiewoningen "Residentie De Anjers" te Balen, dewelke gerealiseerd werd op 17 juli 2018, werd tevens gefinancierd met de uitgifte van kortlopend schuldpapier. Zo werd er een uitgifte gedaan van € 3,5 miljoen voor een looptijd van 5 maanden aan een rentevoet van 0,12%, een uitgifte van € 3,5 miljoen voor een looptijd van 6 maanden aan een rentevoet van 0,15% en een uitgifte van € 5 miljoen voor een looptijd van 3 maanden aan een rentevoet van 0,08%.

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

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 2018 ontving de Vennootschap geen kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	30 juni 2018		31 december 2017 (2)		vanaf 15 maart 2017 (1)	
	% 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	Aanal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	100%	19.322.845	99,22%	19.172.845	99,00%	14.878.880
BIJZONDERE AANDELEN	0%	0	0,78%	150.000	1,00%	150.000
De bijzondere aandeelhouders (3) hadden tot 27 juni 2018 aandelen op naam:						
Bank Degroof Petercam nv	0%	0	0,05%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0%	0	0,16%	30.000	0,20%	30.000
KBC Bank nv	0%	0	0,16%	30.000	0,20%	30.000
Belfius Bank nv	0%	0	0,41%	80.000	0,53%	80.000
Gewone aandelen op naam	6,79%	1.311.795	6,56%	1.268.659	6,15%	924.372
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,21%	18.011.050	92,66%	17.904.186	92,85%	13.954.508

De bovenstaande tabel toont het aandeelhouderschap voor en na de afschaffing van de bijzondere aandelen op 27 juni 2018, na een beslissing van de buitengewone algemene vergadering op 16 mei 2018. Op 30 juni 2018 zijn alle aandelen dan ook gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura.

(2) Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017. In het kader van deze transactie, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

(3) Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en aandeelhouders en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Ze werden na deze beslissing omgevormd tot gewone aandelen en werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055). Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

5. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2018	15 november 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Voor boekjaar 2018 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,72 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,61 per aandeel en een stijging van 5,8%.

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA of de commissaris.

IV. EPRA

IV. EPRA [1]

1. EPRA (European Public Real Estate Association)

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de European Public Real Est

Met een gezamelijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 450 miljard[2] overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 260 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 informatieverschaffers 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 2017 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2018 voor de tweede 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 index is per 30 juni 2018 samengesteld op basis van een groep van 104 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 282 miljard (volledige marktkapitalisatie). De free float marktkapitalisatie per 30 juni 2018 bedraagt € 232 miljard. De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index. Hiervoor werd een liquidity provider aangesteld om de liquiditeit op het vereiste peil te brengen.

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) Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA of de commissaris.

(2) Exclusief in Europees vastgoed.

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,39	0,49
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,40	4,23
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	19,40	4,23
Periode afgesloten op	**30 juni 2018**	**31 december 2017**
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,48	15,98
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,41	13,79
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,42	5,34
EPRA aangepast NIR (in %)	5,55	5,48
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (1)	0,00	0,00

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in 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 2018 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico 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.

1.3 EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt weergegeven in hoofdstuk "VIII. Lexicon" onder punt "1.9 EPRA" op pagina 161.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op		30 juni 2018	30 juni 2017
EPRA resultaat Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	*x 1.000*	7.448	7.366
	€/aandeel	0,39	0,49
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	19,40	4,23
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten) Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	19,40	4,23

(x € 1.000)

Periode afgesloten op		30 juni 2018	31 december 2017
EPRA NAW 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.	*x 1.000*	299.066	308.731
	€/aandeel	15,48	15,98
EPRA NNNAW EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	*x 1.000*	259.138	266.457
	€/aandeel	13,41	13,79
EPRA netto initieel rendement (NIR) Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,42	5,34
EPRA aangepast NIR Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	%	5,55	5,48
EPRA huurleegstandsgraad (1) Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,00	0,00

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het Project Tilia, te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. De huurleegstandsgraad voor het project Tilia is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Op zowel 30 juni 2018 als 31 december 2017 is er geen leegstand voor het Project Tilia.

1.3.1. EPRA RESULTAAT

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		**8.474**	**9.891**
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:		**-1.026**	**-2.525**
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-729	170
(ii)	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii)	Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv)	Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v)	Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	-297	-2.695
(vii)	Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix)	EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x)	Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
EPRA Resultaat		**7.448**	**7.366**
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (1)		19.322.845	15.028.880
EPRA Resultaat per aandeel (in €)		**0,39**	**0,49**

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal aandelen per 30 juni 2018 bedroeg 19.322.845 aandelen en per 30 juni 2017 15.028.880 aandelen.

1.3.2. RECONCILIATIE EPRA RESULTAAT NAAR IFRS RESULTAAT

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
EPRA-resultaat	**7.448,26**	**7.365,81**
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	62,67	49,45
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	106,79	-1.039,37
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	0,00
ander portefeuilleresultaat	339,43	-824,14
Nettoresultaat (IFRS)	**7.957,14**	**5.551,76**

(in €/ aandeel) (2)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
EPRA-resultaat	**0,3855**	**0,4901**
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0032	0,0033
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0055	-0,0692
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
ander portefeuilleresultaat	0,0176	-0,0548
Nettoresultaat (IFRS)	**0,4118**	**0,3694**
Gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen	19.322.845,00	15.028.880,00

(in €/ aandeel - verwaterd) (2)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
EPRA-resultaat	**0,3855**	**0,4901**
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0032	0,0033
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0055	-0,0692
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
ander portefeuilleresultaat	0,0176	-0,0548
Nettoresultaat (IFRS)	**0,4118**	**0,3694**

(1) Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

(2) Berekening op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

1.3.3. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
NAW volgens de jaarrekeningen	**215.884**	**218.157**
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	**11,17**	**11,29**
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen.	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	**215.884**	**218.157**
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasings. (1)	58.994	61.059
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	-19.276	-19.414
(v.a) Uitgestelde belastingen.	-4.912	-10.101
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.	0	0
EPRA NAW	**299.066**	**308.731**
Aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
EPRA NAW per aandeel (in €)	**15,48**	**15,98**

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasings" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 30 juni of 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

1.3.4. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
EPRA NAW	**299.066**	**308.731**
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.276	-19.414
(ii) Reële waarde van de schuld	-15.740	-12.759
(iii) Uitgestelde belastingen	-4.912	-10.101
EPRA NNNAW	**259.138**	**266.457**
Aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	**13,41**	**13,79**

1.3.5. EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	223.127	201.665
Vorderingen financiële leasing in reële waarde (1)	233.413	232.196
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	-6.353	-8.175
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	**450.187**	**425.686**
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5.419	4.837
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	**455.607**	**430.523**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	24.692	23.001
Vastgoedkosten. (-)	0	0
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**24.692**	**23.001**
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	610	610
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	**25.302**	**23.611**
EPRA NIR (in %)	**5,42**	**5,34**
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	**5,55**	**5,48**

(1) De reële waarde van de "financiële leasings" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 30 juni of 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

1.3.6. EPRA HUURLEEGSTAND (1)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
Huuroppervlaktes (in m²)	0	0
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	0	0
EPRA HUURLEEGSTAND (in %)	**0,00**	**0,00**

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project "Tilia" te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.
De huurleegstand voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Per 30 juni 2018 was het project "Tilia" volledig bezet en was er aldus geen leegstand.

1.3.7. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	31 december 2017						30 juni 2018
	Bruto-huurinkomsten	Brutohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille t.o.v. 2017	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurin-komsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuur inkomsten bij huidige perimeter
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.131	4.975	234	0	0	0	5.209
Vorderingen financiële leasing	13.816	7.067	37	0	0	0	7.104
Totaal vastgoedbeleggingen	**19.947**	**12.042**	**271**	**0**	**0**	**0**	**12.313**

Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie en met een opname in de EPRA-index voor ogen.

1.3.8 EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)

periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	**-2.388**	**-401**
Met verhuur verbonden kosten.	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten.	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen.	0	0
Technische kosten.	0	0
Commerciële kosten.	0	0
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen.	0	0
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap. (1)	-1.948	-1.521
Andere operationele opbrengsten en kosten.	-441	1.120
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	**-2.388**	**-401**
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	**-2.388**	**-401**
Brutohuurinkomsten (C)	**12.313**	**9.462**
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	**19,40%**	**4,23%**
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	**19,40%**	**4,23%**

(1) Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van joint ventures inbegrepen).

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

1.3.9 EPRA CAPEX

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	9.269	33.664
(2) Ontwikkeling	1.985	4.335
(3) Vastgoed in exploitatie	31	879
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	**11.285**	**38.878**

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(1) Acquisities	3.426	3.665
(2) Ontwikkeling	1.788	0
(3) Vastgoed in exploitatie	-156	0
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	**5.057**	**3.665**

V. Vastgoedverslag

V. Vastgoedverslag

1. Toestand van de 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 Vennootschap heeft deze nieuwe mogelijkheden tijdens het eerste semester van 2018 aangewend bij de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille. Tijdens het eerste semester van het boekjaar 2018 kon Care Property Invest 3 projecten aan haar vastgoedportefeuille toevoegen. Op 10 januari 2018 ontving de Vennootschap de kennisgeving dat het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, een financiële lease, aan haar gegund werd. Voorts kon zij op 29 maart 2018 twee nieuwe vastgoedbeleggingen aan haar vastgoedportefeuille toevoegen, zijnde respectievelijk de woonzorgcentra "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel.

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. Ook de demografische evolutie van de Belgische bevolking, die naar verwachting van het Federaal Planbureau in 2060 een vergrijzingspiek zal bereiken, is één van de belangrijkste peilers in haar beleid. 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 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.

De markt van de huisvesting voor senioren[1]

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 14 mei 2017 en 2 juli 2018 toegenomen met 1.162 eenheden tot 144.593. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivooruitzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal "ongezonde jaren" blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over vijf jaar beschouwd is het aantal bedden met 10.296 eenheden gestegen. De privé vzw's zijn verantwoordelijk voor ruim 65% van deze toename.

Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 70.138 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt 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 de 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 gewesten, 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?

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

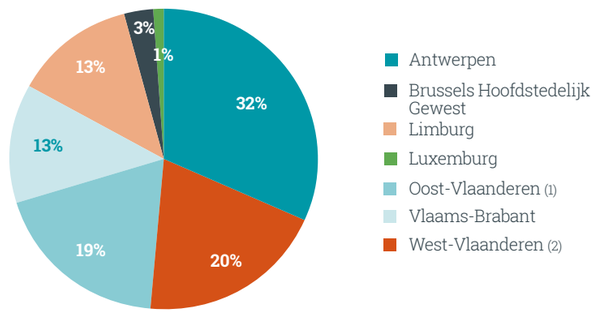
Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten 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.

2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2018

2.1 Geografische spreiding

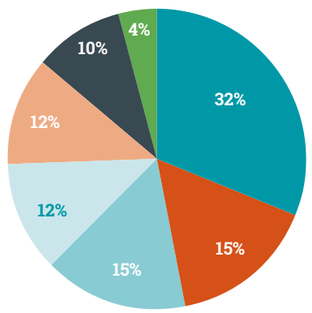
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest. De Vennootschap verwierf tijdens boekjaar 2017-2018 ook 3 projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 1 project in het Waals Gewest. De 95 projecten in portefeuille op 30 juni 2018 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende provincies:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **PROJECTEN**



Cijfers per 30 juni 2018

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **WOONEENHEDEN**

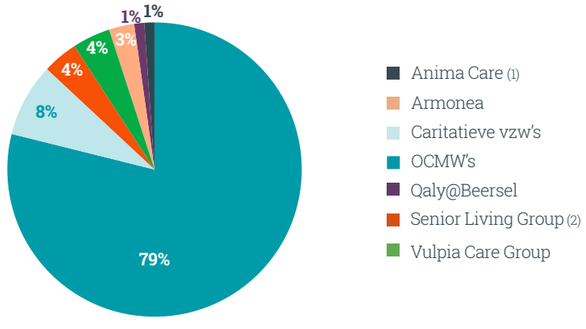


Cijfers per 30 juni 2018

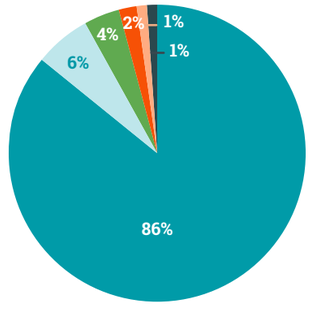
(1) Op 30 juni 2018 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in ontwikkkeling. De constructiewerken zijn op 3 april 2018 van start gegaan.

(2) Op 30 juni 2018 is het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, gegund aan Care Property Invest door het OCMW Middelkerke op 5 december 2017, nog in voorbereiding. Ondertussen werd de bouwvergunning voor dit project definitief toegekend. De constructiewerken hiervoor zullen naar alle waarschijnlijkheid in het najaar van 2018 aanvangen.

2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 30 juni 2018



Cijfers per 30 juni 2017

In de totale vastgoedportefeuille heeft het OCMW van Antwerpen een aandeel van 4 projecten, ook het OCMW van Brugge heeft 4 projecten en de volgende OCMW's hebben elk 2 projecten in portefeuille: Tienen, Leopoldsburg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel en Essen.

