

CARE PROPERTY INVEST

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

PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2018

-31 DECEMBER 2018-

- ✔ Uitbreiding naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.
- ✔ De kaap van 100 zorgvastgoedprojecten werd bereikt in december 2018.
- ✔ Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2018 bedraagt ca. € 521 miljoen, een stijging van 20% t.o.v. 31 december 2017.
- ✔ Stijging van het nettoresultaat IFRS met circa 40% t.o.v. 31 december 2017.
- ✔ Marktkapitalisatie van € 390.321.469 per 31 december 2018.
- ✔ Bezettingsgraad op 31 december 2018: 100%.
- ✔ Schuldgraad op 31 december 2018: 45,70%.
- ✔ Daling kost van het vreemd vermogen tot 2,9% op 31 december 2018.
- ✔ Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,72 per aandeel over het volledige boekjaar 2018. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het nettodividend € 0,61 per aandeel, een stijging van 5,8% t.o.v. dat van boekjaar 2017.

CARE PROPERTY INVEST

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

PERSBERICHT JAARRESULTATEN BOEKJAAR 2018

-31 DECEMBER 2018-



MIJLPALEN 2018

Uitbreiding naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

De kaap van 100 zorgvastgoedprojecten werd bereikt in december 2018.



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	31 december 2018	31 december 2017		Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 521 m	€ 433 m	↑	+20%
NETTORESULTAAT IFRS	€ 16,6 m	€ 11,8 m	↑	+40%
MARKTKAPITALISATIE	€ 390.321.469	€ 358.535.389	↑	+9%
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%		=
SCHULDGRAAD	45,70%	35,39%	↑	+29%
KOST VREEMD VERMOGEN	2,90%	3,76%	↓	-29%



AANDEELHOUDERS

Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,72 per aandeel over het volledige boekjaar 2018). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het nettodividend € 0,61 per aandeel, een stijging van 5,8% t.o.v. dat van boekjaar 2017.

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 29 mei 2019.

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2018

Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België, heeft in 2017 sterk ingezet op groei van de Vennootschap en haar vastgoedportefeuille.

Hierdoor waren de ambities en verwachtingen voor het boekjaar 2018 erg hoog, maar Care Property Invest heeft een stevige inspanning geleverd om deze waar te maken en zette dan ook een reuzenstap wat betreft de versterking van haar portefeuille, visibiliteit en natuurlijk ook haar resultaten.

Vastgoed

De Vennootschap kon voor € 100 miljoen aan bijkomende investeringen toevoegen aan haar portefeuille, waarvan € 69 miljoen onmiddellijk rendement opbrachten. Dit in combinatie met het afwerken van de lopende ontwikkelingen en het plaatsvinden van een globale stijging in de reële waarde van haar portefeuille zorgde ervoor dat de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2018 circa € 521 miljoen⁽¹⁾ bedroeg.

Ook het pad van de geografische doelwijziging dat we in 2017 insloegen, werd verder verkend. Met de projecten gelegen in Koekelberg ("Home Aldante") en Jette ("Wiert 126") werden 2 bijkomende vastgoedbeleggingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegevoegd aan de portefeuille. Daarbovenop werd in boekjaar 2018 ook het startschot gegeven voor investeringen in Nederland met de projecten "Villa Pavia" te Zeist, dat een onmiddellijk rendement oplevert voor de Vennootschap en "De Orangerie" te Nijmegen, dat een herontwikkeling van een bestaand gebouw is.

Financieel

In 2018 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 25 miljoen huurinkomsten, een stijging met circa 26,51% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door enerzijds deze stijging van de huurinkomsten en anderzijds een controle van de kosten, steeg het nettoresultaat IFRS van € 11,8 miljoen voor boekjaar 2017 naar € 16,65 miljoen voor boekjaar 2018, wat een stijging van ruim 40% betekent. Care Property Invest kon dan ook haar doelstellingen ruimschoots behalen en realiseerde een nettoresultaat IFRS van € 0,8619 per aandeel en kan bijgevolg het dividend optrekken met 5,8% (van € 0,68 per aandeel voor het boekjaar 2017 naar € 0,72 per aandeel van het boekjaar 2018), en dit ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen ten gevolge van de 2 kapitaalverhogingen die in 2017 plaatsvonden.

- (1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IAS17 aan kostprijs opgenomen in de balans.
(ii) Het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vorderingen financiële leasing (IAS17) volgens balanswaarden bedraagt 39% per 31 december 2018, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 61% per 31 december 2018.
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2018 bedraagt € 173.160.837,65. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 249.138.429 per 31 december 2018. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IAS 17).

Verbetering transparantie financiële rapportering

In september 2018 zag Care Property Invest haar rapporteringsinspanningen voor de tweede keer op rij beloond worden door de toekenning van een EPRA BPR Gold Award. Door de aanstelling van Bank Degroof Petercam als 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. De Vennootschap ging in november 2018 eveneens over tot de aanstelling van KBC Securities als bijkomende liquidity provider om een verdere verbetering van de liquiditeit van haar aandeel te bewerkstelligen en haar strategische doelstelling, m.n. de opname in de EPRA index te bewerkstelligen.

Toekomstperspectief

De Vennootschap wenst in 2019 dit groeitraject door te zetten en stelt een verdere toename van haar resultaten voorop.

Zo verwacht de Vennootschap bijvoorbeeld dat de huurinkomsten zullen stijgen naar ten minste € 29 miljoen tegen eind 2019. De vooropgestelde stijging van de huurinkomsten wordt mogelijk gemaakt door de vastgoedinvesteringen die gerealiseerd werden in het laatste kwartaal van 2018 en door meerdere investeringen in de pipeline waarvan de realisatie zal plaatsvinden in 2019.

Ook een stijging van het nettoresultaat IFRS naar minimum € 0,87 per aandeel en een verhoging van het uit te keren dividend van € 0,72 per aandeel naar € 0,77 worden verwacht.

De ambities van Care Property Invest voor 2019 en de verdere toekomst zijn aldus hoog.

Care Property Invest wil haar aandeelhouders bedanken voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project betekent, en vanzelfsprekend haar medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

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

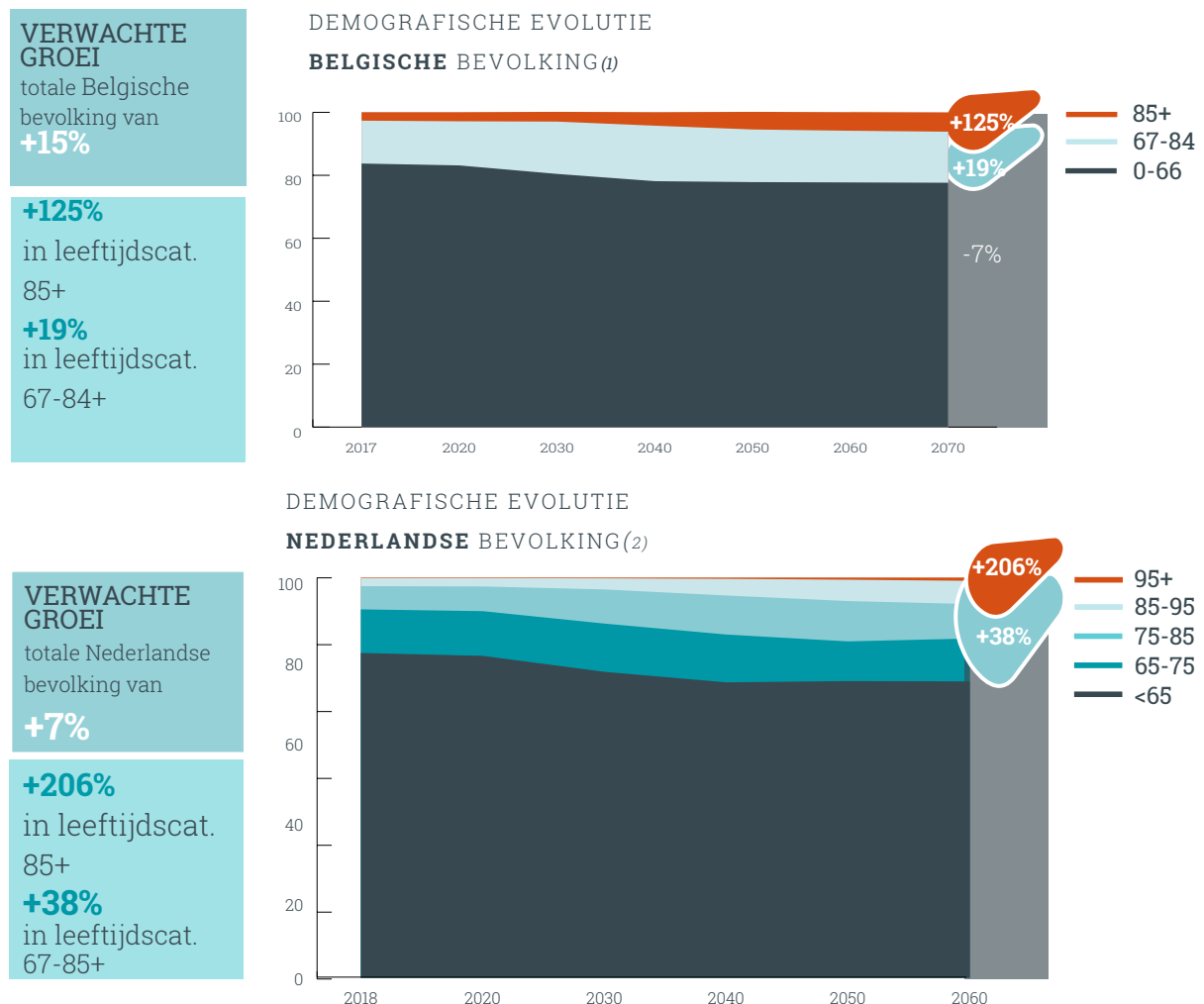
VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

Haar huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Ook voor Nederland geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar onderstaande grafieken die de demografische evolutie in België en Nederland weergeven.

