

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 2017

31 DECEMBER 2017

- Stijging van de huurinkomsten met 27,62% per 31 december 2017 ten opzichte van 31 december 2016.
- Exploitiemarge van 89,43% per 31 december 2017, een stijging met 4,24% in vergelijking met 31 december 2016.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2017: circa € 434 miljoen.
- Marktkapitalisatie van circa € 359 miljoen per 31 december 2017, in vergelijking met circa € 270 miljoen per 31 december 2016.
- Bezettingsgraad per 31 december 2017: 100%.
- Schuldgraad per 31 december 2017: 35,39%.
- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,68 per aandeel over het volledige boekjaar 2017, tegen coupon nr. 8 en coupon nr. 9 (91,04% geconsolideerde pay-out ratio). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het nettodividend € 0,58 per aandeel.
- De Vennootschap verwacht over boekjaar 2018 een minimum van € 24 miljoen aan huurinkomsten te realiseren en heeft de intentie om over boekjaar 2018 een brutodividend uit te keren van € 0,72 per aandeel of een nettodividend van € 0,61 per aandeel.
- Meer regionale spreiding: investeringen in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Care Property Invest mocht in september 2017 haar eerste EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen.
- De algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 16 mei 2018 (datum is gewijzigd tegenover deze vermeld in de Tussentijdse Verklaring van de raad van bestuur 3de kwartaal 2017).

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2017

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.

De ambities en verwachtingen voor het boekjaar 2017 waren 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... die van haar resultaten.

Vastgoed

De projectvoorbereidingen van haar medewerkers in 2016 en de inspanningen tijdens het boekjaar 2017 zorgden ervoor dat zij 8 bijkomende projecten kon toevoegen aan haar vastgoedportefeuille, waarvan 2 nieuwe ontwikkelingen en 6 projecten die een onmiddellijk rendement opleveren voor de Vennootschap. Deze projecten hebben een totale investeringswaarde van circa € 134 miljoen. Hierdoor bedroeg de totale reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2017 € 434 miljoen. ⁽¹⁾

En ook de geografische doelwijziging van 2014, die de oorspronkelijke beperking tot Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitbreidde tot de gehele Europese Economische Ruimte, vervulde een belangrijke rol in het afgelopen boekjaar 2017. Deze mogelijkheid werd voor het eerst aangewend door de acquisitie van 2 woonzorgprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en 1 in de provincie Luxemburg, gelegen in het Waalse Gewest, en speelt een belangrijke rol in het verbeteren van een evenwichtige geografische spreiding, om zo het geografisch concentratierisico tot een minimum in te perken.

In oktober 2017 zette de Vennootschap daarnaast eveneens haar eerste stappen binnen de markt voor mensen met een beperking door de ondertekening van een DBF (Design, Build and Finance) overeenkomst voor de ontwikkeling van het wooncomplex voor personen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel in Deinze. Dit is een segment waarin de Vennootschap zich in de toekomst ook verder wil verdiepen.

Financieel

In 2017 haalde Care Property Invest de drempel van circa € 20 miljoen huurinkomsten, een stijging met 27,62% vergeleken met het voorgaande boekjaar. Door enerzijds deze stijging van de huurinkomsten en anderzijds een controle van de kosten, steeg het nettoresultaat IFRS van € 8,4 miljoen voor boekjaar 2016 naar € 11,8 miljoen voor boekjaar 2017, wat een stijging van 40% betekent. Care Property Invest kon dan ook haar doelstellingen ruimschoots halen en realiseerde een nettoresultaat IFRS van € 0,7469 per aandeel en kan bijgevolg het dividend optrekken met 8% (van € 0,63 per aandeel voor het boekjaar 2016 naar € 0,68 per aandeel van het boekjaar 2017), en dit ondanks de toename van het aantal aandelen ten gevolge van de 2 kapitaalverhogingen die in 2017 plaatsvonden en ervoor zorgden dat de Vennootschap ongeveer € 137 miljoen ruimte bijkreeg voor investeringen.

(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 44% per 31 december 2017, het aandeel in % op de totale vastgoedportefeuille van de vastgoedbeleggingen (IAS40) volgens balanswaarden bedraagt 56% per 31 december 2017.
(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2017 bedraagt € 160.251.205,00. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 232.195.682,58 per 31 december 2017. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IAS 17).

De eerste van deze kapitaalverhogingen vond plaats in maart 2017 en was een kapitaalverhoging in natura in het kader van de verwerving van het woonzorgcentrum “Les Terrasses du Bois” in Watermaal-Bosvoorde. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.563.407,00 en de uitgifte van 1.844.160 nieuwe aandelen.