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

(2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

2.3 Verdeling van de ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant

Cijfers per 30 juni 2018

Cijfers per 30 juni 2017

Op datum van 30 juni 2018 vertegenwoordigen de OCMW's 55,43% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (4,01%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (3,09%) en het OCMW Waregem (2,43%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de projecten die uitgebaat worden door vzw's, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, de Senior Living Group en de Vulpia Care Group.

(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren). Het project genereert dus momenteel nog geen huurinkomsten en is daarom nog niet opgenomen in deze grafiek.

(2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

2.4 Verdeling van de projecten in functie van de resterende looptijd van de erfpacht of huurperiode

Periode afgesloten op 30 juni 2018	Aantal projecten met						
	einde tussen 0 en 1 jaar	einde tussen 1 en 5 jaar	einde tussen 5 en 10 jaar	einde tussen 10 en 15 jaar	einde tussen 15 en 20 jaar	einde > 20 jaar	Totaal
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	1	1	12	14
Financiële leasings	0	0	12	25	16	25	78
Totaal	**0**	**0**	**12**	**26**	**17**	**37**	**92** (1)

(1) Op 30 juni 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille, waarvan 92 voltooide projecten bij afsluiting van het eerste semester van 2018 en 3 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 8,01 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,31 jaar (1). Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasings bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 16,03 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 24,43 jaar.

2.5 Verdeling van de inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten in functie van hun resterende looptijd

x € 1.000.

Periode afgesloten op 30 juni 2018	Te ontvangen inkomsten voor de periode					
	0-1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	> 20 jaar
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.600	42.398	52.998	52.592	50.201	56.855
Vorderingen financiële leasing	9.549	38.196	46.444	33.064	21.115	9.534
Totaal (1)	**20.148**	**80.594**	**99.441**	**85.656**	**71.316**	**66.388**

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 30 juni 2018 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

2.6 Verdeling van de projecten in functie van de leeftijd van de gebouwen

Periode afgesloten op 30 juni 2018	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				
	in 2018	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	meer dan 10 jaar geleden	Totaal
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	8	3	3	14
Financiële leasing	1	3	25	49	78
Totaal	**1**	**11**	**28**	**52**	**92** (1)

(1) Op 30 juni 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille, waarvan 92 voltooide projecten bij afsluiting van het eerste semester van 2018 en 3 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke).

2.7 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 en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt. 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 2018.

2.8 Verzekerde waarde van het vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf ontwikkelt of heeft ontwikkeld, wordt tijdens de constructiefase een "alle bouwplaatsrisico's-verzekering" afgesloten, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De premies die betaald worden door Care Property Invest worden allen verrekend in de te betalen canon of huur door de exploitant.

In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingsstellingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders, huurders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde. Voor zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële leasings geldt eveneens dat de verzekeringsplicht wordt gedragen door de erfpachthouder of huurder (exploitant), volgens de vereisten zoals opgenomen in de afgesloten erfpacht- of huurovereenkomsten. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen. De Vennootschap controleert dan ook strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

Vermelde bedragen in euro.

	aanschaffings waarde	reële waarde	ontvangen huurgelden	ontvangen huurgelden t.o.v. reële waarde	verzekerde waarde	betaalde verzekerings premie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	216.651.926	223.127.311	5.209.428	2,33%	0 (1)	0 (1)
Financiële leasings	192.808.605	233.412.683	7.104.168	3,04%	91.263.842,65 (2)	0 (1)
Totaal	**409.460.531**	**456.539.994**	**12.313.596**		**91 263 842,65**	**0**

(1) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de "triple net" overeenkomsten).

(2) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindingsgebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindingsgebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik: inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits): inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

2.9 Verdeling per gebouw

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2018 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. Nieuwe projecten eerste semester 2018

Vastgoedstrategie nieuwe projecten

Vanuit de expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de 1.988 serviceflats (initiële investeringsprogramma), creëert en financiert Care Property Invest vandaag betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking. Een greep uit het aanbod zijn woonzorgcentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

Elk project binnen de vastgoedportefeuille van Care Property Invest werd op maat uitgewerkt door het multidisciplinair team van de Vennootschap. Zo neemt de Vennootschap deel aan openbare aanbestedingen (DBF(M)-procedures), ontwikkelt zij projecten en verwerft zij toekomstige of bestaande woonzorgprojecten die uitgebaat worden of zullen worden door ervaren exploitanten.

Een project wordt slechts opgenomen in de vastgoedportefeuille na een grondige risico-analyse en beoordeling door de raad van bestuur van de Vennootschap. Deze beoordeling is gebaseerd op een set criteria die verwerkt zijn in de mission statement van de Vennootschap. Hierin wordt bijvoorbeeld gesteld dat het aangeboden vastgoed steeds maatschappelijk verantwoord en op maat van de eindgebruikers moet zijn. Het volledige selectieproces wordt steeds uitgevoerd rekening houdend met de belangen van haar aandeelhouders, zodat zij kunnen genieten van een stabiel langetermijnrendement.

Ook de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB worden vanzelfsprekend nageleefd bij de uitvoering van deze strategie (zie hoofdstuk "II. Tussentijds beheersverslag", punt "1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 18).

Hierna kan u een overzicht vinden van de 3 woonzorgprojecten, waarvan 1 ontwikkeling, die de Vennootschap in het eerste semester van 2018 kon toevoegen aan haar vastgoedportefeuille, gevolgd door een update aangaande de projecten die zij reeds in ontwikkeling had op 31 december 2017.

In het eerste semester van 2018 kon Care Property Invest 3 bijkomende investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille, waarvan 1 nieuwe ontwikkeling.

3.1 Vastgoedbeleggingen

3.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN 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 € 18,3 miljoen.

Woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg door de verwerving van 100% van de aandelen in Aldante nv, de vennootschap die het vastgoed van dit woonzorgcentrum bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 60 woongelegenheden en wordt uitgebaat door Vulpia Brussel vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group, door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar). Eén van de troeven van "Home Aldante" is haar uitstekende ligging, vlakbij de basiliek van Koekelberg te midden van een residentiële woonwijk.

Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen waarvan één ondergronds. De 60 woongelegenheden waarover het woonzorgcentrum beschikt, zijn verdeeld over 50 éénpersoons- en 5 tweepersoonskamers, waarvan enkele met een eigen terras.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 3,5 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Care Property Invest financierde dit project met vreemde middelen en loste eveneens de lopende kredieten in Aldante nv af.

Woonzorgcentrum " Residentie 't Neerhof" te Brakel

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschap 't Neerhof Service nv, dat in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 108 woongelegenheden, waarvan 38 plaatsen voor herstelverblijf.

De uitbating van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder controle van de Vulpia Care Group, één van de grootste Belgische spelers in de zorgexploitatie. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het woonzorgcentrum ligt in het glooiende landschap van de Vlaamse Ardennen en bestaat uit 4 bouwlagen. In totaal kunnen hier 108 personen verblijven. Op de benedenverdieping is een beveiligde afdeling ingericht voor mensen met dementie, met toegang tot een afgesloten tuin. Gezien haar ligging beschikt het project over een enorme tuin met terras waar de bewoners in alle rust kunnen genieten van de omliggende natuur en de buitenlucht.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

De Vennootschap financiert het project door middel van vreemde middelen en door de gedeeltelijke overname van bestaande kredieten. De Vennootschap heeft hiervoor een obligatie uitgegeven voor een looptijd van 11 jaar aan een vaste rentevoet van 2,078%, zijnde een kredietmarge van 90 basispunten.

4. Projecten in ontwikkeling tijdens het eerste semester van 2018

4.1.Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

Care Property Invest kondigde op 28 februari 2017 de overname aan van de ontwikkeling van het geplande woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst. Hiertoe heeft zij op deze datum de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden, en eveneens alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. Het project zal bestaan uit 118 door de GGC (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie) vergunde woongelegenheden.

De exploitatie van "Les Saules" zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren), en dit op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd intussen bekomen waardoor de werken zijn gestart op 15 september 2017. Deze zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen.

Dit woonzorgcentrum was een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest. Het was haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aldus ook de eerste keer dat zij gebruik maakte van haar doeluitbreiding, vastgelegd in 2014, door te investeren buiten het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

4.2. Financiële leasings in ontwikkeling

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de ondertekening van een DBF-overeenkomst (Design, Build en Finance) met betrekking tot het te ontwikkelen wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Het project is een primeur binnen de vastgoedportfolio van Care Property Invest. Het is namelijk de eerste keer dat de Vennootschap een project aan haar vastgoedportefeuille zal toevoegen voor personen met een beperking.

Voor dit nieuwbouwproject treedt Care Property Invest op als bouwheer en financier. In deze hoedanigheid zal de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest sluit op haar beurt de overeenkomsten af met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project.

Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien midden 2019), zal de uitbating van het wooncomplex waargenomen worden door vzw Zorghuizen op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Het project zal bestaan uit 4 losstaande gebouwen, verdeeld in een groep van 2 gebouwen ten noorden van het zorghotel, dat zich op hetzelfde terrein bevindt, en een groep van 2 gebouwen ten zuiden ervan. Samen bieden ze plaats voor 86 bewoners waarvan 36 in kamers en 50 in studio's.

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen, dewelke gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

De OCMW-raad van Middelkerke heeft op 5 december 2017 de overheidsopdracht m.b.t. het ontwerp, de bouw en de financiering van de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke aan Care Property Invest gegund. Na het verstrijken van de wettelijke wachttermijn, ontving de Vennootschap op 10 januari 2018 de kennisgeving dat de overeenkomst op basis van de bepalingen van het bestek "DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis" d.d. 29 juni 2017 werd gesloten.

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap zal een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van 32 jaar van de eigenaar, namelijk het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen Welzijnshuis" zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zullen naar alle waarschijnlijkheid aanvangen in het najaar van 2018.

Het te ontwikkelen project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" heeft een geraamde investeringskost van circa € 8,2 miljoen en zal gefinancierd worden door een combinatie van eigen en vreemde middelen. Net zoals voor de projecten "Hof ter Moere" te Moerbeke, "Hof Driane" te Herenthout en "De Nieuwe Ceder" te Deinze, sluit ook de structuur van dit project aan bij de activiteiten en expertise die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

x 1.000.

Naam	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Geschatte totale kostprijs	Voorziene oplevering	Aantal woon-eenheden	GHW na afloop (op jaarbasis)
Vastgoedbeleggingen						
Les Saules (1190 Vorst)	7.687	7.513	15.200	Midden 2019	118	760
Financiële leasings						
De Nieuwe Ceder (9800 Deinze)	1.337	9.663	11.000	Midden 2019	86	600
Assistentiewoningen Welzijnshuis (8430 Middelkerke)	0	8.200	8.200	Eerste helft 2020	60	500
Totaal	**9.024**	**25.376**	**34.400**			**1.860**

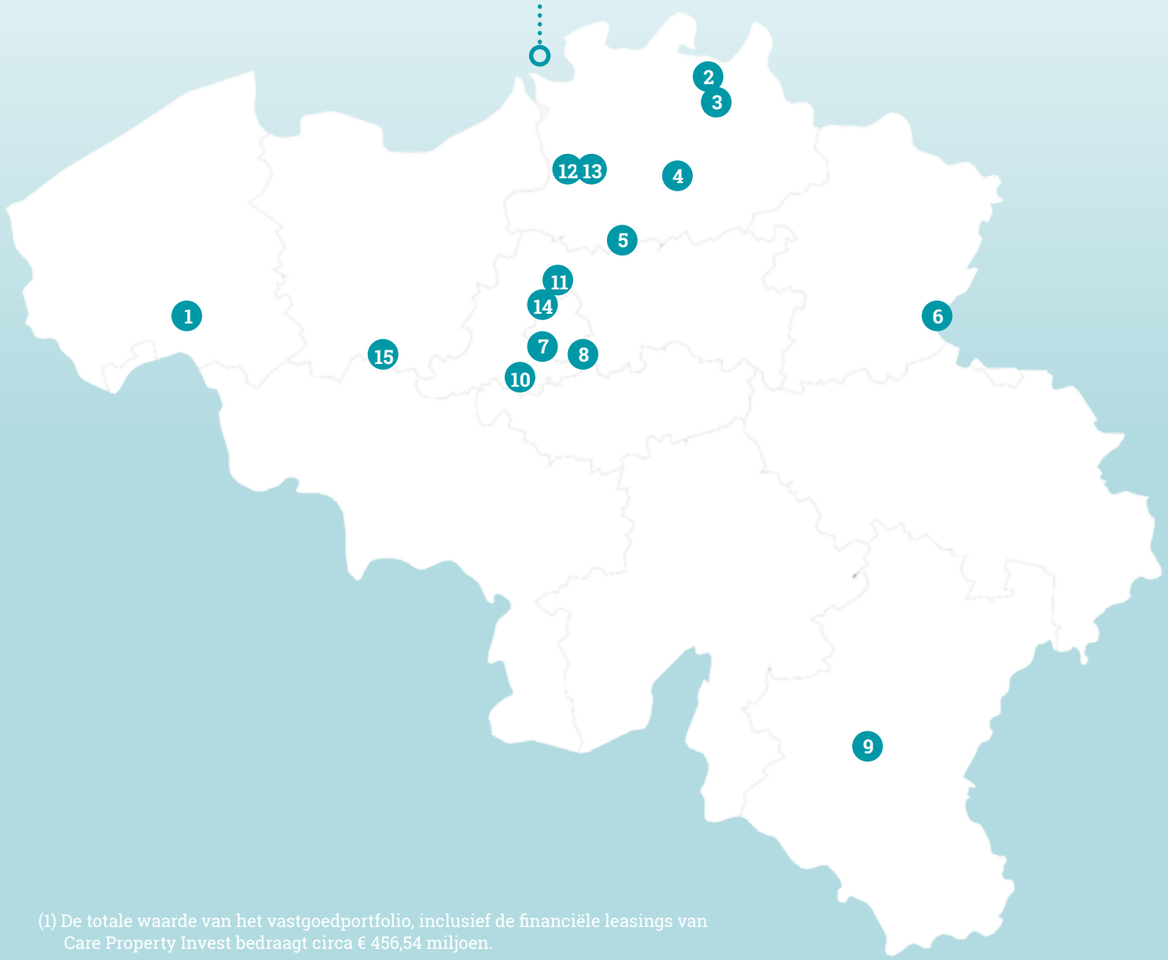
Vastgoedbeleggingen

100%

Bezettingsgraad

€ 223,13 miljoen

Reële waarde portfolio (1)



(1) De totale waarde van het vastgoedportfolio, inclusief de financiële leasings van Care Property Invest bedraagt circa € 456,54 miljoen.

5. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

1

Gullegem - Tilia

- Adres: Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- Capaciteit: 15 assistentiewoningen
- Ligging: Tilia is gelegen op het dorpsplein recht tegenover de kerk, te midden van de lokale middenstand en in de nabijheid van het wzc Het Gulle Heem dat ook over een dienstencentrum beschikt.
- Acquisitiedatum: 12 mei 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2014 - 2015
- Exploitant: OCMW Wevelgem (langetermijnovereenkomst)

Turnhout - De Nieuwe Kaai

2

- Adres: Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- Capaciteit: 86 kamers (94 vergunde woongelegenheden) en 13 assistentiewoningen
- Ligging: De Nieuwe Kaai heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, … Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- Acquisitiedatum: 18 september 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

3

Turnhout - Aan de Kaai

- Adres: Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- Capaciteit: 74 kamers (82 vergunde woongelegenheden) + dagverzorgingscentrum dat kan/zal omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers
- Ligging: Aan de Kaai is gelegen in een groene en rustige omgeving in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, … Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- Acquisitiedatum: 18 september 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst).

4

Herenthout - Boeyendaalhof

- Adres: Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- Capaciteit: 105 vergunde woongelegenheden WZC + 17 assistentiewoningen
- Ligging: Boeyendaalhof is gelegen nabij de dorpskern van Herenthout. Op wandelafstand bevindt zich het openbaar vervoer en de markt van Herenthout met haar winkels, café's, banken, apotheek, ...
- Acquisitiedatum: 23 december 2015
- Bouw- / renovatiejaar: Diverse renovaties en uitbreidingen tussen 1991 en 2011
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

5

- Adres: Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
- Capaciteit: 52 assistentiewoningen
- Ligging: Ter Bleuk Assistentiewoningen is gelegen in een prachtige residentiële groene omgeving tussen Bonheiden, Rijmenam en Keerbergen. De site ligt kort bij het woonzorgcentrum Zonneweelde, dat ook uitgebaat wordt door Senior Living Group.
- Acquisitiedatum: 22 december 2016
- Bouw- / renovatiejaar: 2013-2016
- Exploitant: Zonneweelde vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (langetermijnovereenkomst)

6

Lanaken - 3 Eiken

- Adres: Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- Capaciteit: 122 vergunde woongelegenheden
- Ligging: Een uitstekende residentiële ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Lanaken in de provincie Limburg en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar.
- Acquisitiedatum: 30 december 2016
- Bouw- / renovatiejaar: 2015 - 2016
- Exploitant: Foyer De Lork vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (erfpachtovereenkomst)

Vorst - Les Saules

7

- Adres: Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst
- Capaciteit: 118 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.
- Acquisitiedatum: 28 februari 2017
- Bouw- / renovatiejaar: Oplevering verwacht midden 2019
- Exploitant Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv (langetermijnovereenkomst)

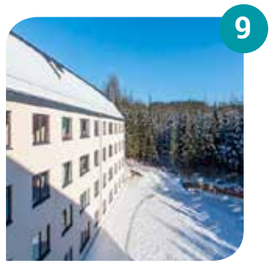
8

Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois

- Adres: Terhulpsesteenweg 130, 1170 Watermaal Bosvoorde
- Capaciteit: 143 vergunde woongelegenheden, 34 assistentiewoningen
- Ligging Centrale ligging, dicht bij het centrum van Watermaal-Bosvoorde. In de nabije omgeving bevinden zich banken, winkels en een psychiatrisch centrum. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring.
- Acquisitiedatum: 15 maart 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Exploitant Home Sebrechts nv, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv (erfpachtovereenkomst)

Libramont - Bois de Bernihè

9



- Adres: Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont- Chevigny
- Capaciteit: 108 vergunde woongelegenheden, 18 assistentiewoningen
- Ligging: In het centrum van Libramont-Chevigny, vlakbij winkels, banken, een cultureel centrum, een bibliotheek en een ziekenhuis. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- Acquisitiedatum: 13 juli 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Exploitant: Vulpia Wallonie asbl, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

10

Beersel (Alsemberg) - Qaly@Beersel

- Adres: Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg (Beersel)
- Capaciteit: 78 vergunde woongelegenheden, centrum voor kortverblijf met 9 woongelegenheden
- Ligging: Gesitueerd in de Brusselse Rand, op het rustige en groene domein Rondebos, vlakbij Alsemberg, Sint-Genesius-Rode en Waterloo. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- Acquisitiedatum: 3 oktober 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Exploitant: Qaly@Beersel BVBA (langetermijnovereenkomst)

Wolvertem (Meise) - Oase

- Adres: Tramlaan 14, 1861 Wolvertem (Meise)
- Capaciteit: 80 vergunde woongelegenheden
- Ligging: In het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis en administratief centrum. Haar centrumligging en de nabijheid van de afrit van de A12, zorgen ervoor dat het project vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- Acquisitiedatum: 30 oktober 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Exploitant: vzw Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van de Senior Living Group (SLG) (langetermijnovereenkomst)

11

12

Berchem - Residentie Moretus

- Adres: Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
- Capaciteit: 150 vergunde woongelegenheden
- Ligging: In Berchem, op een boogscheut van "Park Kemmelberg". Het centrum van Berchem en het mooie Harmoniepark bevinden zich op wandelafstand en het stadscentrum van Antwerpen op tien minuten met het openbaar vervoer.
- Acquisitiedatum: 29 december 2017
- Bouw- / renovatiejaar: Constructie vond plaats tussen 2005 en 2011
- Exploitant: WZC Residentie Moretus bvba, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv. (langetermijnovereenkomst)

Berchem - Park Kemmelberg

- Adres: Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
- Capaciteit: 31 assistentiewoningen
- Ligging: In Berchem, vlakbij het project "Residentie Moretus". Met het centrum van Berchem binnen wandelafstand kunnen de bewoners een ruim aanbod aan restaurants, winkels en supermarkten op zelfstandige wijze bezoeken. Het project is vlot bereikbaar met de wagen door haar strategische ligging vlakbij de Antwerpse Ring.
- Acquisitiedatum: 29 december 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Exploitant: Serviceflats Moretus bvba, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv. (langetermijnovereenkomst)

13

14

Koekelberg - Home Aldante

- Adres: Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
- Capaciteit: 60 vergunde woongelegenheden
- Ligging: In een buurt met een residentieel karakter en vlakbij de Basiliek van Koekelberg en de avenue Charles Quint. Er zijn diverse restaurants, bars, supermarkten en parken vlakbij.
- Acquisitiedatum: 29 maart 2018
- Bouw- / renovatiejaar: 2003
- Exploitant: Vulpia Brussel vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

Brakel - Residentie 't Neerhof

- Adres: Nieuwstraat 69, 9660 Brakel
- Capaciteit: 108 vergunde woongelegenheden, centrum voor herstelverblijf met 38 woongelegenheden
- Ligging: In het glooiende landschap van de Vlaamse Ardennen, vlakbij de dorpskernen van Brakel, Elst en Michelbeke.
- Acquisitiedatum: 29 maart 2018
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

15

Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen

Project	Bouw-/(recentste) renovatiejaar	Bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiële oppervlakte (m2)	Aantal residentiële eenheden	Geïndexeerde contractuele huurgelden	contractuele huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Huur per m²	Reële waarde (in miljoen euro)	Reële waarde tov geconsolideerde activa
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100%	1.454	15	134.622	134.622	131.234	93	2,74	0,67%
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	892.825	111	17,09	4,20%
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	940.409	104	17,35	4,26%
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100%	7.139	118	750.000	750.000	852.156	105	15,84	3,89%
Ter Bleuk (2820 Bonheiden-Rijmenam)	2013-2016	100%	5.593	52	750.000	750.000	713.153	134	13,65	3,35%
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100%	7.990	122	920.000	920.000	967.425	115	19,42	4,77%
Les Saules (1190 Vorst)	2017-2019	/	7.239	118	/	/	/	/	8,18	2,01%
Les Terrasses du Bois (1170 Watermaal-Bosvoorde)	2014	100%	16.568	164	1.769.689	1.769.689	1.798.505	107	34,76	8,54%
Bois de Bernihè (6800 Libramont)	2013	100%	6.886	126	610.000	610.000	717.711	89	11,78	2,89%
Qaly@Beersel (1652 Alsemberg)	2016	100%	6.834	87	850.000	850.000	893.685	124	17,05	4,19%
Oase (1861 Wolvertem)	2016	100%	6.730	80	800.000	800.000	840.271	119	16,17	3,97%
Residentie Moretus (2600 Berchem)	2005-2011	100%	8.034	150	1.150.000	1.150.000	1.191.059	143	23,29	5,72%
Park Kemmelberg (2600 Berchem)	2014	100%	2.412	31	350.000	350.000	400.186	145	7,3	1,79%
Home Aldante (1081 Koekelberg)	2013	100%	2.372	60	175.000	175.000	245.349	74	3,59	0,88%
Residentie 't Neerhof (9660 Brakel)	2013	100%	8.236	146	740.000	740.000	785.184	90	14,92	3,66%
Totaal		**100%**							**223,13**	

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2018 bedraagt 100%. Het project in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst zit niet vervat in dit percentage gezien het woonzorgcentrum pas opgeleverd zal worden midden 2019.

Voor de hypotheses en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar "9. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 103, verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging "Aan de Kaai" werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers.

Overzicht van de participaties op 30 juni 2018

Op 30 juni 2018 heeft Care Property invest heeft 12 dochtervennootschappen. Meer details over deze vennootschappen staan in de tabel hieronder opgelijst.

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acuisitie datum	Aandeel in het kapitaal van CPI (in %)	Aandelen in andere vennoot-schappen	Aandeel in het kapitaal (in %)
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervennootschap	BE0456.378.070				
VSP Lanaken Centrum WZC nv	Dochtervennootschap	BE0547.880.645	29/12/2016	100%		
Immo Kemmelberg bvba	Dochtervennootschap	BE0823.004.517	29/12/2017	100%		
Anda Invest bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.743	29/12/2017	100%		
Tomast bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.842	29/12/2017	100%		
KONLI bvba	Dochtervennootschap	BE0836.269.662	03/10/2017	100%		
VSP Wolvertem bvba	Dochtervennootschap	BE0541.463.601	30/10/2017	100%		
't Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	100%		
Siger nv	Dochtervennootschap	BE0876.735.785	13/07/2017	99%	***Dermedil nv***	1%
Daan Invest nv	Dochtervennootschap	BE0466.998.877	29/12/2017	99%	***Siger nv***	1%
Dermedil nv	Dochtervennootschap	BE0436.576.709	13/07/2017	99%	***Siger nv***	1%
Ter Bleuk nv	Dochtervennootschap	BE0447.093.586	22 /12/2016	99%	***Siger nv***	1%
Aldante nv	Dochtervennootschap	BE0467.949.081	29/03/2018	99%	***Siger nv***	1%

6. Overzicht van de financiële leasings

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	30 juni 2017
Vorderingen financiële leasing	**163.521.047,17**	**160.602.774,64**
Initiële portefeuille	*156.518.609,97*	*156.938.252,98*
Nieuwe portefeuille	*7.002.437,20*	*3.664.521,66*
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	**10.897.961,99**	**11.088.831,40**
Initiële portefeuille	*10.449.703,86*	*10.843.924,85*
Nieuwe portefeuille	*448.258,13*	*244.906,55*
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	**174.419.009,16**	**171.691.606,04**

6.1 Nieuwe financiële leasings

Moerbeke - Hof Ter Moere

- Adres: Hof Ter Moere 1A, 9180 Moerbeke
- Capaciteit: 22 assistentiewoningen
- Ligging: Centraal gelegen, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- Gunningsdatum: 30 april 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2016-2017. Opgeleverd 23 februari 2017
- Exploitant: Zorgvereniging SAKURA

Herenthout - Hof Driane

- Adres: Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- Capaciteit: 22 assistentiewoningen
- Ligging: Gelegen in het binnengebied van serviceflats Hof Driane en dienstencentrum Huis Hof Driane. Vlakbij het centrum van Herenthout, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- Gunningsdatum: 3 november 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2017-2018. Opgeleverd 20 februari 2018
- Exploitant: OCMW Herenthout

Deinze - De Nieuwe Ceder

- Adres: Parijsestraat 34, 9800 Deinze
- Capaciteit: 86 woongelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels
- Ligging: Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij van het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.
- Acquisitiedatum: 30 oktober 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2018-2019. Oplevering voorzien midden 2019
- Exploitant: vzw Zorghuizen

Middelkerke - Assistentiewoningen Welzijnshuis

- Adres: Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke
- Capaciteit: 60 assistentiewoningen
- Ligging: In het centrum 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.
- Gunningsdatum: 10 januari 2018
- Bouw- / renovatiejaar: 2018-2020. Oplevering voorzien eerste helft van 2020
- Exploitant: OCMW Middelkerke

Oplevering groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

"Hof Driane" te Herenthout, een project dat door OCMW Herenthout aan Care Property Invest werd gegund op 3 november 2015, werd opgeleverd op 20 februari 2018. Deze groep van 22 assistentiewoningen genereert vanaf 1 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Herenthout op basis van een jaarlijks indexeerbare erfpachtovereenkomst voor 30 jaar van het type "triple net".