De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als enige GVV 100% investeert in zorgvastgoed, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders, en dit aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. het algemene tarief van 30%).

Care Property Invest spreidt haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktdistributie van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te nemen in september 2018.



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

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

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van de raad van bestuur van de Vennootschap, na bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité van de Vennootschap.

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

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

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

De Vennootschap tracht haar financiële strategie af te stemmen op de algemene strategie en groei die de Vennootschap realiseert. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft de Vennootschap steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten en een verbetering van haar operationele marge.

Oorsprong financiële bronnen

Care Property Invest tracht zichzelf op een zo gunstig mogelijke manier te financieren door gebruik te maken van eigen en vreemde middelen.

Eigen middelen

De eigen middelen worden aangetrokken door beroep te doen op de kapitaalmarkt.

Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven.

Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. Door de organisatie van of de deelname aan roadshows en beurzen in binnen- en buitenland bouwt zij een permanente dialoog op met zowel institutionele als particuliere beleggers.

Care Property Invest is zich als GVV ten volle bewust van hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom tracht de Vennootschap om haar dividend te verhogen telkens wanneer dit duurzaam mogelijk is. Hierdoor wordt vermeden dat zij dit in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de sterke groei van de Vennootschap tracht zij zoveel mogelijk van de winst te reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk tegen het wettelijk minimum van 80% komt, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar een duurzame verhoging van het dividend. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten. Hiertoe heeft zij in november 2018 KBC Securities als tweede liquidity provider aangesteld nadat in februari 2018 Bank Degroof Petercam als liquidity provider werd aangesteld.

De Vennootschap heeft als strategisch doel om opgenomen te worden in de EPRA-index, wat een verdere stijging van de liquiditeit van het aandeel Care Property Invest met zich zal meebrengen. Daarnaast zorgt de aanstelling van liquidity providers voor kleinere koersschommelingen en bijgevolg een stabielere aandelenkoers en een kleinere bid-ask spread.

Vreemde middelen

De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Hierdoor kan het risico op de bancaire tegenpartij beperkt worden. Care Property Invest streeft naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers.

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. De Vennootschap heeft in boekjaar 2018 het plafond van dit programma opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en geopteerd voor de aanstelling van KBC als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen voor het gedeelte van de commercial paper die de nodige dekking bieden, zodat het liquiditeitsrisico niet vergroot wordt.

Care Property Invest tracht haar liquiditeitsrisico verder te beperken door voldoende lijnen ter beschikking te houden voor haar kortetermijnbehoeften en de financiering van bijkomende investeringen voor het lopende boekjaar.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico indien de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten niet langer zou respecteren. Deze convenanten voorzien in marktconforme bepalingen o.a. inzake schuldgraad en naleving van de bepalingen van de GVV-regelgeving. Care Property Invest monitort de parameters van deze convenanten op regelmatige basis en telkens wanneer een nieuwe investering overwogen wordt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw in België of Nederland in hypotheek of in pand gegeven.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-hold strategie van de Vennootschap. Hierdoor beschikt de Vennootschap over een structurele schuldbestand met voornamelijk bulletkredieten. De investeringskredieten die de Vennootschap afbetaalt zijn voornamelijk kredieten die reeds waren aangegaan door dochtervennootschappen voor overname en die de Vennootschap mee overgenomen heeft bij verwerving van de aandelen van de dochtervennootschap. De cashpositie die de Vennootschap op permanente wijze aanhoudt, is beperkt.

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad tussen 50% en 55% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe en biedt tevens de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten.

De Vennootschap streeft tevens naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. De Vennootschap volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om op die wijze haar financiële structuur te optimaliseren en goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn en het afsluiten van derivatencontracten teneinde het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap tracht bij de gemiddelde duur van haar kredieten tevens rekening te houden met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2018

2.1.1 PROJECTEN BOEKJAAR 2018 IN BELGIË

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in België.

2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van ruim € 52,7 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

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.

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Oudsbergen (1)

Care Property Invest meldde op 2 oktober 2018 de acquisitie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Oudsbergen, Limburg, door de verwerving van 100% van de aandelen in De Meeuwen bvba, de vennootschap die het vastgoed van dit project bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 81 woongelegenheden, waaronder een centrum voor herstelverblijf dat plaats biedt aan 21 personen. De groep van assistentiewoningen bestaat op haar beurt uit 20 wooneenheden. Zowel het woonzorgcentrum als de groep van assistentiewoningen worden uitgebaat door Armonea nv op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die reeds in voege is sinds medio 2015 van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde huurvergoeding (verlengbaar).

Het project genereert vanaf 2 oktober 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap en 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 Meeuwen bvba heeft op 26 oktober 2018 beslist tot omzetting in een naamloze vennootschap en heeft nadien het statuut van een GVBF aangevraagd en verkregen. Hierdoor kan zij genieten van eenzelfde fiscale transparantie als Care Property Invest.

(1) Oudsbergen is een fusiegemeente in Belgisch-Limburg die ontstond op 1 januari 2019 uit de gemeentes Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek

Woonzorgcentrum "Wiaart 126" te Jette

Care Property Invest meldde op 19 december 2018 de verwerving van het woonzorgcentrum "Wiaart 126", gelegen in het centrum van Jette. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in B.E.R.L. International nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 132 woonegelegenheden, inclusief een centrum voor kortverblijf (CVK) met 10 bedden.

Het woonzorgcentrum is gelegen in Jette, in de buurt van de Basiliek van Koekelberg.

De exploitatie wordt waargenomen door Wiaart 126 bvba, een entiteit 100% onder de controle van Orelia Group, en dit op basis van een "triple net" langetermijnhuurovereenkomst.

Het project genereert vanaf 19 december 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap en heeft een conventionele waarde van circa € 19,6 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Financiële leasings

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 woonegelegenheden 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 bestaande kredietlijnen financierde.

Deze investering werd gekwalificeerd als financiële leasing (IAS 17) en sluit bijgevolg nauw aan bij de investeringen in o.a. de projecten in Middelkerke en Deinze.

2.1.1.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Financiële leasing

Groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen De Stille Meers" 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 De Stille Meers" 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 verkreeg ondertussen een recht van opstal op de grond voor een periode van 32 jaar van de eigenaar, het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien eind 2019), 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 De Stille Meers" zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zijn gestart op 17 september 2018.

"Assistentiewoningen De Stille Meers" heeft een geraamde investeringskost van circa € 8,2 miljoen en wordt gefinancierd 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.

Op 31 december 2018 stond er m.b.t. dit ontwikkelingsproject € 1.500.820 als bouwkost onder "D. andere materiële vaste activa" op de balans.

2.1.1.3 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

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 wooneenheden.

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 werken zijn gestart op 15 september 2017 en het project zal waarschijnlijk eind 2019 worden opgeleverd.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project bedraagt circa € 15,8 miljoen. "Les Saules" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis van de voortgang van de werken op 31 december 2018 voor een bedrag van € 9.080.786, 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.

Financiële leasings

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel

"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 hersenletsel "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 heeft de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkregen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest heeft op haar beurt de overeenkomsten met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project afgesloten.

Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien eind 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 bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen.

Op 31 december 2018 werd er voor € 4.684.548 onder "D. andere materiële vaste activa" als bouwkost geactiveerd.

2.1.1.4 PROJECTEN OPGELEVERD IN HET BOEKJAAR 2018

Financiële leasings

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 uitgbaat 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 31 december 2018 stond er m.b.t. deze groep van assistentiewoningen € 3.391.722,67 onder "F. vorderingen financiële leasing" op de balans.

2.1.2 PROJECTEN BOEKJAAR 2018 IN NEDERLAND

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in Nederland.

2.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

Zorgresidentie "Villa Pavia" te Zeist, Nederland

Op 12 december 2018 meldde Care Property Invest de verwerving van de zorgresidentie "Villa Pavia" te Zeist, tevens ook het 100e project dat zij mocht toevoegen aan haar portfolio.

Hiervoor verwierf de Nederlandse dochtervennootschap van Care Property Invest, Care Property Invest NL2 bv, 100% van het vastgoed van deze zorgresidentie. Het pand bestaat uit 16 zorgappartementen en biedt, naast vaste bewoning, ook de mogelijkheid om hier tijdelijk te verblijven onder de vorm van een zorghotel (centrum voor kortverblijf).

"Villa Pavia" ligt op wandelafstand van het centrum van Zeist en is gehuisvest in een monumentaal landhuis dat deel uitmaakt van de Stichtse Lustwarande, een lange reeks van buitenplaatsen en landgoederen langs de Zuidwestelijke rand van de Utrechtse Heuvelrug. Het gebouw is omgeven door een grote parktuin met slingervijver.

De exploitatie is momenteel, en blijft ook in handen van de Valuas Zorggroep op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

Het project heeft een conventionele waarde van circa € 5 miljoen en genereert bijkomende inkomsten voor de Vennootschap vanaf 12 december 2018.

2.1.2.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

Zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen, Nederland

Care Property Invest meldde op 23 oktober 2018 het akkoord voor de herontwikkeling van de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen. Dit is de tweede investering in Nederland voor de Vennootschap.

Zij verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL bv, de grond en opstallen waarop deze zorgresidentie herontwikkeld zal worden en sloot vervolgens ook een turnkey-koopovereenkomst af met de verkoper-ontwikkelaar.

"De Orangerie" zal herontwikkeld worden tot een zorgresidentie met 68 kamers en zal na de voorlopige oplevering uitgebaat worden door Zorghuis Nederland bv (onderdeel van de Blueprint Group) op basis van een langetermijnhuurovereenkomst met een initiële looptijd van minimum 20 jaar met een jaarlijks geïndexeerde huurvergoeding (verlengbaar). Het onroerend goed is gelegen in de groenste wijk van de stad, genaamd Dukenburg.

De totale investeringskost voor dit project bedraagt circa € 9,4 miljoen. Op 31 december 2018 bedroeg de reële waarde op balans voor dit project € 4.680.371.

2.1.2.3 NIEUWE PROJECTEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

Een zorgresidentie in Noord-Holland

Care Property Invest meldde op 28 september 2018 haar eerste investering in Nederland. Zij tekende het akkoord onder opschortende voorwaarden m.b.t. de bouw van een zorgresidentie met 26 woonunits in de provincie Noord-Holland.

De Vennootschap zal de grond met de daarbij horende opstallen, vergunningen en erkenningen die nodig zijn voor de bouw van dit project verwerven, na realisatie van de opschortende voorwaarden. Care Property Invest verwacht dat alle opschortende voorwaarden zich zullen hebben gerealiseerd in 2019. Naast de overeenkomst m.b.t. de verwerving van de grond sluit zij eveneens een turnkey-overeenkomst af met de ontwikkelaar, gebaseerd op een uitgebreid programma van eisen en richtlijnen overeengekomen tussen Care Property Invest, de ontwikkelaar en de toekomstige uitbater van deze zorgresidentie, zijnde Valuas Zorggroep uit Zeist. De uitbating zal gebeuren op basis van een "triple net" langetermijnhuurovereenkomst met een initiële looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar).

Om deze transactie uit te voeren heeft Care Property Invest een Nederlandse dochtervennootschap opgericht, genaamd Care Property Invest.NL bv, die voor 100% onder de controle van Care Property Invest staat.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 7,6 miljoen.

2.1.3 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 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 gereguleerde 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 GVPF

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.

Op 4 december 2018 heeft ook De Meeuwen nv, met maatschappelijke zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en met ondernemingsnummer 0833.779.534 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 20 december 2018 kreeg Care Property Invest het bericht dat De Meeuwen nv per 20 december 2018 op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen werd opgenomen.

2.1.3.4 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest.NL bv

Op 17 oktober 2018 meldde Care Property Invest de oprichting van een Nederlandse 100%-dochtervennootschap die de naam Care Property Invest.NL bv draagt. Deze dochtervennootschap is opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

Care Property Invest.NL2 bv

Op 5 december 2018 meldde Care Property Invest de oprichting van een tweede Nederlandse 100%-dochtervennootschap die de naam Care Property Invest.NL2 bv draagt. Deze dochtervennootschap is opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven. Het vastgoed dat in deze dochtervennootschap is ondergebracht heeft het NSW (Natuurschoonwet)-statuut gekregen. Dit statuut laat toe om in Nederland fiscale voordelen te genieten op het vlak van de te betalen vennootschapsbelasting.

2.1.3.5 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 vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152502) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

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 vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 18 oktober 2018 (BS 18153610) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

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 vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152504) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Voor meer informatie aangaande de dochtervennootschappen van Care Property Invest, zie verder bij punt "2.4. Participaties" op pagina 20.

2.1.3.6 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. 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 fusie. Deze wijziging zorgt ervoor dat de afrekening voor de gefuseerde vennootschappen in 2018 gebeurt conform het verlaagde exittakspercentage voor aanslagjaar 2018, zijnde 12,875% (12,5% inclusief 3% crisisbelasting).

Voor de vennootschappen dewelke het GVBF-statuuut verworven hebben in 2018, waardoor voor deze vennootschappen de exittaks opeisbaar wordt, werd het verlaagde tarief toegepast van 12,75% aangezien deze opeisbaarstelling samenloopt met de reguliere aangifte voor aanslagjaar 2019.

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren. Enkel voor de vennootschap Konli bvba werd reeds het percentage van 12,75% gehanteerd, gegeven de fusie op 1 januari 2019 met Care Property Invest nv.

2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2018

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

2.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

Vastgoedbeleggingen

Woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst

Op 19 februari 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 77 woongelegenheden.

Het woonzorgcentrum is gelegen in het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst) en ligt in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.

De exploitatie van dit woonzorgcentrum wordt waargenomen door Huyse Elckerlyc nv, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Senior Living Group nv, op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net". SLG is één van de grootste private exploitanten van België. Zij groepeert meer dan 120 woonzorgvoorzieningen, verspreid over het hele land, waarin 7.500 medewerkers meer dan 12.500 bewoners met de nodige zorgen omringen. Senior Living Group is een dochteronderneming van de beursgenoteerde Europese zorggroep Korian.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 6,5 miljoen.

2.2.2 FUSIES (NA AFSLUITING BOEKJAAR)

Fusie tussen Care Property Invest en Konli bvba

Op 5 november 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Konli bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Konli bvba vond plaats op 1 januari 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 21 januari 2019 (BS 19010185) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Voor meer informatie aangaande de dochtervennootschappen van Care Property Invest, zie verder bij punt "2.4. Participaties" op pagina 20.

2.2.3 OPRICHTING AUDITCOMITÉ

Op 13 februari 2019 heeft de raad van bestuur een auditcomité opgericht met als opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie zowel intern als extern. Het ziet erop toe dat de periodieke financiële verslagen van Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van Care Property Invest en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt. Het auditcomité controleert eveneens de correcte en consequente toepassing van de verschillende toegepaste boekhoudkundige normen en waarderingsregels. Mede ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en heeft het een adviserende rol tijdens de (her)benoeming van de commissaris. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het auditcomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, www.carepropertyinvest.be.

2.2.4 OPRICHTING INVESTERINGSCOMITÉ

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

2.3 Toekomstperspectief

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

De voorbereidingen die de Vennootschap trof in 2017, wierpen in 2018 haar vruchten af met een substantieel aantal nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt. Zij kon het boekjaar afsluiten met 2 Nederlandse toevoegingen aan haar vastgoedportfolio, zijnde in chronologische volgorde de herontwikkeling van zorgresidentie "De Orangerie" in Nijmegen en zorgresidentie "Villa Pavia" te Zeist.

Ook voor een project in Noord-Holland werd op 28 september 2018 een akkoord onder opschortende voorwaarden gesloten.

Meer informatie over deze projecten zie punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2018" op pagina 9.

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.

2.4 Participaties

Op 31 december 2018 heeft Care Property Invest 14 dochtervennootschappen waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen aanhoudt. Meer details over deze vennootschappen staan in de tabel hieronder opgelijst.