De totale investeringskost voor dit project bedroeg circa € 3,45 miljoen, dewelke volledig gefinancierd werd met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

6.2 Initiële investeringsprogramma

De Vennootschap heeft tot op heden 1.988 afgewerkte serviceflats in haar portefeuille die allen gerealiseerd werden binnen het initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats die van bij de oprichting van de Vennootschap werd vooropgesteld. Voor deze projecten werd de samenwerking tussen de Vennootschap en de OCMW's of vzw's steeds vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een "triple net" recht van erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project voorlopig werd opgeleverd op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld aan de Vennootschap via een recht van opstal. Na afloop van de 30-jarige opstalperiode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Care Property Invest, welke gelijk is aan het nominale bedrag van de initiële investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de serviceflats.

Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, d.i. vanaf de voorlopige oplevering van het serviceflatgebouw, gemiddeld 14 maanden na de ingang van het opstalrecht, gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per serviceflat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal zal een huurovereenkomst lopen gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd zal zijn conform de alsdan geldende marktrentevoeten. Het eerste erfpachtrecht van deze contracten zal eindigen in 2024.

Voor deze 2.000 serviceflats in het initiële investeringsprogramma werd door de Vlaamse Gemeenschap een subsidie voorzien gedurende 18 jaar ten voordele van het OCMW of de vzw, vanaf de definitieve erkenning (die ongeveer 1 jaar na de oplevering van een project wordt bevestigd door de Vlaamse Gemeenschap) van de serviceflats door de Vlaamse overheid.

De Vennootschap neemt de investeringskosten van deze projecten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als IAS 17 "Lease-overeenkomsten"). De winst- of verliesmarge die conform IAS/IFRS wordt toegerekend aan het afsluiten van deze contracten, wordt opgenomen bij de "Handelsvorderingen" en geactiveerd via de staat van het globaal resultaat.

De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst (meer details inzake deze berekeningswijze staan in het jaarlijks financieel verslag 2017 bij punt "Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving" op pagina 137 van hoofdstuk "VIII. Jaarrekening"). In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige

Samenvattende tabel van de projecten uit het initiële investeringsprogramma

Vermelde bedragen in euro.

	PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon *(1)*	Verzekerde waarde *(2)*	Aanschaffingswaarde *(3)*
	ANTWERPEN					
	ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	203.867,04	1.429.613,34	1.651.929,65
	ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	162.207,36	1.283.194,93	1.491.391,73
	HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	181.588,68	1.323.036,05	1.591.192,89
	ARENDONK – Horeman	20	december 1998	155.349,60	1.050.613,98	1.258.806,57
	DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	202.656,96	1.318.387,38	1.642.136,89
	KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	171.101,04	1.288.259,07	1.386.416,23
	KONTICH – Altena	25	december 2003	257.037,00	895.224,58	2.128.076,52
	ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	177.633,60	1.165.628,20	1.439.363,34
	ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	86.798,40	428.752,46	1.114.374,84
	RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	206.625,60	621.127,08	1.674.319,74
	MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	334.081,44	871.697,37	2.707.138,69
	VOSSELAAR – Woestenborghslaan	17	juni 2002	149.956,32	430.284,58	1.215.136,97
	ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	302.796,00	718.280,65	2.453.562,72
	HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	203.564,16	2.191.183,00	1.685.377,26
	RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	221.793,00	561.881,56	1.836.289,37
	BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	193.617,00	1.216.910,79	1.903.193,13
	EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	147.680,16	527.990,35	1.735.239,29
	NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	101.712,24	892.763,63	2.419.420,86
	BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	133.038,72	1.400.089,88	4.215.610,62
	SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	120.663,84	690.359,98	2.443.304,55
	VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	137.681,28	1.146.274,12	2.495.197,09
	BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	226.235,76	2.458.167,86	3.965.857,61
(4)	MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	120.704,96	4.165.828,54	5.444.482,30
				4.198.390,16	**28.075.549,38**	**49.897.818,86**

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon *(1)*	Verzekerde waarde *(2)*	Aanschaffings-waarde *(3)*
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	177.378,96	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	151.822,92	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	161.274,96	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	81.471,60	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	234.651,60	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	118.224,96	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	599.054,40	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	143.216,16	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	302.840,64	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	168.613,20	n.v.t.	4.535.567,66
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	108.935,64	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	180.329,76	2.298.989,67	6.408.174,91
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	171.018,24	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	110.922,96	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	152.160,00	1.066.588,22	2.628.798,61
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	304.704,00	1.517.187,59	5.143.425,97
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	235.493,28	1.166.696,74	3.830.409,52
			3.402.113,28	**19.927.313,42**	**45.969.368,85**
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	141.853,44	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	109.652,40	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	360.867,36	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	149.652,00	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	129.139,20	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	167.316,00	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	168.067,20	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	148.651,44	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	118.694,40	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	128.185,20	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	161.167,68	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	160.449,60	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	171.849,60	1.493.021,60	3.074.689,54
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	151.830,72	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	192.520,80	2.984.302,45	9.663.258,24
			2.459.897,04	**17.768.381,01**	**34.243.753,45**

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon *(1)*	Verzekerde waarde *(2)*	Aanschaffings-waarde *(3)*
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	100.685,52	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	313.789,44	1.549.454,14	4.592.556,69
KORTENBERG – Leuvensestnwg	24	juni 2007	178.848,00	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	142.979,40	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	238.641,12	1.154.168,59	3.026.839,21
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	281.321,28	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	235.457,40	1.249.237,58	3.455.560,46
(4) LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	123.847,88	944.697,97	1.822.180,35
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	127.841,76	1.718.342,13	4.522.763,78
MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	175.796,04	2.258.463,25	6.143.210,15
			1.919.207,84	**11.874.378,06**	**31.988.400,87**
LIMBURG					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	133.123,20	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	173.412,24	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	265.920,48	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	274.591,80	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	170.698,32	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	138.114,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	291.184,32	1.100.841,53	3.330.436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	165.849,60	2.360.844,65	5.644.646,36
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	161.398,08	1.071.539,26	2.984.965,48
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	165.775,68	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	127.343,64	1.297.972,72	3.969.442,96
			2.067.411,36	**11.349.335,21**	**30.510.039,72**
76 projecten	**1.988**		**14.047.019,68**	**88.994.957,08**	**192.609.381,75**

(1) Verschuldigde canon van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

(2) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindingsgebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindingsgebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

(3) Geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.090.771,86 werden hiervan nog niet afgetrokken en worden in mindering gebracht van de nog te betalen eindeopstalvergoedingen). De aanschaffingswaarde houdt rekening met de definitieve afrekening van het investeringsbedrag van bepaalde projecten.

(4) Deze projecten zijn definitief afgerekend in het eerste semester van 2018. Voor meer informatie, zie voetnoot (3) hierboven.

7. Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste semester van 2018

Acquisitie van de groep van assistentiewoningen “Residentie De Anjers” te Balen

In navolging van het eerder gepubliceerde persbericht van 8 juni 2018, meldde Care Property Invest op 17 juli 2018 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Balen nv, houder van een recht van erfpacht op het terrein waarop Igor Balen nv het nieuwbouwproject “Residentie De Anjers” ontwikkelde.Deze groep van assistentiewoningen met een capaciteit van 62 woongelegenheden is gelegen te Balen, in de Antwerpse Kempen

Het onroerend goed wordt uitgebaat door Astor vzw, een exploitant die sterk gelooft in het aligneren van architectuur en zorg, op basis van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 32 jaar van het type “triple net” met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen. Het project wordt uitgebaat door Astor vzw op basis van een erfpachtovereenkomst en genereert vanaf 17 juli 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap, dewelke dit project volledig met vreemd vermogen financierde.

Deze investering zal gekwalificeerd worden als financiële leasing en sluit bijgevolg nauw aan bij de recente investeringen in o.a. de projecten in Moerbeke, Herenthout en Deinze.

8. Vastgoed voor eigen gebruik

Einde 2013 werd door de Vennootschap een pand (gelegen te Horstebaan 3, 2900 Schoten) aangekocht met de bedoeling er, na grondige renovatie, haar kantoren te vestigen. Op 12 januari 2015 werd het gebouw in gebruik genomen en werd de maatschappelijke zetel aldus verplaatst naar de Horstebaan 3, 2900 Schoten. De investeringskost van het gebouw werd opgenomen in de jaarrekening volgens IAS 16, materiële vaste activa voor eigen gebruik. De aanschaffingswaarde bedraagt € 1.728.121,34, exclusief btw en registratierechten.

9. 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 2018.

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 Marktwaarde 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 marktwaarde respecteert. De marktwaarde 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 2018 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 223.127.300,00 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 228.705.693,00.

Antwerpen, 30 juni 2018

Katrien Van Grieken, MRE
Schatter-Adviseur
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba

VI. Verkorte financiële staten

VI. Verkorte financiële staten

De halfjaarlijkse cijfers op 30 juni 2018 werden opgemaakt overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals geïmplementeerd door de GVV-Wet en het GVV-KB en zijn in overeenstemming met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving. Het Halfjaarlijks Financieel Verslag werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap op 5 september 2018. Alle cijfergegevens met betrekking tot de verkorte financiële staten werden opgenomen in euro, tenzij anders vermeld. Het halfjaarverslag op 30 juni 2018 van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van de Vennootschap.

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
I.	Huurinkomsten (+)	12.313.410,79	9.461.551,74
	huur	*5.209.428,04*	*2.530.543,68*
	huurkortingen	*-185,00*	*0,00*
	vergoeding financiële leasings en soortgelijken	*7.104.167,75*	*6.931.008,06*
NETTOHUURRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**12.313.410,79**	**9.461.551,74**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	47.720,67	0,00
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.947.575,15	-1.520.626,42
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-440.776,58	1.120.102,03
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	*-2.566.914,66*	*-3.310.111,53*
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	*2.126.138,08*	*4.430.213,56*
	overige operationele opbrengsten en kosten	*0,00*	*0,00*
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**9.972.779,73**	**9.061.027,35**
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	729.318,28	-169.821,94
	negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	*-449.094,67*	*-396.715,84*
	positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	*1.178.412,95*	*226.893,90*
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-339.430,14	824.136,99
OPERATIONEEL RESULTAAT		**10.362.667,87**	**9.715.342,40**
XX.	Financiële inkomsten (+)	197,24	8.504,96
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-2.812.440,48	-2.163.649,85
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-48.356,43	-35.496,08
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	296.837,48	2.694.559,30
FINANCIEEL RESULTAAT		**-2.563.762,19**	**503.918,33**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**7.798.905,68**	**10.219.260,73**
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-218.364,35	-158.756,29
XXV.	Exittaks (-)	893.871,11	-169.958,69
BELASTINGEN		**675.506,76**	**-328.714,98**
NETTORESULTAAT		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
GLOBAAL RESULTAAT		**8.474.412,44**	**9.890.545,75**

1.1 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**0,4386**	**0,6581**
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	*7,37%*	*11,06%*
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	*2,34%*	*3,28%*

1.2 Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**8.474.412,44**	**9.890.545,75**
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	**-517.270,85**	**-4.338.789,00**
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	*62.666,58*	*49.453,71*
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	*-729.318,28*	*169.821,94*
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	*-296.837,48*	*-2.694.559,30*
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	*0,00*	*0,00*
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	*106.788,19*	*-1.039.368,36*
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	*0,00*	*0,00*
ander portefeuilleresultaat	*339.430,14*	*-824.136,99*
NETTORESULTAAT IFRS	**7.957.141,59**	**5.551.756,75**
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**€ 0,4118**	**€ 0,3694**
brutorendement t.a.v. uitgifteprijs	*6,92%*	*6,21%*
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*2,20%*	*1,84%*

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 15.028.880 per 30 juni 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 30 juni 2018, omwille van het feit dat de nieuw uitgegeven aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging op 27 oktober 2017 dit boekjaar volledig dividendgerechtigd zijn. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 18,75 op 30 juni 2018 en € 20,06 op 30 juni 2017. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "1.1. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "1.2. Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedroeg en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal werd vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door 19.322.845 stemrechtverlenende aandelen.