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	Totaal aantal aandelen in handen van CPI	Totaal aantal aandelen in andere vennootschappen	Naam andere vennootschap
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070				
Belgische dochtervennootschappen						
Siger nv	Dochtervennootschap	BE0876.735.785	13/07/2017	999	1	Aldante nv
Daan Invest nv	Dochtervennootschap	BE0466.998.877	29/12/2017	999	1	Siger nv
Aldante nv	Dochtervennootschap	BE0467.949.081	29/03/2018	8499	1	Siger nv
Igor Balen nv	Dochtervennootschap	BE0456.378.070	17/07/2018	99	1	Siger nv
Konli bvba	Dochtervennootschap	BE0836.269.662	3/10/2017	186	0	
VSP Wolvertem bvba	Dochtervennootschap	BE0541.463.601	30/10/2017	1	0	
Anda Invest bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.743	29/12/2017	1000	0	
Immo Kemmelberg bvba	Dochtervennootschap	BE0823.004.517	29/12/2017	200	0	
Tomast bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.842	29/12/2017	1000	0	
't Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	1986	0	
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	2/10/2018	375	0	
B.E.R.L. International nv	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100	0	
Nederlandse dochtervennootschappen						
Care Property Invest.NL bv	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	1	0	
Care Property Invest.NL2 bv	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/2018	1	0	

3. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

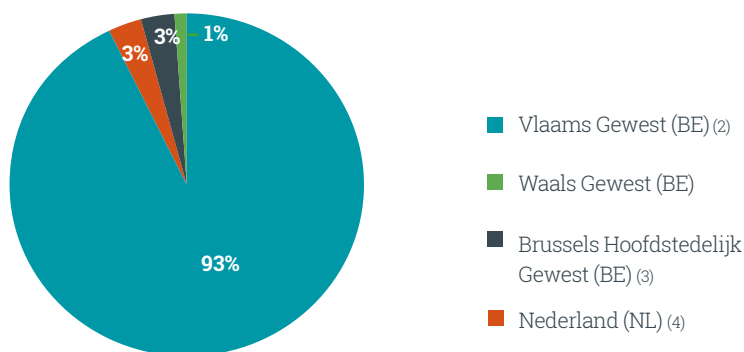
Periode afgesloten op 31 december	2018	2017
VASTGOEDBELEGGINGEN		
Vastgoedbeleggingen	271.431.222,33	201.664.978,49
LEASINGACTIVITEITEN (PROJECTEN TER BESCHIKKING GESTELD MIDDELS ERFPACHTOVEREENKOMSTEN)		
Vorderingen financiële leasing	173.160.837,65	160.251.205,00
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	13.241.336,57	10.885.750,18

Op 31 december 2018 heeft Care Property Invest 100 effectief verworven projecten in portefeuille (ook voor 1 bijkomend project werd een akkoord getekend op 28 september 2018) waarvan 4 projecten in ontwikkeling. De stijging van de "vorderingen financiële leasing" van € 160.251.205,00 naar € 173.160.837,65 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Driane" te Herenthout, opgeleverd op 20 februari 2018, als financiële leasing (IAS 17), evenals de overname van de vennootschap nv Igor Balen, eigenaar van "Residentie De Anjers". In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij het project "Hof Driane" te Herenthout en het project "Residentie De Anjers" te Balen 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.

3.1. Geografische spreiding

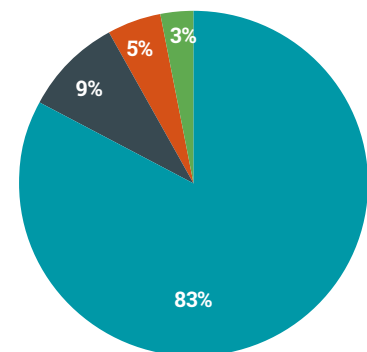
Het merendeel van de projecten bevindt zich momenteel nog op Belgisch grondgebied, meer bepaald binnen het Vlaamse Gewest. Tijdens de tweede helft van 2018 realiseerde de Vennootschap haar eerste investeringen in Nederland. De 100 effectief verworven projecten (1) in portefeuille op 31 december 2018 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende Belgische Gewesten en Nederland:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL **PROJECTEN**



Cijfers per 31 december 2018

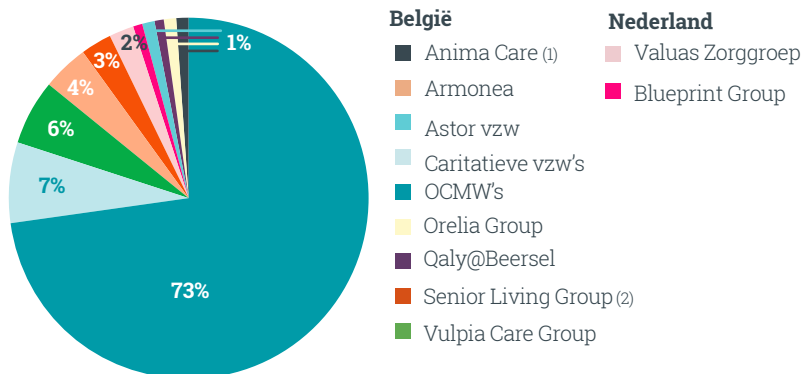
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL **WOONEENHEDEN**



Cijfers per 31 december 2018

- (1) Op 28 september 2018 tekende Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden voor de bouw van een zorgresidentie in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Pas wanneer deze voorwaarden vervuld zijn, zal dit project ook effectief verworven worden door de Vennootschap en aldus in de balans opgenomen. Inclusief deze zorgresidentie bevindt er zich een totaal van 101 projecten in de portefeuille van de Vennootschap, waarvan 100 effectief verworven zijn op 31 december 2018.
- (2) Op 31 december 2018 zijn de financiële leasingen "De Nieuwe Ceder" te Deinze en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.
- (3) Op 31 december 2018 is de vastgoedbelegging "Les Saules" te Vorst nog in ontwikkeling.
- (4) Op 31 december 2018 is de vastgoedbelegging "De Orangerie" te Nijmegen (NL) nog in ontwikkeling.

3.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant

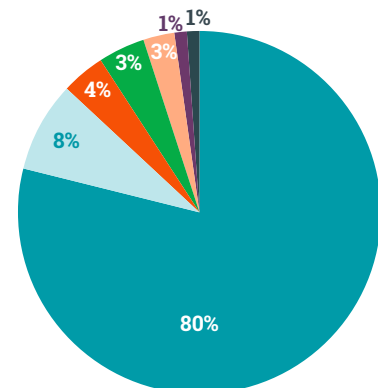


Cijfers per 31 december 2018

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.

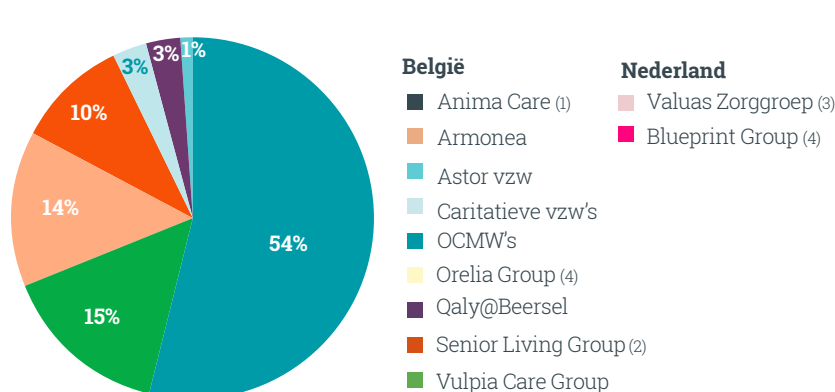
(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren).

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

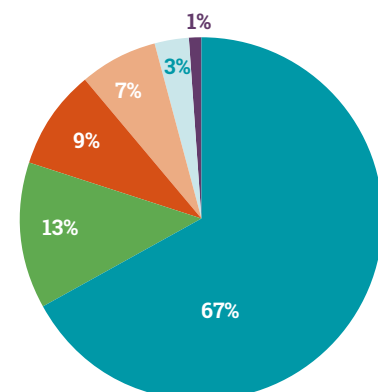


Cijfers per 31 december 2017

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



Cijfers per 31 december 2018



Cijfers per 31 december 2017

Op datum van 31 december 2018 vertegenwoordigen de OCMW's 54,32% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (3,91%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (3,01%) en het OCMW Waregem (2,37%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de projecten die uitgbaat worden door vzw's en diverse private operatoren.

(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.

(3) De volgende exploitanten zitten eveneens vervat in de huurinkomsten met een aandeel van minder dan 0,5%: Orelia group met 0,14% en Valuas Zorggroep met 0,06%.

(4) De Blueprint Group genereert nog geen inkomsten gezien het project "De Orangerie" in Nijmegen nog in ontwikkeling is.

4. Care Property Invest op de beurs

4.1. Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op 31 december	2018	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 gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2018	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

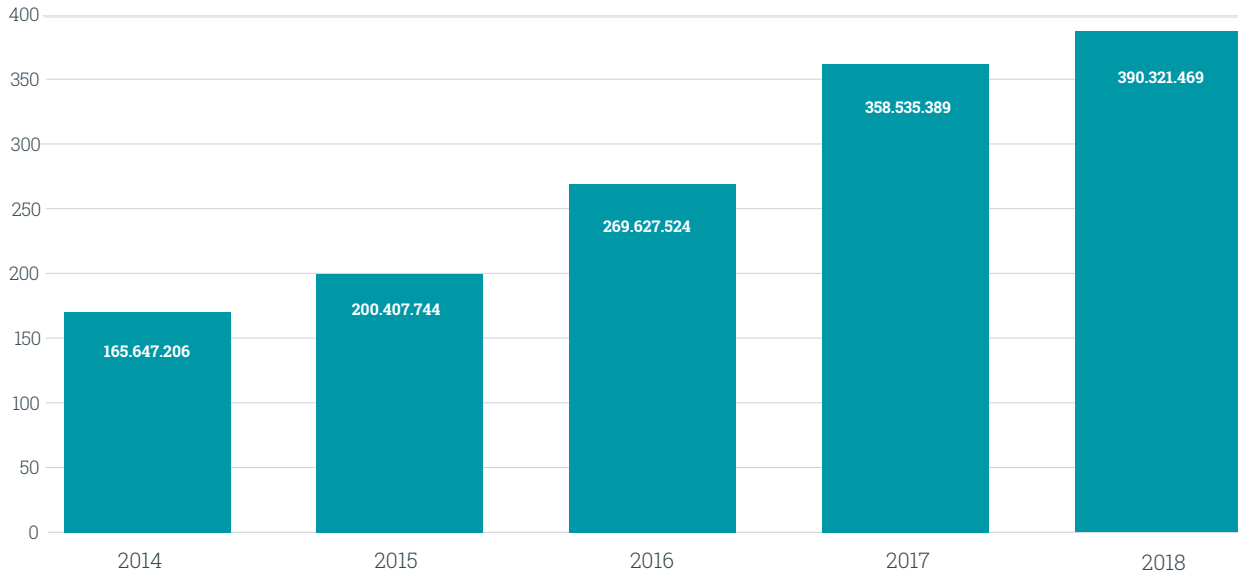
Vermelde bedragen in euro.

Waarde aandelen op 31 december	2018	2017
beurskoers op datum	€ 20,20	€ 18,56
hoogste slotkoers over de periode	€ 20,30	€ 20,85
laagste slotkoers over de periode	€ 17,80	€ 18,13
gemiddelde beurskoers	€ 18,98	€ 19,90
beurskapitalisatie	€ 390.321.469	€ 358.535.389
nettowaarde per aandeel	€ 11,86	€ 11,29
premie t.o.v. reële nettowaarde	41,30%	39,15%
EPRA NAW	€ 16,50	€ 15,98
premie t.o.v. EPRA NAW	18,30%	13,89%
free float	100,00%	99,22%
gemiddeld dagelijks volume	9.664	9.573
omloopsnelheid	12,75%	12,58%
Dividend per aandeel		
Brutodividend per aandeel (1)	€ 0,72	€ 0,68
Nettodividend per aandeel	€ 0,6120	€ 0,58
Toepasselijke roerende voorheffing	15,00%	15,00%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	3,56%	3,66%
Pay-out ratio (op statutair niveau)	115,89%	100,00%
Pay-out ratio (op geconsolideerd niveau)	83,54%	91,04%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 29 mei 2019.

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

Miljoen €



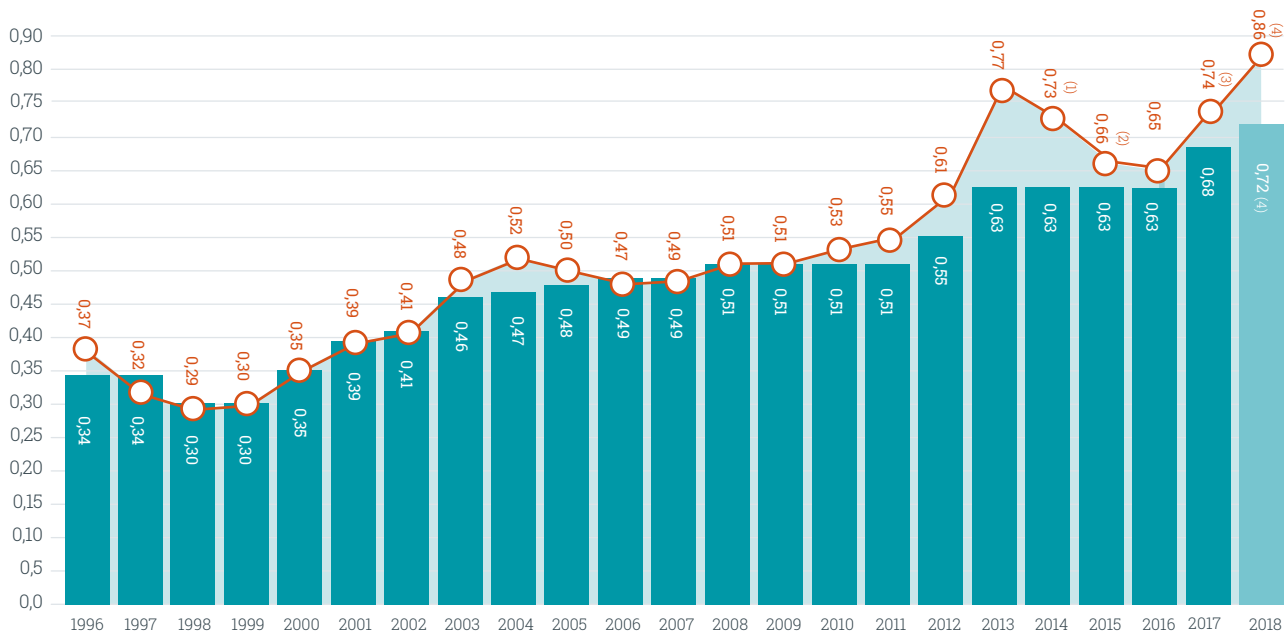
VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



- Evolutie beurskoers Care Property Invest (in %)
- Evolutie beurskoers BEL Mid (in %)
- Evolutie beurskoers Bel 20 (in %)
- Evolutie beurskoers EPRA Index (in %)

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

€/aandeel



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Hoewel de opbrengst van de kapitaalverhoging werd aangewend in de resterende maanden van 2015 voor nieuwe investeringen, werd het resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) De winst per aandeel is in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen van in totaal € 106 miljoen.
- (4) Zie verder bij punt "7. Bestemming van het resultaat" op pagina 45.

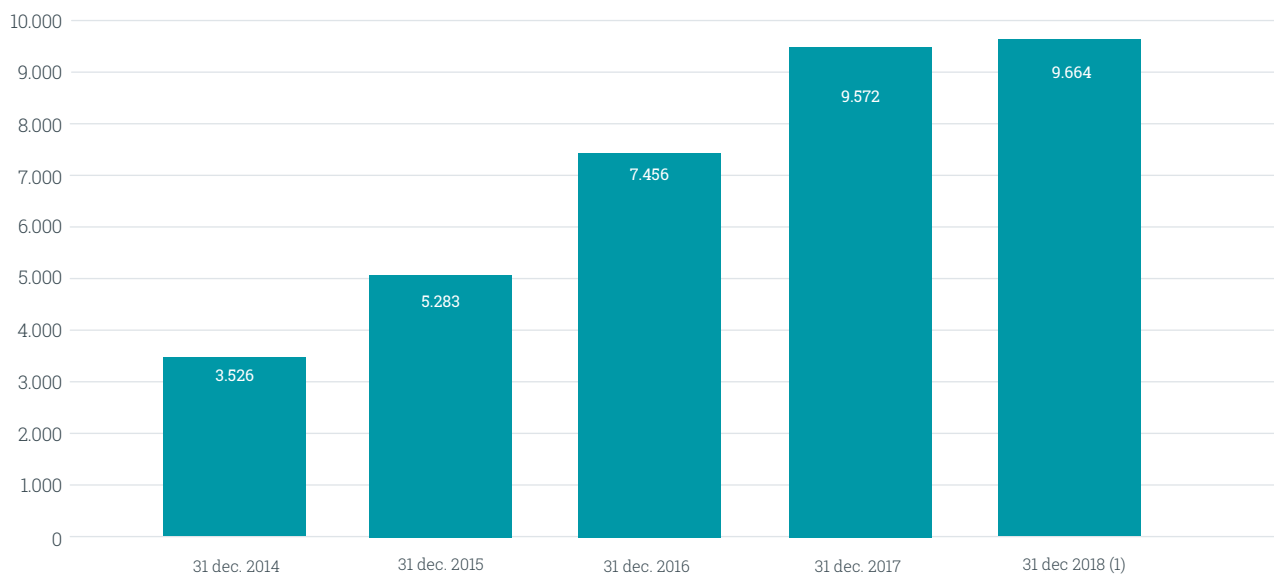
■ Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1000.