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze bijzondere aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen. De 150.000 nieuwe gewone aandelen zijn thans allen op naam.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat
Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2017 met 6,66% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2018 zijn gestegen met 30,14% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de verwerving van een aantal nieuwe projecten tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018.

Zo zorgden de projecten "Bois de Bernihé" te Libramont, "Qaly@Beersel" te Beersel, "Oase" te Wolvertem, "Residentie Moretus" te Berchem en "Park Kemmelberg" te Berchem aangekocht tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 voor een stijging van de huurinkomsten met € 1.863.661,26. Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde aangekocht in het eerste half jaar van 2017 bracht per 30 juni 2018 € 459.666,50 extra huurinkomsten aan t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

Voorts zijn er twee vastgoedbeleggingen verworven op 29 maart 2018, namelijk de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel, dewelke ook vanaf deze datum opbrengsten genereren voor de Vennootschap. Deze vastgoedbeleggingen zorgden per 30 juni 2018 reeds voor een stijging van de huurinkomsten met € 234.212,64.

Op 20 februari 2018 werd het ontwikkelingsproject "Hof Driane" te Herenthout, gebouwd in opdracht van het OCMW Herenthout, opgeleverd. Dit project genereert vanaf 1 maart 2018 bijkomende inkomsten voor Care Property Invest en zorgde per 30 juni 2018 aldus voor een stijging van de vergoeding van de financiële leasings met € 36.861,44.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 30 juni 2017 gestegen met € 426.948,73. De stijging van de algemene werkingskosten is te verklaren door de toename van het aantal dochtervennootschappen ten gevolge van de investeringsinspanningen en door de bijkomende aanwerving van 2 voltijdse equivalenten in de loop van 2017 die in de eerste helft van 2018 volledig mee zijn opgenomen in de algemene werkingskosten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van een opbrengst van € 1.120.102,03 per 30 juni 2017 naar een kost van € 440.776,58 per 30 juni 2018.

De operationele kosten en opbrengsten van de twee eerste kwartalen van 2018 hebben voornamelijk betrekking op afschrijvingen op meerwaarden. De meerwaarden worden a rato van de ontwikkelingskosten opgenomen op de balans. Vanaf voorlopige oplevering worden deze afgeschreven gedurende de looptijd van dit project.

De operationele kosten en opbrengsten van dezelfde periode vorig jaar hebben betrekking op de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes, geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, voor € 544.137,66. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22.

Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode als de meerwaarden en de afschrijvingen op deze meerwaarden zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze kosten en opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn gestegen met € 899.140,22 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en resulteren in een positief resultaat van € 729.318,28. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan het ontwikkelingsproject "Les Saules" te Vorst dewelke een stijging in reële waarde kende van € 233.010,90 ten opzichte van 30 juni 2017. Ook de andere vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering netto een positieve variatie in de reële waarde. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS.

Financieel resultaat
De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities in het eerste kwartaal van 2018. In het tweede kwartaal van 2018 werd een financiering aangegaan voor de betaling van het dividend.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 30 juni 2018 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 296.837,48. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -19.276.170,86 ten opzichte van € -18.925.803,00 per 30 juni 2017.

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 het nettoresultaat IFRS.

Belastingen
Het bedrag van de belastingen van 30 juni 2018 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

Op 10 augustus 2018 werd een wijziging bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad aan de inwerkingtreding van de verlaging van de exittaks. Door deze wetswijziging is het tarief van de exittaks niet langer bepaald door het aanslagjaar, gekoppeld aan het belastbare tijdperk waarin de fusie plaatsvindt, maar wordt er als nieuwe regel ingevoerd dat het tarief bepaald wordt door de datum van de fusie.

De stemming vond echter plaats na 30 juni 2018 waardoor voor de in 2018 te fuseren vennootschappen, namelijk Ter Bleuk nv, Dermedil nv, en VSP Lanaken WZC nv nog rekening gehouden werd met een exittakspercentage van 16,995%, overeenkomstig IFRS-regels waaraan de Vennootschap onderworpen is, dewelke een negatieve impact heeft op het saldo van de exittaks ten belope van € 167.203,34. Na de wetswijziging zal de Vennootschap eveneens kunnen genieten van de verlaging van de exittaks naar 12,75% voor de fusie van deze 3 vennootschappen.

De wijziging van de berekening van de exittaks van de overige dochtervennootschappen heeft een positieve impact op het saldo van de exittaks ten belope van € 1.061.074,45 als gevolg van dezelfde wetswijziging, waardoor het percentage van de exittaks voor de aanslagjaren 2019 en 2020 zal verlagen van 16,995% naar 12,75% en nadien opnieuw zal verhogen naar 15%. Aangezien de Vennootschap geen concrete plannen heeft die onmiddellijk aanleiding zouden kunnen geven tot het verschuldigd zijn van de exittaks, hanteert de Vennootschap het tarief van 15%, behoudens 't Neerhof Service nv die als GVBF sowieso onderworpen is aan 12,75%.

Nettoresultaat IFRS
Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 30 juni 2018 op geconsolideerde basis € 7.957.141,59 ten opzichte van € 5.551.756,75 op 30 juni 2017. Dit betekent een stijging van 43,33%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt € 0,4118 op 30 juni 2018.

2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Periode.afgesloten.op	30 juni 2018	31 december 2017
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	**401.399.555,33**	**377.785.655,00**
B. Immateriële vaste activa	27.970,58	0,00
C. Vastgoedbeleggingen	223.127.310,51	201.664.978,49
vastgoedbeleggingen - andere	*214.952.306,51*	*195.312.280,93*
vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	*8.175.004,00*	*6.352.697,56*
D. Andere materiële vaste activa	3.819.745,08	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	5.520,00	5.520,00
F. Vorderingen financiële leasing	163.521.047,17	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	10.897.961,99	10.885.750,18
m.b.t. projecten in uitvoering	*0,00*	*0,00*
m.b.t. opgeleverde projecten	*10.897.961,99*	*10.885.750,18*
II. VLOTTENDE ACTIVA	**5.764.097,20**	**6.327.560,44**
D. Handelsvorderingen	1.003.268,99	576.665,20
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	22.433,10	32.900,47
vennootschapsbelasting	*7.837,01*	*1.312,25*
andere	*14.596,09*	*31.588,22*
F. Kas en kasequivalenten	4.529.644,17	5.641.055,11
G. Overlopende rekeningen	208.750,96	76.939,66
TOTAAL ACTIVA	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	**215.884.036,07**	**218.157.243,26**
A. Kapitaal	114.961.266,34	114.961.266,34
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	4.897.292,03	1.357.197,36
D. Nettoresultaat van het boekjaar	8.474.412,44	14.287.714,30
VERPLICHTINGEN	**191.279.616,47**	**165.955.972,18**
I. Langlopende verplichtingen	**165.171.706,26**	**157.410.810,84**
B. Langlopende financiële schulden	140.983.432,64	127.896.019,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.276.170,86	19.413.963,30
toegelaten afdekkingsinstrumenten	*19.276.170,86*	*19.413.963,30*
F. Uitgestelde belastingen	4.912.102,76	10.100.827,81
II. Kortlopende verplichtingen	**26.107.910,21**	**8.545.161,34**
B. Kortlopende financiële schulden	20.205.193,48	2.307.237,86
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.938.602,69	5.733.085,25
a. Exittaks	0,00	2.334.245,75
b. Andere	4.938.602,69	3.398.839,50
leveranciers	*3.580.608,83*	*2.979.922,01*
huurders	*0,00*	*0,00*
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	*1.357.993,86*	*418.917,49*
E. Andere kortlopende verplichtingen	58.212,23	6.448,21
F. Overlopende rekeningen	905.901,81	498.390,02
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	*372.216,72*	*178.013,33*
gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	*319.490,58*	*0,00*
toe te rekenen kosten	*214.194,51*	*320.376,69*
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	**407.163.652,55**	**384.113.215,44**

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen
De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste halfjaar met € 21.462.332,02 dankzij de verwerving van 2 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel en de verdere ontwikkeling van het project "Les Saules" te Vorst.

De 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel hebben samen een reële waarde van € 18.514.210,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2017 stegen in waarde tot € 204.613.100,51, inclusief € 8.175.004,00 voor het ontwikkelingsproject te Vorst. Alle vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering een stijging in de reële waarde.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 223.127.310,51.

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%.

Vorderingen financiële leasing
In de vorderingen financiële leasing zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma en het project "Hof ter Moere" te Moerbeke.

Het project "Hof Driane" te Herenthout werd opgeleverd op 20 februari 2018, waardoor het bedrag "vorderingen financiële leasing" per 30 juni 2018 is gestegen met € 3.426.244,24(1) tot een totaal van € 163.521.047,17.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 233.412.683,35(2) op 30 juni 2018.

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.

---

(1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij de projecten te Moerbeke en Herenthout de canon, naast een intrestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

(2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30/06/2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31/12/2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

Schulden en verplichtingen

Op 30 juni 2018 beschikt de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, waarvan de opname van € 1 miljoen per 31 maart 2018 werd terugbetaald in het tweede kwartaal.

De Vennootschap beschikt ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Per 30 juni 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 35 miljoen, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een bijkomende obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een bijkomende opname aan schuldpapier t.w.v. € 11 miljoen met een looptijd van 3 maanden en een bijkomende opname aan schuldpapier t.w.v. € 6,5 miljoen met een looptijd van 6 maanden.

Deze bijkomende financieringen werden aangegaan voor de verwerving van de 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel in het eerste kwartaal evenals ter financiering van de dividenduitkering in het tweede kwartaal.

Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan onder gunstige voorwaarden, beide aan een vaste rentevoet bepaald per opname.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	10,68 jaar	11,92 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	161.188.626,12	130.203.257,59
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,30%	3,76%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.276.170,86	-19.413.963,30
beweging financiële schulden	30.985.368,53	7.182.498,52

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

De gewogen gemiddelde rentevoet is gedaald t.o.v. van de vorige kwartalen omwille van het feit dat de Vennootschap een nieuwe obligatie is aangegaan van € 7,5 miljoen aan een gunstige rentevoet van 2,078%. Bijkomend werd nog voor € 17,5 miljoen aan kortlopende trekkingen uit het MTN-programma opgenomen aan een gemiddelde rentevoet van 0,153%

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

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 40,82% op 30 juni 2018. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt op 30 juni 2018 (m.a.w. voor de afronding van de acquisitie te Balen) € 128 miljoen. Indien de acquisitie van het project te Balen mee in rekening wordt genomen bedraagt dit € 116 miljoen en bereikt de schuldgraad circa 42%

Schuldgraad

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	191.279.616,47	165.955.972,18
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
toegelaten afdekkingsinstrumenten	*-19.276.170,86*	*-19.413.963,30*
uitgestelde belastingen (liability)	*-4.912.102,76*	*-10.100.827,81*
bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	*0,00*	*0,00*
overlopende rekeningen	*-905.901,81*	*-498.390,02*
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB	**166.185.441,04**	**135.942.791,05**
totale activa	407.163.652,55	384.113.215,44
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	**40,82%**	**35,39%**

Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis (1)

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
totale activa	407.163.652,55	384.113.215,44
verplichtingen	-191.279.616,48	-165.955.972,18
NETTOACTIVA	**215.884.036,06**	**218.157.243,26**
nettowaarde per aandeel	**€ 11,17**	**€ 11,29**
totale activa	407.163.652,55	384.113.215,44
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-172.003.445,61	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	**235.160.206,94**	**237.571.206,56**
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	**€ 12,17**	**€ 12,29**
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasings (2)	466.157.326,72	445.171.942,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"en "uitgestelde belastingen")	-167.091.342,84	-136.441.181,07
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	**299.065.983,88**	**308.730.761,77**
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrument en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	**€ 15,48**	**€ 15,98**

Het totaal aantal aandelen bedroeg 19.322.845 zowel per 31 december 2017 als per 30 juni 2018.

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de netto waarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen.

(2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30/06/2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31/12/2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

2.1 Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2018	31 december 2017
Vastgoedbeleggingen		
totale reële waarde	223.127.310,51	201.664.978,49
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	24,43 jaar	24,53 jaar
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasings	163.521.047,17	160.251.205,00
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.897.961,99	10.885.750,18
totale vordering financiële leasings	174.419.009,16	171.136.955,18
reële waarde van de financiële leasevorderingen (1)	233.412.683,35	232.195.682,58
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	15,94 jaar	16,35 jaar
verschil totale vordering / reële waarde	58.993.674,19	61.058.727,40

(1) Op 30 juni 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille waarvan 3 projecten in ontwikkeling. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 160.251.205,00 naar € 163.521.047,17 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Driane" te Herenthout, opgeleverd op 20 februari 2018 als financiële leasing (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing. Hierdoor zal het bedrag van de vordering, net zoals bij het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, geleidelijk aan afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

2.2 Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. 16 van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 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 variaties 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 IAS 39 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 171 van het hoofdstuk "VIII Jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 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 toegepast 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.