○ Nettoresultaat IFRS (€/aandeel)

■ Vooropgesteld dividend

LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

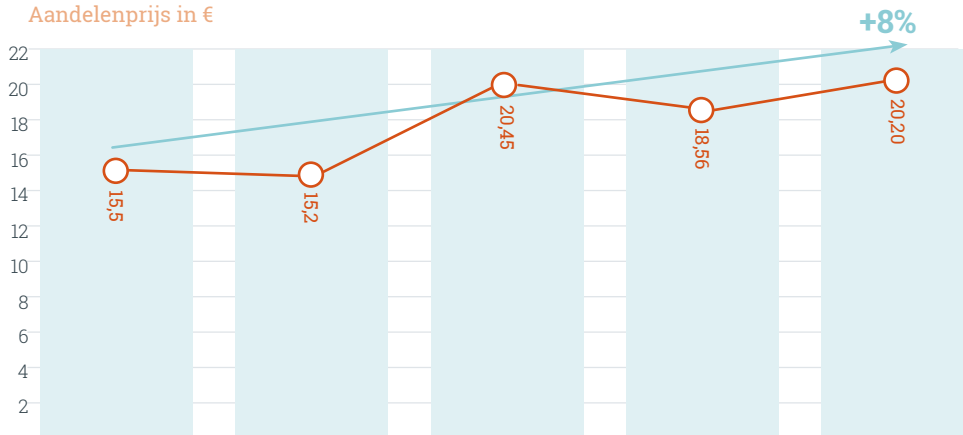
Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



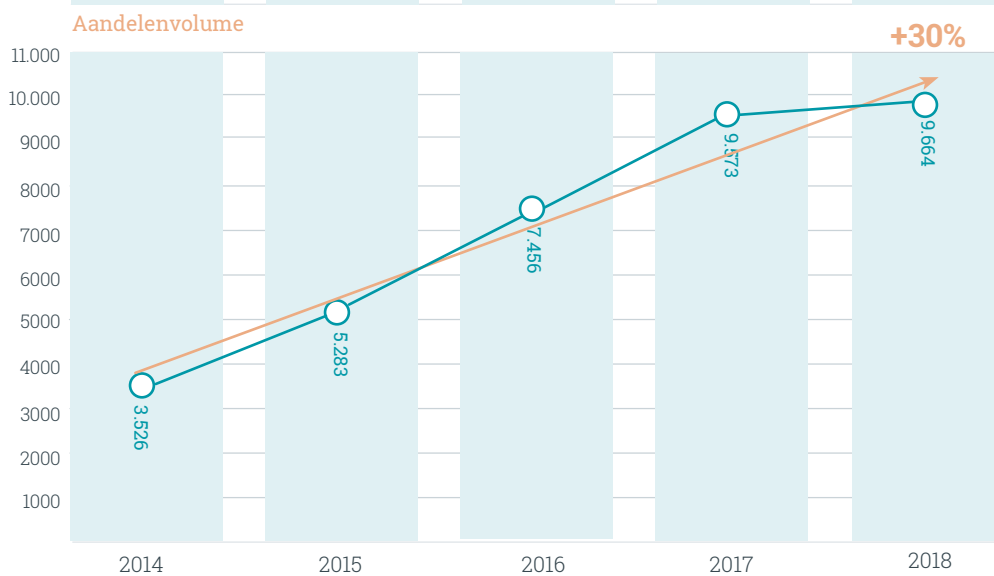
- (1) Om haar liquiditeit te verbeteren, stelde de Vennootschap over het boekjaar 2018 2 nieuwe liquidity providers aan, zijnde Bank Degroof Petercam en KBC Securities.

Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

Aandelenprijs in €



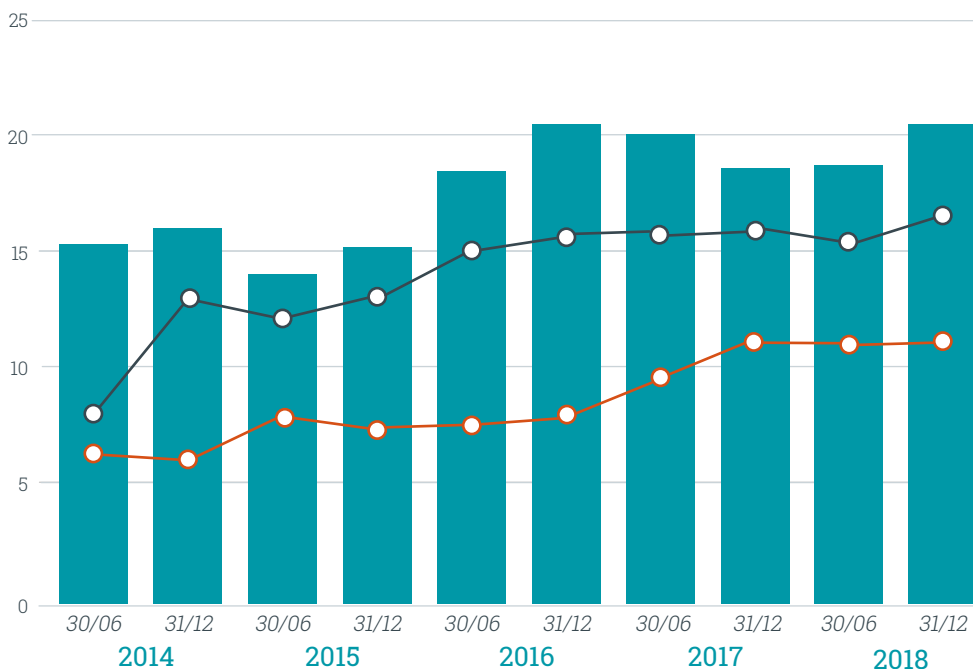
Aandelenvolume



 Gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage: >8% ⁽¹⁾
 Aandelenprijs (in €)
 Gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage: >30%
 Aandelenvolume

(1) De stijging wordt berekend tov de beurskoers vanaf 2014.

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



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

5.1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
I. Huurinkomsten (+)	25.236.782,83	19.947.118,72
NETTOHUURRESULTAAT	25.236.782,83	19.947.118,72
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25.236.782,83	19.947.118,72
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.907.848,62	-3.004.090,78
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	86.705,90	895.789,05
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.415.640,11	17.838.816,99
Exploitiemarge (1)	84,86%	89,43%
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	3.727.705,52	457.476,20
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	2.645.270,81	-1.017.477,82
OPERATIONEEL RESULTAAT	27.788.616,44	17.278.815,37
XX. Financiële inkomsten (+)	368,01	8.650,77
XXI. Netto-interestkosten (-)	-5.675.010,50	-4.345.350,95
XXII. Andere financiële kosten (-)	-156.173,32	-100.438,51
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-142.219,64	2.049.040,70
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.973.035,45	-2.388.097,99
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	21.815.580,99	14.890.717,38
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-396.961,64	-258.638,73
XXV. Exittaks (-)	1.582.959,14	-344.364,35
NETTO RESULTAAT (aandeel van de groep)	23.001.578,49	14.287.714,30
GLBAAL RESULTAAT	23.001.578,49	14.287.714,30
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	15.805.323
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (2)	€ 1,1904	€ 0,9040
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-6.347.333,75	-2.482.852,33
NETTORESULTAAT IFRS	16.654.244,74	11.804.861,97
NETTORESULTAAT IFRS PER AANDEEL O.B.V. HET GEWOGEN GEMIDDELDE UITSTAANDE AANDELEN	€ 0,8619	€ 0,7469

(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.

5.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	23.001.578,49	14.287.714,30
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	1,1904	0,9040
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	20,01%	15,19%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,89%	4,87%

5.3. Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	23.001.578,49	14.287.714,30
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-6.347.333,75	-2.482.852,33
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	146.329,06	104.473,89
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-3.727.705,52	-457.476,20
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	142.219,64	-2.049.040,70
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-264.884,93	-1.098.287,14
<i>voorzieningen</i>	1.978,81	0,00
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	-2.645.270,81	1.017.477,82
NETTORESULTAAT IFRS	16.654.244,74	11.804.861,97
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,8619	€ 0,7469
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	14,49%	12,55%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,27%	4,03%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 15.805.323 per 31 december 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 31 december 2018, omwille van het feit dat de nieuw uitgegeven aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging op 27 oktober 2017 dit boekjaar volledig dividendgerechtigd waren. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 20,20 op 31 december 2018 en € 18,56 op 31 december 2017. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "5.2 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 "5.3 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.

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 sinds 27 juni 2018 verhandelbaar aan dezelfde ISIN-code als de overige aandelen van Care Property Invest. Op 31 december 2018 waren ze allemaal nominatief.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2017 met 60,82% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2018 zijn gestegen met 26,52% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De Vennootschap overtreft hiermee haar eigen prognose van € 24 miljoen aan huurinkomsten. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie, te verklaren door de bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in het eerste en laatste kwartaal van 2018. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in het laatste kwartaal van 2017 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2018.

De toename van de inkomsten uit financiële leasings is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "Hof Driane" te Herenthout, dat vanaf 1 maart 2018 bijkomende huurinkomsten oplevert, en de acquisitie van het project "Residentie de Anjers" te Balen op 17 juli 2018, dewelke eveneens bijkomende huurinkomsten oplevert vanaf deze datum.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 31 december 2017 gestegen met € 903.757,90. De stijging van de algemene werkingskosten wordt voornamelijk verklaard door de advisering van de Vennootschap inzake haar intrede in de Nederlandse markt, de omvorming van dochtervennootschappen naar het GVBF statuut en de geruisloze fusie van enkele dochtervennootschappen. Een verdere toename van de algemene kosten wordt verklaard door de toename van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 6,6 VTE's in 2017, naar 8,2 VTE's in 2018.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van een opbrengst van € 895.789,05 per 31 december 2017 naar een opbrengst van € 86.705,90 per 31 december 2018.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van het nettoresultaat IFRS. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkosten ten belope van € 6.699.241,79. Deze worden geactiveerd via de andere operationele opbrengsten. Daarnaast bevat de rubriek operationele opbrengsten tevens de winstmarge van de projecten.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 3.727.705,52. De stijging reflecteert een globale positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in portefeuille. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities die in het eerste kwartaal van 2018 plaatsvonden. In het tweede kwartaal van 2018 werd een financiering aangegaan voor de betaling van het dividend. In het derde kwartaal werd een bijkomende uitgifte van een commercial paper verricht van € 12.000.000 voor de financiering van de verwerving van de vennootschap Igor Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers" te Balen. Ook in het vierde kwartaal werden bijkomende uitgiftes gedaan van commercial paper en trekkingen op de rollover-faciliteit bij KBC ter financiering van de nieuwe acquisities. Op 31 december 2018 leidde dit tot een gewogen gemiddelde interestvoet van 2,90%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde rentevoeten van 3,76% op 31 december 2017. De Vennootschap had € 31,5 miljoen uitstaand commercial paper op 31 december 2018 en een uitstaand bedrag van € 32,5 miljoen op de rollover-faciliteit bij KBC.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van een bijkomende IRS werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € -142.219,64 op 31 december 2018. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -19.556.182,94 ten opzichte van € -19.416.963,30 per 31 december 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 per 31 december 2018 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

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. Door deze wetwijziging 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 fusie. Deze wijziging zorgt ervoor dat de afrekening voor de gefuseerde vennootschappen in 2018 gebeurt conform het verlaagde exittakspercentage voor aanslagjaar 2018, zijnde 12,875% (12,5% inclusief 3% crisisbelasting).

Voor de vennootschappen dewelke het GVBF-statuut verworven hebben in 2018, waardoor voor deze vennootschappen de exittaks opeisbaar wordt, werd het verlaagde tarief toegepast van 12,75% aangezien deze opeisbaarstelling samenloopt met de reguliere aangifte voor aanslagjaar 2019.

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren. Enkel voor de vennootschap Konli bvba werd reeds het percentage van 12,75% gehanteerd, gegeven de fusie op 1 januari 2019 met Care Property Invest nv.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 31 december 2018 op geconsolideerde basis € 16.654.244,74 ten opzichte van € 11.804.861,97 op 31 december 2017. Dit betekent een stijging van 41%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt € 0,8619 op 31 december 2018 of een stijging van 15,39% ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen. De Vennootschap overtreft hiermee de vooropgestelde winst per aandeel die zij als € 0,80 per aandeel had aangegeven. Het betreft het uitkeerbaar resultaat van de Vennootschap.

5.4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	467.278.472,23	377.785.655,00
B. Immateriële vaste activa	145.478,62	0,00
C. Vastgoedbeleggingen	271.431.222,33	201.664.978,49
D. Andere materiële vaste activa	9.124.239,06	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	175.358,00	5.520,00
F. Vorderingen financiële leasing	173.160.837,65	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	13.241.336,57	10.885.750,18
II. VLOTTENDE ACTIVA	6.358.789,69	6.327.560,44
D. Handelsvorderingen	962.811,01	576.665,20
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	2.492.129,75	32.900,47
F. Kas en kasequivalenten	2.746.139,42	5.641.055,11
G. Overlopende rekeningen	157.709,51	76.939,66
TOTAAL ACTIVA	473.637.261,92	384.113.215,44
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	230.411.202,11	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	23.001.578,48	14.287.714,30
VERPLICHTINGEN	243.226.059,82	165.955.972,18
I. Langlopende verplichtingen	170.794.880,37	157.410.810,84
A. Voorzieningen	1.978,81	0,00
B. Langlopende financiële schulden	145.065.315,73	127.896.019,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.556.182,94	19.413.963,30
F. Uitgestelde belastingen	6.171.402,89	10.100.827,81
II. Kortlopende verplichtingen	72.431.179,45	8.545.161,34
B. Kortlopende financiële schulden	67.022.936,27	2.307.237,86
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.092.270,21	5.733.085,25
E. Andere kortlopende verplichtingen	250.000,00	6.448,21
F. Overlopende rekeningen	1.065.972,97	498.390,02
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	473.637.261,92	384.113.215,44

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2018 met € 69.766.244 dankzij de acquisitie van de volgende vastgoedbeleggingen in het eerste en laatste kwartaal:

In België

- Brakel (Residentie 't Neerhof)
- Koekelberg (Home Aldante)
- Oudsbergen (Ter Meeuwen)
- Jette (Wiaart 126)

In Nederland

- Nijmegen (De Orangerie)
- Zeist (Villa Pavia)

Daarnaast steeg de waarde van de vastgoedportefeuille eveneens door een globale positieve variatie van de reële waarde en het verder afwerken van de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (voornamelijk de ontwikkeling van het project "Les Saules" te Vorst).

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 271.431.222,33. 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%.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2018 bevat deze rubriek € 2.030.061,85 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 7.094.132,42 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. Voor de projecten in Deinze en Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 904.000 aan meerwaarde.

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma, het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, het project "Hof Driane" te Herenthout en het project "Residentie De Anjers"⁽¹⁾ te Balen.

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de verwerving van de vennootschap Igor Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers". De waarde van deze "vorderingen financiële leasing" bedroeg € 9.719.539,85 op 31 december 2018. De reële waarde van de financiële leasing bedroeg € 249.138.429,41 op 31 december 2018.

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

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

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

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de verwerving van de vennootschap Igor Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers" te Balen. De handelsvordering voor dit project bedroeg € 2.612.701,46 op 31 december 2018.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 100 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 31,5 miljoen aan commercial paper en € 17,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar en een bijkomende obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, zijnde een totaal uitstaand bedrag van € 49 miljoen.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	9,18 jaar	11,92 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	212.088.252,00	130.203.257,59
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	2,90%	3,76%
nominaal bedrag van de afgeleide instrumenten	56.733.791,59	42.577.687,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.556.182,94	-19.413.963,30
beweging financiële schulden	81.884.994,20	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 Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2019 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 45,70% op 31 december 2018. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen bedraagt € 97,9 miljoen tot een schuldgraad van 55%.

5.5. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
totale activa	473.637.261,92	384.113.215,44
verplichtingen	-243.226.059,82	-165.955.972,18
NETTOACTIVA	230.411.202,10	218.157.243,26
nettowaarde per aandeel (1)	€ 11,92	€ 11,29
totale activa	473.637.261,92	384.113.215,44
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-223.669.876,88	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	249.967.385,04	237.571.206,56
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,94	€ 12,29
totale activa incl. reële waarde van de financiële leaseings (2)	536.373.517,11	445.171.942,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-217.498.473,99	-136.441.181,07
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	318.875.043,12	308.730.761,77
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 16,50	€ 15,98

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

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

6. EPRA ⁽¹⁾



6.1 EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

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

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

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.



6.1.1 DE EPRA-INDEX

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De index is per 31 december 2018 samengesteld op basis van een groep van 107 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 279 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index. Er werden 2 liquidity providers 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.

6.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Periode afgesloten op 31 december	2018	2017
EPRA resultaat (in €/aandeel)	1,00	0,75 (2)
EPRA NAW (in €/aandeel)	16,50	15,98
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,95	13,79
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,27%	5,32% (2)
EPRA aangepast NIR (in %)	5,27%	5,46% (2)
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (1)	0,00%	0,00%
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,14%	10,57%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,14%	10,57%

- (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 31 december 2018 is er geen leegstand voor het Project Tilia.
- (2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

6.3 EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
EPRA resultaat			
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	x 1.000	19.416	11.781 (2)
	€/aandeel	1,00	0,75 (2)
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	318.875	308.731
	€/aandeel	16,50	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	269.480	266.457
	€/aandeel	13,95	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.	%	5,27	5,32 (2)
EPRA aangepast NIR			
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	%	5,27	5,46 (2)

- (2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
EPRA huurleegstandsgraad (1)	%	0,00	0,00
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,14	10,57
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.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,14	10,57
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.			