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 30 JUNI 2018 - BELFIUS VASTE RENTEVOET MIDDELS SWAP					
financiering t.b.v. het project te	**bedrag van de lening**	**einddatum**	**vaste rentevoet van de swap**	**resterende looptijd (in jaren)**	**waardering op 30 Juni 2018**
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	14,60	-649.585,65
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	8,10	-404.314,58
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	16,27	-853.163,37
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	14,85	-763.985,16
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	16,85	-808.082,13
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	17,52	-1.102.539,03
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	15,27	-864.839,53
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	14,35	-830.072,78
Kortenberg	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	15,77	-881.359,39
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	18,27	-1.504.510,29
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	18,10	-1.561.754,24
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	16,68	-1.561.732,91
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	16,43	-1.725.644,79
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	8,60	-996.519,15
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	18,52	-1.913.853,03
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	18,52	-2.031.199,07
Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank					**-18.453.155,10**
IRS 19022212 - Konli	0,00	31/03/26	2,460%	7,76	-571.636,91
IRS 19022207 - Konli	0,00	31/03/26	2,060%	7,76	-251.378,85
Totale reële waarde bevestigd door BNP Paribas Fortis Bank					**-823.015,76**
Totale reële waarde					**-19.276.170,86**

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 2013 en 30 juni 2018. Dit leidde per 30 juni 2018 tot een winst van € 137.792,44 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap.
Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 2,4 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.

3 Kasstroomtabel

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	**5.641.055**	**3.657.309**
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	**446.291**	**7.599.281**
Resultaat voor betaalde belastingen	**7.798.906**	**10.219.261**
betaalde belastingen	-7.579.565	-328.715
Nettoresultaat van het boekjaar	**219.341**	**9.890.546**
+ betaalde en ontvangen interesten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	2.492.753	2.163.650
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten)	**2.712.093**	**12.054.196**
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/ afgetrokken van het resultaat	**-517.271**	**-4.338.789**
variaties in de reële waarde van swaps	-296.837	-2.694.559
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-729.318	169.822
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	0	0
afschrijvingen,waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	62.667	49.454
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	106.788	-1.039.368
afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	0	0
ander portefeuilleresultaat	339.430	-824.137
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	**-2.775.063**	**-575.095**
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	0	0
vorderingen financiële leasing	-1.868.217	21.647
handelsvorderingen	-785.503	-516.370
terug te vorderen belastingen	-6.525	-89.423
andere kortlopende activa	16.992	38.193
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-131.811	-29.143
Beweging van de verplichtingen	**1.026.531**	**458.969**
handelsschulden	420.146	153.117
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	391	108.336
overlopende rekeningen	605.994	197.516
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	**-10.858.049**	**-6.129.085**
investeringen in vastgoedbeleggingen	-2.184.823	-4.564.384
investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen (1)	-8.537.936	0
investeringen in immateriële en materiële vaste activa	-135.289	-1.562.952
investeringen in financiële vaste activa	0	-1.750

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2018	2017
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	**9.300.347**	**-3.398.530**
Kaselementen begrepen in het resultaat	**-2.812.243**	**-2.163.650**
betaalde interestlasten	-2.855.935	-2.207.500
ontvangen interesten (swap)	43.692	43.850
vaste rentevoet	0	0
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	**22.860.210**	**7.071.493**
toename (+) van de financiële schulden	24.012.750	7.500.000
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-1.152.540	-428.507
Verandering in eigen vermogen	**-10.747.620**	**-8.306.374**
inkoop/verkoop eigen aandelen	0	0
betaling tantièmes	0	0
betalingen dividenden	-9.135.477	-7.060.418
betalingen dividenden-aandelen op naam	0	0
betalingen dividenden-andere gewone aandelen	0	0
betaling roerende voorheffing dividenden	-1.612.143	-1.245.956
Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie	**0**	**0**
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	0	0
verhoging keuzedividend	0	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	**-1.111.411**	**-1.928.334**
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	**4.529.644**	**1.728.975**

(1) Zijnde het netto-investeringsbedrag, inclusief de kas en kasequivalenten van de dochtervennootschappen op het moment van acquisitie (voor Aldante nv € 569.670 en voor 't Neerhof Service nv € 297.190).

4. Toelichting variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vermelde bedragen in euro.

Project	Reële waarde op 31 december 2017	BALANS	
		Reële waarde bij acquisitie / inbreng in natura	Aankopen & activering bijkomende kosten
Gullegem - Tilia	2.729.531,00	0,00	16.616,08
Turnhout - Aan de Kaai	17.020.876,00	0,00	0,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.281.802,00	0,00	0,00
Herenthout - Boeyendaalhof	15.750.593,01	0,00	4.998,12
Lanaken - Seniorencampus 3 Eiken	19.329.277,93	0,00	0,00
Bonheiden - Ter Bleuk	13.592.126,49	0,00	0,00
Vorst - Les Saules (1)	6.352.697,56	0,00	1.985.340,42
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	34.574.251,00	0,00	0,00
Libramont - Bois de Bernihè	11.622.956,99	0,00	0,00
Beersel - Qaly@Beersel	16.879.067,27	0,00	0,00
Wolvertem - Oase	16.052.094,26	0,00	0,00
Berchem - Residentie Moretus & Park Kemmelberg	30.479.705,00	0,00	8.908,48
Koekelberg - Home Aldante	0,00	3.564.839,00	44.549,53
Brakel - Residentie 't Neerhof	0,00	14.836.407,28	52.347,27
Totaal	**201.664.978,51**	**18.401.246,28**	**2.112.759,90**

(1) project in ontwikkeling

Vermelde bedragen in euro.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT						
Wijziging reële waarde zoals opgenomen in de staat van het globaal resultaat	+ Correctie omzet voor huurvrije periode	=Totaal van de staat van het globaal resultaat	Eerste consolidatieverschil	Activering bijkomende kosten bij acquisitie	Totaal ander portefeuilleresultaat	Reële waarde op 30 juni 2018
-11.002,08	0,00	-11.002,08	0,00	0,00	0,00	2.735.145,00
65.526,00	13.676,24	79.202,24	0,00	0,00	0,00	17.086.402,00
67.971,00	14.303,51	82.274,51	0,00	0,00	0,00	17.349.773,00
81.428,88	0,00	81.428,88	0,00	0,00	0,00	15.837.020,01
94.903,00	8.141,20	103.044,20	0,00	0,00	0,00	19.424.180,93
57.665,00	0,00	57.665,00	0,00	0,00	0,00	13.649.791,49
-163.033,98	0,00	-163.033,98	0,00	0,00	0,00	8.175.004,00
182.168,00	0,00	182.168,00	0,00	0,00	0,00	34.756.419,00
154.336,00	-293.804,48	-139.468,48	-58.212,23	0,00	-58.212,23	11.777.292,99
172.067,00	0,00	172.067,00	0,00	0,00	0,00	17.051.134,27
121.862,00	0,00	121.862,00	0,00	0,00	0,00	16.173.956,26
117.276,58	0,00	117.276,58	-274.871,25	-8.908,48	-283.779,73	30.596.981,58
25.906,00	0,00	25.906,00	-37.453,31	-44.549,53	-82.002,84	3.590.745,00
87.057,72	-67.129,31	19.928,41	136.911,94	-52.347,27	84.564,67	14.923.465,00
1 054 131,12	**-324 812,84**	**729 318,28**	**-233 624,85**	**-105 805,28**	**-339 430,13**	**223 127 310,54**

5. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Bedragen werden afgerond naar euro

	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 2017	**78.442.492**	**20.592.746**	**1.772.676**	**-82.620**	**-19.309.535**
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	1.955.715	-30.502	-2.153.469
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	10.971.830	22.591.577	0	0	0
30 juni 2017	**89.414.322**	**43.184.323**	**3.728.391**	**-113.122**	**-21.463.004**
1 januari 2018	**114.961.266**	**87.551.065**	**3.728.391**	**-113.122**	**-21.463.004**
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017	0	0	909.191	-451.714	2.049.041
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0
30 juni 2018	**114.961.266**	**87.551.065**	**4.637.581**	**-564.836**	**-19.413.963**

	andere reserves	*reserve voor eigen aandelen*	*overgedragen resultaten vorige boekjaren*	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
1 januari 2017	**11.499.810**	**0**	**7.887.957**	**1.768.288**	**7.895.283**	**108.698.809**
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	-182.834	-411.090	411.090	0
dividenden	0	0	0	0	-8.306.374	-8.306.374
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode (2)	0	0	0	0	9.890.546	9.890.546
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0		0	0	0	33.563.407
30 juni 2017	**11.499.810**	**0**	**7.705.123**	**1.357.198**	**9.890.546**	**143.846.388**
1 januari 2018	**11.499.810**	**0**	**7.705.123**	**1.357.197**	**14.287.714**	**218.157.243**
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017	-1.017.478	0	2.051.056	3.540.095	-3.540.095	0
dividenden	0	0	0	0	-10.747.620	-10.747.620
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode	0	0	0	0	8.474.412	8.474.412
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	0
30 juni 2018	**10.482.332**	**0**	**9.756.178**	**4.897.292**	**8.474.412**	**215.884.036**

(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.

6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het eerste semester van 2018

6.1 Bijkomende investeringen

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

Acquisitie van de groep van assistentiewoningen "Residentie De Anjers" te Balen

In navolging van het eerder gepubliceerde persbericht van 8 juni 2018, meldde Care Property Invest op 17 juli 2018 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Balen nv, houder van een recht van erfpacht op het terrein waarop Igor Balen nv het nieuwbouwproject "Residentie De Anjers" ontwikkelde.Deze groep van assistentiewoningen met een capaciteit van 62 woongelegenheden is gelegen te Balen, in de Antwerpse Kempen

Het onroerend goed wordt uitgebaat door Astor vzw, een exploitant die sterk gelooft in het aligneren van architectuur en zorg, op basis van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 32 jaar van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen. Het project wordt uitgebaat door Astor vzw op basis van een erfpachtovereenkomst en genereert vanaf 17 juli 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap, dewelke dit project volledig met vreemd vermogen financierde.

Deze investering zal gekwalificeerd worden als financiële leasing en sluit bijgevolg nauw aan bij de recente investeringen in o.a. de projecten in Moerbeke, Herenthout en Deinze.

6.2 Fusies

Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Lanaken Centrum WZC nv

Op 25 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Lanaken Centrum WZC nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van VSP Lanaken Centrum WZC nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 3 augustus 2018 (BS 18121279).

Fusie tussen Care Property Invest en Dermedil nv

Op 31 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Dermedil nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Dermedil nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 9 augustus 2018 (BS 18123763).

Fusie tussen Care Property Invest en Ter Bleuk nv

Op 30 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Ter Bleuk nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Ter Bleuk nv wordt verwacht medio september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 8 augustus 2018 (BS 18123160).

Voor meer informatie aangaande de dochtervennootschappen van Care Property Invest, zie hoofdstuk "II. Tussentijds beheersverslag" bij punt "9. Participaties" op pagina 48.

6.3 Exittaks

De programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021. Aangezien deze programmawet zich niet uitspreekt over de verrichtingen (fusies) die plaatsvinden in 2018 en aldus vallen onder aanslagjaar 2018 werd een reparatiewetgeving gestemd dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad op 10 augustus 2018.

De stemming van deze wetswijziging vond echter plaats na 30 juni 2018 waardoor voor de in 2018 te fuseren vennootschappen, namelijk Ter Bleuk nv, Dermedil nv, en VSP Lanaken WZC nv nog rekening werd gehouden met een exittaks percentage van 16,995%, overeenkomstig de regels van IFRS waaraan de Vennootschap onderworpen is. Na de wetswijziging zal de Vennootschap eveneens kunnen genieten van de verlaging van de exittaks naar 12,75% voor de fusie van deze 3 vennootschappen. Indien we per 30 juni 2018 reeds gebruik gemaakt zouden hebben van het gewijzigde percentage van 12,75% voor de te fuseren ondernemingen Ter Bleuk nv, Dermedil nv en VSP Lanaken WZC nv zou dit een positieve impact hebben gehad op de vennootschapsbelasting van € 640.867,89.

7. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 40,82% op 30 juni 2018. 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.

7.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2017 en het eerste halfjaar van het boekjaar 2018, werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- de financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2017.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;

- Verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter(1) van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd.

7.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 30 juni 2018 40,82%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 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.

7.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,31 jaar inkomsten zullen genereren behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

De Vennootschap verwacht dat de totale huurinkomsten die zij zal ontvangen ten minste € 24 miljoen zullen bedragen. De Vennootschap verwacht, mede door het realiseren van nieuwe investeringen in de tweede jaarhelft een nettoresultaat IFRS per aandeel van € 0,80 per aandeel te realiseren. De Vennootschap bevestigt haar intentie om over boekjaar 2018 een dividend van € 0,72 per aandeel te zullen uitkeren.

8. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 blijven gelden voor de rest van het boekjaar 2018. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

(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 onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

9. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2018

Inleiding
Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten van Care Property Invest NV en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2018 bestaande uit de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, de kasstroomtabel, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 23 april 2018. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht
Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

Besluit
Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2018 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 23 april 2018.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 september 2018

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Care Property Invest NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VII. Permanent document

VII. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering om de statuten te wijzigen met betrekking tot onder meer de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Zij werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

1.1 Maatschappelijke benaming *(artikel 1 van de statuten)*

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot "openbare GVV". Zij draagt de naam "CARE PROPERTY INVEST", afgekort "CP Invest".
Deze maatschappelijke naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "nv" te worden voorafgegaan of gevolgd.
De Vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, W. Venn. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, m.n. Euronext Brussels.
De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd op 23 april 2018 (het "GVV-KB").
De Vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.2 Maatschappelijke zetel

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 3 222 94 94, via fax op het nummer +32 3 222 94 95 en per e-mail op info@carepropertyinvest.be.
De raad van bestuur kan de maatschappelijke zetel verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaams Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie ervan in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming "Serviceflats Invest" krachtens een akte verleden voor meester geassocieerd notaris Jan Boeykens te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176.

1.4 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Antwerpen (afdeling Antwerpen) onder het nummer 0456.378.070.

1.5 Doel *(artikel 3 van de statuten)*

De Vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet; (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011; (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten; (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.
(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn

gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving" (hierna samen, "Projecten").

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomen de titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

1.6 Duur *(artikel 5 van de statuten)*

De Vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en vat haar werkzaamheden aan op de datum van haar oprichting. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

1.7 Boekjaar *(artikel 41 van de statuten)*

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar (uitgezonderd het eerste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996). Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.
Zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke laatste woensdag van de maand mei plaats.

1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de statuten heeft de algemene vergadering van 18 mei 2016 de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, herbenoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. De heer Damien Walgrave, erkend revisor, (A02037) werd aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van bcvba PwC Bedrijfsrevisoren.
Het mandaat vervalt na de gewone algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2018 dient goed te keuren.

1.10 Interne audit

De raad van bestuur doet voor de uitvoering van de taken van interne audit beroep op bvba Mazars Advisory Services met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Marcel Thirylaan 77, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeeck, bestuurder-zaakvoerder. De raad van bestuur heeft op 6 september 2017 beslist de overeenkomst houdende uitbesteding van de "interne-audit"-functie te verlengen voor onbepaalde duur. De overeenkomst kan worden opgezegd mits naleving van een opzegperiode van 3 maanden.

1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de Vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de "reële waarde" van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op Stadim cvba, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder. De overeenkomst met Stadim werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De lopende termijn eindigt op 31 december 2019. Het ereloon van de vastgoeddeskundige is onafhankelijk van de reële waarde van het te waarderen vastgoed.

Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van volgende benadering:

- Een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van toekomstige evoluties van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluatie wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.12 Financiële dienst

Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, CBC Banque, Bank Degroof Petercam en VDK Spaarbank.

1.13 Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.
Op 19 december 2016 werd Care Property Invest opgenomen in de Bel Mid-index van Euronext.
ISIN code: BE0974273055. Het LEI nummer van Care Property Invest is: 54930096UUTCOUCQDU64.

1.14 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtname van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, incl. latere wijzigingen.
Overeenkomstig het voormelde KB dient de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via de media en de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), met toepassing van het Wetboek van vennootschappen.
Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.
De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.
De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.
Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en aan éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen aldaar geraadpleegd worden.

1.15 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

Bank Degroof Petercam Herman van der Loos	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@degroofpetercam.com
KBC Securities Jan Opdecam	+32 2 429 60 32	jan.opdecam@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers Gert De Mesure	+32 2 253 14 75	gert.de.mesure@skynet.be
Kepler Cheuvreux		

1.16 Liquidity provider

De Vennootschap heeft in februari 2018 Bank Degroof Petercam aangesteld als liquidity provider.

1.17 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV in het algemeen en van de residentiële GVV in het bijzonder, kan het aandeel Care Property Invest een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.18 Door verwijzing opgenomen historische informatie

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, worden door verwijzing in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd

1.19 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.20 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 W. Venn. kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533*ter* en 540 W. Venn, bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.
(Care Property Invest — rubriek: Investeren – Rechten van de aandeelhouders).

1.21 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Care Property Invest

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 en volgende van het jaarlijks financieel verslag 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

1.22 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest

De geschiedenis van Care Property Invest start bij haar beursintroductie op 7 februari 1996 *(zie schema in het hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" op pagina 92 van het jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap)* en leidde tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van bijna 2.000 serviceflats.
De Vennootschap maakte sinds de (quasi-) voltooiing van het investeringsprogramma een doorstart door. Deze impliceerde o.a. een naamswijziging, de splitsing van de aandelen en een verruiming van het statutair doel van de Vennootschap. Sinds 2013 kan Care Property Invest investeren in alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorg- en dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, dagverzorgingscentra, …) en alle woonvormen voor mensen met een beperking, en dit zowel in het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest als in de hele Europese Economische Ruimte.
Sinds 25 november 2014 heeft Care Property Invest het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht.
In 2015 heeft Care Property Invest, mede dankzij een succesvolle kapitaalverhoging waarbij een bruto-opbrengst van ca. € 38 miljoen werd opgehaald, kunnen uitbreiden met een aantal nieuwe investeringen voor een totale waarde van ongeveer € 74 miljoen.

Tijdens het boekjaar 2016 heeft Care Property Invest de vastgoedportefeuille verder uitgebreid.
Op 15 maart 2017 kon Care Property Invest het eigen vermogen opnieuw versterken met circa € 33,5 miljoen door de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde d.m.v. een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap.
Ten slotte haalde de Vennootschap op 27 oktober 2017 via een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht nog eens ca. € 72 miljoen bruto op, dat nog voor het einde van dit boekjaar volledig kon aangewend worden voor de financiering van nieuwe investeringen.
Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering om de statuten te wijzigen met betrekking tot onder meer de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Zij werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).
Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

1.23 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2.Verklaringen

2.1 Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van Den Broeck, 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.

2.2 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden. Het betreft hier in het bijzonder de uiteenzetting "1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is" op pagina 76 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag onder hoofdstuk "V. Vastgoedverslag" opgenomen met akkoord van de vastgoeddeskundige Stadim cvba en "9. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 103 eveneens in hoofdstuk "V. Vastgoedverslag".

2.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit halfjaarlijks verslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

2.4 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende zijn, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Care Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

2.5. Verklaringen betreffende de bestuurders (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst;
- de volgende bestuurders Care Property Invest aandelen bezitten: Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens, Dirk Van den Broeck en Paul Van Gorp;
- er tot nu toe door Care Property Invest geen enkele optie op de aandelen van Care Property Invest werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders onderling.

3. Historiek maatschappelijk kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383,36	210
		1.249.383,36	**210**
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.445,95	10.000
		60.743.829,31	**10.210**
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	565,69	10.210
		60.744.395,00	**10.210**
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395,00	**10.210.000**
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.191.440,24	149.425
		61.633.399,04	**10.359.425**
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.092,61	2.825.295
		78.442.491,65	**13.184.720**
15 maart 2017	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	10.971.829,93	1.844.160
		89.414.321,58	**15.028.880**
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.944,78	4.293.965
27 juni 2018	Na een statutenwijziging op 16 mei werden de bijzondere aandelen geschrapt en omgezet naar gewone aandelen, met dezelfde rechten als de reeds bestaande gewone aandelen. Zij werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055). Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.	114.961.266,36	19.322.845
		114.961.266,36	**19.322.845**

4. Gecoördineerde statuten

HISTORIEK

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176.
De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Jan Boeykens op:

- 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 19951124/208.
- 7 februari 1996, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 maart daarna onder nummer 19960319/128.
- 9 juni 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 19990716/228.

Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato 16 mei 2001, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 20010817/309.
De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akten verleden voor voornoemde notaris op:

- 28 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna onder nummer 20040216/0025164.
- 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna onder nummer 20071207/0176419.
- 27 juni 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna onder nummer 20120717/0125724.
- 26 juni 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 20130719/0112410.
- 19 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna onder nummer 20140416/0082192.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op:

- 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna onder nummer 20140715/0136439.
- 25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 20141216/0233120.
- 22 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli nadien, onder nummer 20150717/0103638.
- 22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli nadien, onder nummer 20160714/009873.
- 15 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017, onder nummer 20170411/0051595.
- 27 oktober 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november nadien, onder nummer 20171127/0165423.

GECOÖRDINEERDE TEKST DER STATUTEN PER 16 MEI 2018

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar "de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap", wordt daarmee bedoeld "de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap".

TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - BELEGGINGSBELEID - DUUR

ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, genaamd "openbare GVV" of "OGVV". Zij draagt de naam "CARE PROPERTY INVEST", afgekort "CP Invest".
Deze maatschappelijke naam van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.
Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.
De vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB") zoals van tijd tot tijd gewijzigd.
De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijfennegentig tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het "Besluit Vrijstelling Successierechten").

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3.
De raad van bestuur kan deze verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaamse Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.
De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en perimetervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

ARTIKEL 3 - DOEL

De vennootschap heeft als uitsluitend doel,
(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;
(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011;
(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;
en/of
(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en
(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.
(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, "Projecten").
In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomen de titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap; initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.
Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.
Het is de vennootschap verboden:
1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg;
2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootscwhap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen; en
4° contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

ARTIKEL 5 - DUUR

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting.
Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6 - KAPITAAL

Het kapitaal bedraagt honderdveertien miljoen negenhonderdeenenzestigduizend tweehonderdzesenzestig euro zesendertig cent (€ 114.961.266,36).
Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 19.322.845 aandelen zonder vermelding van nominale waarde.
Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderdveertien miljoen negenhonderdeenenzestigduizend tweehonderdzesenzestig euro zesendertig cent (€ 114.961.266,36).
Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
Zij is hernieuwbaar.
Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde rechten als de bestaande aandelen.
In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.
Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.
Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht enkel beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist).
Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.
Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 8 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtname van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris.
Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.
Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van vennootschappen te worden geëerbiedigd.

8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.
Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.
De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 8.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.
In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

ARTIKEL 9 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder, op naam of gedematerialiseerd zijn.
De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.
Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsinstelling.
Op de zetel van de vennootschap wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden. Dit register van de effecten op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

ARTIKEL 10 - EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtname van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

ARTIKEL 11 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBONDEN RECHTEN

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar.
Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen.
Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

ARTIKEL 12 - (BLANCO)

ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN AANDELEN

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen.
Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen en te verkopen, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.
Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018.
Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.
De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.
Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 4 van het Wetboek van vennootschappen te vervreemden in de zin van artikel 622, §2, lid 2, 1° van het Wetboek van vennootschappen.
De toelatingen hiervoor vermeld, zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

ARTIKEL 15 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

ARTIKEL 16 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.
De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.
De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt.
Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden gekozen.
De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die, net zoals de leden van het bestuursorgaan, moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten.

ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van het voorgaande artikel 16 en de van toepassing zijnde regelgeving.
De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.
Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 18 - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn bestuurders.

ARTIKEL 19 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.
De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.
Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder.
Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

ARTIKEL 20 - BERAADSLAGING

DDe raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.
Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
Iedere bestuurder kan per brief, telefax, e- mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.
De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen.
Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.
Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.
Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.
Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen.
Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem.

ARTIKEL 21 - NOTULEN

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend.
Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht.
De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 22 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.
Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

ARTIKEL 23 - BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden op dragen.
De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 24 - VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.
De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met hun opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 25 - COMITÉS

25.1 Adviserende comités

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

25.2 Overige comités

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bij voorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité.
De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen.

ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren.
In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden.
De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder.
Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

ARTIKEL 28 - DIRECTIECOMITÉ

De raad van bestuur kan bepaalde bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité dat onder haar toezicht staat, behoudens de bepaling van het algemeen beleid van de vennootschap of van alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet aan de raad van bestuur zijn voorbehouden.

ARTIKEL 29 - CONTROLE

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en de statuten van de verrichtingen van de vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA.
De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast.
De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 136 Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 30 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap.
Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.
De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 31 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

ARTIKEL 32 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de laatste woensdag van de maand mei om elf uur.
Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen.
Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.
Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 33 - BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.
Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering alsook de voorstellen van besluit, en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van vennootschappen.
Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda ten minste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).
De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 34 - TOELATING

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

(1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering, De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
(2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.
De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone

brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

(3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 35 - VERTEGENWOORDIGING

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.
Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.
Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.
De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Net van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatiediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.
De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.
De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.
Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen.
De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.
In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

ARTIKEL 36 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder.
De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 37 - VERDAGING

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen.
Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.
De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem.
Aandeelhouders zonder stemrecht, warranthouders en houders van obligaties mogen de al gemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - BERAADSLAGING

1. Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.
2. De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.
   Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.
   Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst.
   De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.
   De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen.
   Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen.
   De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.
3. De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.
   De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.
   Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.
4. Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.
   De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.
   De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal.
   Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

ARTIKEL 40 - NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt.
De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.
De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.
In de notulen van de algemene vergaderingen wordt voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen. Deze informatie wordt openbaar gemaakt via de website, binnen vijftien dagen na de algemene vergadering.

TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING

ARTIKEL 41 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.
Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening.
De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap.
Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.
Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 42 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.
Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting.
Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.
De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.
De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ARTIKEL 43 - BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

ARTIKEL 44 - BETALING VAN DIVIDENDEN

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.
2. De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 618 Wetboek van vennootschappen, interimdividenden op het resultaat van het boekjaar uitkeren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 45 - ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen.
Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen.
De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders

moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien door artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.
De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 572 tot 580 van het Wetboek van vennootschappen.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 46 - VEREFFENING

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, en bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningscomité.
De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde Rechtbank van Koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.
Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.
De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 47 - VERDELING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.
Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 48 - WOONSTKEUZE

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar doet voor de duur van zijn opdracht woonstkeuze op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten.
De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun vroegere woonplaats.

ARTIKEL 49 - RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 50 - GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).
Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.
Er wordt bijzonder vermeld dat de artikels 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.

5. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)

5.1 Definitie

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) van 12 mei 2014 werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017. De GVV-Wet definieert de GVV als een vennootschap die (i) wordt opgericht voor onbepaalde duur, (ii) de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4 of artikel 76/5 van de GVV-Wet *(zie hieronder)* en (iii) als zodanig vergund is door de FSMA. De "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap" (afgekort "openbare GVV") is een GVV waarvan de aandelen tot de handel op een gereglementeerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. Een openbare GVV is bijgevolg beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient verspreid te zijn onder het publiek ("free float").

De openbare GVV oefent overeenkomstig de GVV-Wet een activiteit uit die erin bestaat:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) binnen de grenzen van artikel 7, 1, b van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en groene energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare en/of groene energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV's staan onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich o.a. houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Care Property Invest had sinds haar oprichting tot 25 november 2014 het statuut van vastgoedbevak. Op 25 november 2014 heeft de Vennootschap het statuut van openbare GVV aangenomen.

5.2 Algemene kenmerken

5.2.1 ACTIVITEITEN

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbieding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de openbare GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een openbare GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van "vastgoed" bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

Gewoon vastgoed:

i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
iii. optierechten op vastgoed;
iv. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):

vi. aandelen van openbare en institutionele vastgoedbevaks;
vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst;
viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen "ander vastgoed" (vermeld in punten vi tot xi) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat er in om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, enz. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

5.2.2 VERPLICHTINGEN

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie *(zie verder)*, is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de "pay-out ratio"): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversifieerd zijn dat een passende spreiding van de risico's kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat "één enkel vastgoedgeheel" vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

5.2.3 FISCALE GEVOLGEN

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op "geheime commissielonen" op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exittaks, net zoals dit het geval was voor de vastgoedbevaks. Het tarief van de exittaks is naar aanleiding van de verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting, zoals die door de Belgische federale regering werd aangekondigd in haar begrotingsakkoord van 26 juli 2017, verlaagt naar 12,75% (inclusief crisisbijdrage).

De GVV is onderworpen aan de "abonnementstaks" van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, geven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%. Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016, kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 60% van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. De portefeuille van Care Property Invest bestaat immers volledig uit dergelijk vastgoed en kan overeenkomstig haar statutair doel ook enkel uit dergelijk vastgoed bestaan.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

De meerwaarden gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de aandelen van de GVV niet verworven hebben in het kader van de uitoefening van een professionele activiteit, zijn niet belastbaar indien zij kaderen in het normale beheer van het privé-vermogen. De minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

Belgische binnenlandse vennootschappen

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%.

Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevak.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap-aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden gaven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30% of 15% (GVV wiens portefeuille voor 60% of meer bestaat uit zorgvastgoed, zoals de Vennootschap). Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet

van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S.. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%. Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%, nu Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste van minstens 60% in vastgoed te hebben belegd dat bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden

Bepaalde niet-inwoners die gevestigd zijn in landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits bepaalde formaliteiten, genieten van een vermindering of een vrijstelling van de roerende voorheffing.

Taks op beurstransacties

De aankoop en de verkoop en elke andere verkrijging en overdracht ten bezwarende titel in België van bestaande aandelen van de GVV (secundaire markt) door de tussenkomst van een "professionele tussenpersoon" maken, zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,09% met een maximum van € 650 per transactie en per partij.

Erfbelasting

De aandelen van Care Property Invest kunnen onder de voorwaarden, zoals gesteld onder artikel 2.7.6.0.1 van de VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) genieten van een vrijstelling van erfbelasting.

De Vennootschap bezit immers haar erkenning in de zin van dit artikel. De wijziging van statuut van BEVAK naar GVV heeft dus op geen enkele wijze een invloed op deze vrijstelling.

VIII. Lexicon

VIII. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Materiële vaste activa: de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.
Vorderingen financiële leasing: de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.
Vastgoedbeleggingen: de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de aandelenprijs, met uitzondering van:

- Project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde: waarde op basis van de inbreng in natura.
- Project in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst: waarde op basis van de aanschaffingswaarde van de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.3 Bevoorrechte informatie of voorkennis

Bevoorrechte informatie over de vennootschap is elke informatie die niet openbaar werd gemaakt, die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest – die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Care Property Invest – en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd wanneer een redelijk handelend belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zal maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

1.4 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde serviceflats ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft het initiële investeringsprogramma, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad.

1.5 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.6 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12 maart 2009 werd bekendgemaakt en zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.7 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

1.8 Double net

Zie definitie van punt 1.31 "Triple net", verderop in dit hoofdstuk, verminderd met het eigenaarsonderhoud (= grote onderhouds- en herstellingswerken).

1.9 EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

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

1.10 Erfpachtovereenkomst
Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

1.11 Exit taks
De vennootschappen die hun erkenning als gereglementeerde vastgoedvennootschap of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vragen of die fusioneren met een gereglementeerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exittaks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves.

De exittaks bedraagt voor aanslagjaar 2018 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) en wijzigt n.a.v. de programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 en zal nadien opnieuw verhogen tot 15% vanaf aanslagjaar 2021. De reparatiewetgeving, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 augustus 2018, bepaalt dat voor verrichtingen (fusies) die plaatsvinden in 2018 en aldus vallen onder aanslagjaar 2018 tevens gebruikt mag gemaakt worden van een exittaks percentage van 12,75%. Voor een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds waarvoor de erkenning werd aangevraagd in 2018 is onmiddellijk het tarief van 12,75% van toepassing.

1.12 Free float
De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek.

1.13 FSMA
De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

1.14 Gesloten periode
Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 Maatregelen ter voorkoming van marktmisbruik en handel met voorkennis in het Corporate Governance Charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandelingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.15 GVV-KB
Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014 en nadien gewijzigd, laatst op 23 april 2018.

1.16 GVV-Wet
De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014 en nadien gewijzigd, laatst door de Wet van 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017.

1.17 IAS/IFRS-normen
De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

1.18 Interest rate swap
Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa. De Vennootschap heeft enkel Interest rate swaps die haar toelaten om vlottende rentevoeten om te ruilen naar vaste rentevoeten.

1.19 Investeringswaarde
De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken (voorheen "waarde vrij op naam" genoemd).

1.20 Looptijd
Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille (een synoniem is "duration").

1.21 Liquidity provider
Een liquidity provider is een financiële instelling (in het geval van Care Property Invest: Bank Degroof Petercam) die onder toezicht van Euronext en de FSMA een opdracht van marktanimatie uitvoert met betrekking tot de aandelen van de vennootschap. De opdracht van marktanimatie heeft tot doel om de liquiditeit van transacties in aandelen van de Vennootschap te bevorderen en meer in het bijzonder een gepaste interactie tussen vraag en aanbod te favoriseren en aldus een vrije werking van de markt te bevorderen.

1.22 Mutatierechten
De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:
- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;*
- *verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5 tot 8% afhankelijk van het Gewest;*
- *vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);*

- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;*
- *inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;*
- *verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;*
- *fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;*
- *enz.*

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

1.23 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden
"Inventariswaarde van de aandelen" is een synoniem voor nettowaarde van aandeel.

1.24 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten
- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuur

1.25 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext (een synoniem is "velociteit").

1.26 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel op, boven of onder andermans grond *(zie artikel 1 van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal)*.

1.27 Pay-out ratio

Brutodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, waarbij het brutodividend werd berekend op basis van het EPRA resultaat.

1.28 Reële waarde

De reële waarde of "fair value" wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:
Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:
De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddelde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:
1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1 +% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

1.29 Schuldgraad

Teller: "Totaal van de passiva" op de balans
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. De bedragen die de GVV nog verschuldigd is voor de verwerving van vastgoed en die binnen een gebruikelijke termijn zal voldaan worden, mogen in mindering gebracht worden bij de berekening van de schuldgraad.

Noemer: "Totaal van de activa" onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Resultaat: ≤ 65%.

1.30 Transparantiewetgeving

De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

1.31 Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderving verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

1.32 Uit te keren resultaat of nettoresultaat IFRS (per aandeel)

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- **80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het nettoresultaat (IFRS)(A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B).**

  (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:
  Nettoresultaat
  + afschrijvingen
  + waardeverminderingen
  - terugnemingen van waardevermindering
  - terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren
  +/- overige niet-monetaire bestanddelen
  +/- resultaat verkoop vastgoed
  +/- variaties in reële waarde van vastgoed, variaties in reële waarde van financiële activa/passiva
  = nettoresultaat (IFRS)(A)
  +/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)
  - gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
  + gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
  = Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

en

- **de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV, zoals voorzien in het artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014** ***(cf.. bovenstaande definitie van schuldgraad).***

1.33 Vennootschap

Care Property Invest NV

1.34 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van het directiecomité of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur of het directiecomité en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

1.35 Wet van 16 juni 2006

Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 2006 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.36 Wetboek van vennootschappen (W. Venn.)

Het Wetboek van vennootschappen d.d. 7 mei 1999, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 6 augustus 1999 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.37 Woonzorgdecreet

Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 mei 2009, en in werking getreden op 1 januari 2010, samen met haar uitvoeringsbesluiten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

2. Afkortingen

BEAMA	Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BPR	Best Practices Recommendations
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
COO	Chief Operating Officer
ECB	Europese Centrale Bank
EPRA	European Public Real Estate Association
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GHW	Geschatte HuurWaarde
GVV	Gereglementeerde Vastgoedvennootschap
IAS	International Accounting Standards
ICB	Instelling voor Collectieve Belegging
IFRS	International Financial Reporting Standards
IRS	Interest Rate Swap
NAW	Nettoactiefwaarde
NV	Naamloze Vennootschap
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
W. Venn.	Wetboek van vennootschappen
VZW	Vennootschap Zonder Winstoogmerk

3. Lexicon van de alternatieve prestatiemaatstaven

Een APM is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Deze 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-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of van de balans zijn geen APM's.

3.1 Exploitatiemarge

Definitie	Toepassing	Reconciliatie
Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de Vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	9.972.779,73	9.061.027,35
Nettohuurresultaat	= B	12.313.410,79	9.461.551,74
Exploitatiemarge	**= A/B**	80,99%	95,77%

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

Definitie	Toepassing	Reconciliatie
Dit is het financieel resultaat (financiële inkomsten, netto-interestkosten en andere financiële kosten), exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en andere zoals financiële activa voor verkoop).	Deze APM houdt geen rekening met de impact op de staat van het globaal resultaat van financiële instrumenten, dewelke als "niet gerealiseerd" moeten beschouwd worden. Door geen rekening te houden met variaties in de reële waarde (IAS 39 - IAS 40), kan het resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten berekend worden.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
Financieel resultaat	= A	-2.563.762,19	503.918,33
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	296.837,48	2.694.559,30
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-2.860.559,67	-2.190.640,97

3.3 Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten

Definitie	Toepassing	Reconciliatie
Dit is het eigen vermogen, exclusief de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS).	Deze APM geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

Periode afgesloten op		30 juni 2018	31 december 2017
Eigen vermogen	= A	215.884.036,07	218.157.243,26
Variaties in reële waarde van financiële producten	= B	-19.413.963,30	-21.463.004,00
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B	235.297.999,37	239.620.247,26

3.4 Interest coverage ratio

Definitie	Toepassing	Reconciliatie
Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten.	Deze APM meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is een maatstaf voor de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Volgens de convenant met KBC Bank dient deze waarde minimum 2 te zijn.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.

Boekjaar afgesloten op 30 juni		2018	2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	9.972.779,73	9.061.027,35
Totaal betaalde interestlasten	= B	2.856.132,10	2.207.500,26
Interest coverage ratio	= A/B	3,49%	4,10%

Voor meer informatie kunt u steeds terecht bij:
Care Property Invest NV, Openbare GVV naar Belgisch recht
Horstebaan 3 te 2900 Schoten,
BE 0456 378 070 (RPR Antwerpen)
www.carepropertyinvest.be - T +32 3 222 94 94 - info@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

Belfius BE27 0910 0962 6873
GKCC BE BB
BE 0456 378 070
RPR Antwerpen
Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be