(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 31 december 2018 is er geen leegstand voor het Project Tilia.

6.3.1. EPRA RESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		23.002	14.288
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:		-3.585	-2.507 (2)
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-3.728	-457 (2)
(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.	142	-2.049
(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		19.416	11.781 (2)
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (1)		19.322.845	15.805.323
EPRA Resultaat per aandeel (in €)		1,00	0,75 (2)

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal aandelen bedroeg per 31 december 2018 19.322.845 aandelen en per 31 december 2017 15.805.323 aandelen.

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

6.3.2. RECONCILIATIE EPRA RESULTAAT NAAR IFRS RESULTAAT

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
EPRA-resultaat	19.416,09	11.781,20 (2)
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	146,33	104,47
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-264,88	-1.098,29
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	0,00
voorzieningen	1,98	0,00
ander portefeuilleresultaat	-2.645,27	1.017,48
Nettoresultaat (IFRS)	16.654,24	11.804,86

(in € / aandeel) (2)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
EPRA-resultaat	1,0048	0,7454 (2)
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0076	0,0066
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0137	-0,0695
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
voorzieningen	0,0001	0,0000
ander portefeuilleresultaat	-0,1369	0,0644
Nettoresultaat (IFRS)	0,8619	0,7469
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen	19.322.845	15.805.323

(in € / aandeel - verwaterd) (3)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
EPRA-resultaat	1,0048	0,7454
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0076	0,0066
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen (1)	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0137	-0,0695
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
voorzieningen	0,0001	0,0000
ander portefeuilleresultaat	-0,1369	0,0644
Nettoresultaat (IFRS)	0,8619	0,7469

(1) Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

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

6.3.3. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
NAW volgens de jaarrekeningen	230.411	218.157
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	11,92	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	230.411	218.157
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasingen. (1)	62.736	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.	-19.556	-19.414
(v.a) Uitgestelde belastingen.	-6.171	-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	318.875	308.731
Aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
EPRA NAW per aandeel (in €)	16,50	15,98

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

6.3.4. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
EPRA NAW	318.875	308.731
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.556	-19.414
(ii) Reële waarde van de schuld	-23.667	-12.759
(iii) Uitgestelde belastingen	-6.171	-10.101
EPRA NNAW	269.480	266.457
Aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
EPRA NNAW per aandeel (in €)	13,95	13,79

6.3.5. EPRA NETTO INITEEL RENDEMENT (NIR) & AANGEPAST NETTO INITEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	271.431	201.665
Vorderingen financiële leasing in reële waarde (1)	249.138	232.196
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0
Projectontwikkelingen (-)	-13.761	-6.353 (2)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	506.808	427.508 (2)
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	6.442	4.883 (2)
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	513.250	432.391 (2)
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	27.051	23.001 (2)
Vastgoedkosten (-)	0	0
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	27.051	23.001 (2)
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	0	610 (2)
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	27.051	23.611 (2)
EPRA NIR (in %)	5,27%	5,32% (2)
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,27%	5,46% (2)

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

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

6.3.6. EPRA HUURLEEGSTAND (1)

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
Huuroppervlaktes (in m ²)	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 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 31 december 2018 is er geen leegstand voor het Project Tilia.

6.3.7. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2017	31 december 2018					
	Brutohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Bruto huurinkomsten van de periode	Bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Evolutie van de brutohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	17.918	1.225	0	23.997	25.222	18.306	2,16%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.189	911	0	9.833	10.744	4.259	
Financiële leasings	13.729	314	0	14.164	14.478	14.047	
Nederland	0	15	0	0	15	0	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	15	0	0	15	0	
Financiële leasings	0	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	17.918	1.240	0	23.997	25.237	18.306	2,16%

6.3.8 EPRA KOSTRATIO'S

	(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-3.821	-2.108
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)	-3.908	-3.004
Andere operationele opbrengsten en kosten.	87	896
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-3.821	-2.108
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-3.821	-2.108
Brutohuurinkomsten (C)	25.237	19.947
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	15,14%	10,57%
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	15,14%	10,57%

(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, ...).

6.3.9 EPRA CAPEX

			(x € 1.000)	
Periode afgesloten op 31 december	2018	2017		
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen				
(1) Acquisities	31.728	63.457 (1)		
(2) Ontwikkeling	7.733	5.702 (1)		
(3) Vastgoed in exploitatie	-1.062	906 (1)		
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0		
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	38.400	70.064 (1)		

			(x € 1.000)	
Periode afgesloten op 31 december	2018	2017		
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings				
(1) Acquisities	13.111	3.621		
(2) Ontwikkeling	-1.222	532 (1)		
(3) Vastgoed in exploitatie	-202	-308		
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0		
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	11.687	3.845 (1)		

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

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

6.4 Definities en doelstellingen van de EPRA-indicatoren

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.

7. Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2019 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2018 uit te keren van € 13.912.448,40 of € 0,72 per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Netto komt dit neer op een dividend van € 0,61 per aandeel. Dit voorstel komt overeen met de prognoses die de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar in haar verslaggeving gecommuniceerd heeft.

Dit betekent een stijging van 5,88% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 115,89% op statutair niveau en 83,54% op geconsolideerd niveau.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 9.603.784,50 voor boekjaar 2018. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

Aan de gewone algemene vergadering op 29 mei 2019 zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

aantal aandelen met dividendrecht	19.322.845
vergoeding van het kapitaal	€ 13.912.448,40
brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,72
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2018	3,56%
nettodividend per aandeel	€ 0,612
nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2018	3,03%

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

Bij goedkeuring van deze winstverdeling door de gewone algemene vergadering zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 0,72 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 3,56% ten opzichte van de beurswaarde op datum van 31 december 2018. Dit dividend is onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, waardoor het nettodividend € 0,612 bedraagt. Dit betekent een nettorendement van 3,03%. Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 4 juni 2019.

8. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 45,70% op 31 december 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.

8.1. Hypotheses

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

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2018. Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in 2019.

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

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

8.2. Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2019 op geconsolideerde basis.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 45,70% op 31 december 2018.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2019 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

(1) Uitzonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een "double net"-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

8.3. Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,15 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2018 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 25 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 26,5% t.o.v. het boekjaar 2017 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2017 circa € 19,95 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2019 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 29 miljoen. Dit resulteert in een nettoresultaat IFRS per aandeel van minimum € 0,87. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel.

8.4. Verklaringen

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

Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

9. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven in het Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, blijven gelden voor de eerste maanden van 2019. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018, dat gepubliceerd zal worden op 25 april 2019.

10. Financiële kalender

Jaarlijks financieel verslag 2018	25 april 2019, voor beurstijd
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2019	16 mei 2019, voor beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2019, 11 uur
Notering ex-coupon nr. 10	31 mei 2019
Record date	3 juni 2019
Betaalbaarstelling dividend	4 juni 2019
Halfjaarlijks financieel verslag 2019	5 september 2019, voor beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2019	14 november 2019, voor beurstijd

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

11. Lexicon van de alternatieve prestatemaatstaven

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.

11.1 Exploitiemarge

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.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	21.415.640,11	17.838.816,99
Nettohuurresultaat	= B	25.236.782,83	19.947.118,72
Exploitiemarge	= A/B	84,86%	89,43%

11.2 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.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
Financieel resultaat	= A	-5.973.035,45	-2.388.097,99
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-142.219,64	2.049.040,70
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-5.830.815,81	-4.437.138,69

11.3 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.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2018	2017
Eigen vermogen	= A	230.411.202,11	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	210.997.238,81	196.694.239,26

11.4 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 31 december		2018	2017
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	21.415.640,11	17.838.816,99
Totaal betaalde interestlasten	= B	5.675.010,50	4.345.350,95
Interest coverage ratio	= A/B	3,77	4,11

Over Care Property Invest

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

Het aandeel Care Property Invest vierde dit jaar zijn **23e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de Belgium Bel Mid Index. Diezelfde maand werd de Vennootschap lid van de EPRA-organisatie.

In september 2018 mocht zij haar tweede EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen.

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

De commissaris heeft bevestigd dat de controle van de geconsolideerde jaarrekening nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissaris heeft tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in het bijgevoegd perscommuniqué, zonder materiële afwijkingen overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening op basis waarvan het is opgemaakt.

Voor alle bijkomende informatie:



Peter Van Heukelom

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



Filip Van Zeebroeck

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



Valérie Jonkers

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

Care Property Invest NV

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