Het tweede semester stond in het teken van een grotere openbare kapitaalverhoging in geld. Deze kapitaalverhoging, waarbij de Vennootschap circa € 72 miljoen bruto ophaalde, werd succesvol afgerond op 27 oktober 2017 en leidde tot de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen. Dit kapitaal werd door de Vennootschap nog datzelfde boekjaar aangewend ter financiering van een aantal bijkomende projecten waardoor op 31 december 2017 reeds 128% van het netto totaalbedrag van de kapitaalverhoging geïnvesteerd was. Voor meer info over de bovenstaande kapitaalverhogingen, zie “2.1.3.2. Kapitaalverhogingen” op pagina 9.

Verbetering transparantie financiële rapportering

In september 2017 zag Care Property Invest haar rapporteringsinspanningen beloond worden door de toekenning van een EPRA BPR Gold Award. Door de aanstelling van een liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap ook de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index.

Toekomstperspectief

De Vennootschap wenst in 2018 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 € 24 miljoen tegen eind 2018. De vooropgestelde stijging van de huurinkomsten wordt mogelijk gemaakt door de vastgoedinvesteringen die gerealiseerd werden in het laatste kwartaal van 2017 en door meerdere investeringen in de pipeline waarvan de realisatie zal plaatsvinden in 2018.

Ook een stijging van het nettoresultaat IFRS naar minimum € 0,78 per aandeel en een verhoging van het uit te keren dividend van € 0,68 per aandeel naar € 0,72 worden verwacht, ondanks het feit dat het aantal dividendgerechtigde aandelen nog verder zal toenemen wanneer de volledige impact van de kapitaalverhoging van oktober 2017 tot uiting komt en alle aandelen dividendgerechtigd zullen zijn.

De ambities van Care Property Invest voor 2018 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 onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017

2.1.1 NIEUWE PROJECTEN BOEKJAAR 2017

2.1.1.1. VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen met onmiddellijk rendement voor de Vennootschap

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale waarde van ruim € 108 miljoen.

Woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde

Care Property Invest kondigde op 15 maart 2017 de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) aan door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed.

De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrechts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een langetermijnverpachtovereenkomst van het type “double net”.

De centraal gelegen site beschikt over 34 serviceflats en het woonzorgcentrum bestaat uit 130 kamers, onderverdeeld in 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers, verspreid over 9 verdiepingen.

Deze expansie van de vastgoedportefeuille werd op 15 maart 2017 gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Deze transactie werd met succes voltooid op 15 maart 2017 en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 33.563.407.

Dit is het tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de Vennootschap kan toevoegen aan haar vastgoedportefeuille.

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “Bois de Bernihè” te Libramont

Op 13 juli 2017 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum “Bois de Bernihè” in Libramont. De transactie bestond uit de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed, “Bois de Bernihè” in haar bezit heeft. Vanaf deze datum genereert het project bijkomende boekhoudkundige inkomsten voor de Vennootschap.

De exploitatie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type “triple net” met een duurtijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het gebouw zelf betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, dat plaats biedt aan 108 residenten, inclusief 1 kamer voor een kortverblijf. Op de 3de verdieping van het gebouw bevinden zich eveneens 18 assistentiewoningen.

De aankoop van “Bois de Bernihè” werd volledig gefinancierd door vreemd vermogen (uitgifte van 2 obligaties van ieder 5 miljoen op middellange termijn).

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen.

Woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" te Beersel

Op 3 oktober 2017 meldde de Vennootschap de verwerving van het woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" door de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap KONLI bvba. KONLI bvba is de eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

De exploitatie van het woonzorgcentrum, inclusief centrum voor kortverblijf, wordt waargenomen door Qaly@Beersel bvba, door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

"Seniorencampus Qaly@Beersel" is een oase van rust, ideaal gesitueerd rond Brussel. Het project bestaat uit een woonzorgcentrum met 78 woonegelegenheden en een centrum voor kortverblijf met een totale capaciteit voor 9 personen.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,7 miljoen. Deze acquisitie werd gefinancierd met vreemd vermogen (schuld op korte termijn), dat afgelost werd door de opbrengst van de recente kapitaalverhoging, afgerond op 27 oktober 2017. (zie verder in dit persbericht bij punt "2.1.3.2. Kapitaalverhogingen" op pagina 9).

Woonzorgcentrum "Oase" te Wolvertem (Meise)

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de effectieve verwerving van het woonzorgcentrum "Oase" in Wolvertem (Meise). Hiertoe ging zij over tot de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap VSP Wolvertem bvba, eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

"Oase" biedt een thuis aan 80 bewoners en wordt geëxploiteerd door VZW Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living Group (SLG), en dit door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum zelf is een vervangingsnieuwbouw met een totale capaciteit van 80 woonegelegenheden, verdeeld over 72 eenpersoons- en 4 tweepersoonskamers. Het project ligt in het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis en administratief centrum. Haar centrumligging en de nabijheid van de afrit van de A12, zorgen ervoor dat het project vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,0 miljoen en werd enerzijds gefinancierd door de overname van bestaande kredieten en anderzijds door het aanwenden van eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging, die op 27 oktober 2017 werd afgerond (zie verder in dit persbericht bij punt "2.1.3.2. Kapitaalverhogingen" op pagina 9).

Woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem

Care Property Invest kondigde op 29 december 2017 de acquisitie aan van het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem door de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschappen Anda Invest bvba en Tomast bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van dit woonzorgcentrum.

De exploitatie van "Residentie Moretus" is in handen van WZC Residentie Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, en dit op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 150 wooneenheden en ligt slechts een boogscheut verwijderd van het project "Park Kemmelberg", dat op dezelfde dag door de Vennootschap verworven is. Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

Het woonzorgcentrum heeft een conventionele waarde van circa € 23,0 miljoen en werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van dit woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" (voor meer informatie, zie onderstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder in dit persbericht bij punt "2.1.3.2. Kapitaalverhogingen" op pagina 9).

Groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" te Berchem

Op 29 december 2017 kon de Vennootschap eveneens de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" in Berchem toevoegen aan haar vastgoedportfolio. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschappen Daan Invest nv en Immo Kemmelberg bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg".

De exploitatie van "Park Kemmelberg" wordt waargenomen door Serviceflats Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

De groep van assistentiewoningen bestaat uit 31 wooneenheden en ligt vlakbij het project dat hierboven besproken wordt, namelijk het woonzorgcentrum "Residentie Moretus". Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

De groep van assistentiewoningen, met een conventionele waarde van circa € 7,0 miljoen, werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van deze groep van assistentiewoningen en het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" (voor meer informatie, zie bovenstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder in dit persbericht bij punt "2.1.3.2. Kapitaalverhogingen" op pagina 9).

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

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

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

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

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project verminderd met de nog te verwachte bouwkosten wordt opgenomen in de balans op 31 december 2017. In vorige financiële verslagen werd dit aan kostprijs opgenomen in de balans.

De cash-out voor dit project op 31 december 2017 bedroeg € 5.701.620,56 (inclusief de aankoop van de grond en de bouwkosten) en is begrepen op de balans onder de post "vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen".

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

2.1.1.2. FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings in ontwikkeling

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels

"De Nieuwe Ceder" te Deinze

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

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

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

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waarna de constructiewerken in het voorjaar van 2018 zullen starten.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen, dewelke gefinancierd wordt met eigen middelen voortvloeiende uit de operationele activiteiten.

Op 31 december 2017 stond er voor €6.315,08 als "Vorderingen projecten in voorbereiding" op de balans.

2.1.2. PROJECTEN IN ONTWIKKELING IN 2017 - VOOR 2017 GEGUND AAN CARE PROPERTY INVEST

2.1.2.1. FINANCIËLE LEASINGS

Groep van assistentiewoningen "Hof Ter Moere" te Moerbeke

Het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke, waarvoor de werken gestart werden op 4 april 2016, werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017. Deze groep van assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer en financier optrad, bestaande uit 22 assistentiewoningen, genereert vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Moerbeke op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net".

Voor "Hof Ter Moere" bedroeg de totale investeringskost circa € 3,69 miljoen (incl. btw). Hiervan stond op 31 december 2017 nog circa € 3,62 miljoen als "vorderingen financiële leasing" op de balans.

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 voorlopig 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 assistentiewoningen bestaande uit 22 assistentiewoningen. De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Herenthout op basis van een jaarlijks indexeerbare erfpachtovereenkomst voor 30 jaar van het type "triple net" en genereert bijkomende inkomsten voor de Vennootschap vanaf 1 maart 2018.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 31 december 2017 stond er voor € 3.003.773,04 als "vordering projecten in uitvoering" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

2.1.3. ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2017

2.1.3.1. FUSIES

Op 31 maart 2017 heeft Boeyendaalhof nv de dochtervennootschap M.S.T. bvba opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie nadat ze 100% van de aandelen van de laatst genoemde vennootschap verworven had. Vervolgens heeft Care Property Invest op 31 maart 2017 de dochtervennootschap Boeyendaalhof nv opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie. De publicatie verscheen in het Belgisch Staatsblad op 20 april 2017 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

2.1.3.2. KAPITAALVERHOGINGEN

Kapitaalverhoging in natura van maart 2017

Zoals hiervoor reeds vermeld bij punt "2.1.1 Nieuwe projecten boekjaar 2017" vanaf pagina 4, kondigde Care Property Invest op 17 februari 2017 het akkoord aan voor de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde. Op 15 maart 2017 werd deze acquisitie afgerond middels een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.563.407,00 waarvan een bedrag van € 10.971.829,93 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 22.591.577,07 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.844.160 nieuwe aandelen.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 18,20 per aandeel en was gelijk aan de volumegegewogen gemiddelde aandelenprijs van Care Property Invest van 4 beursdagen vóór 15 maart 2017 (de datum van inbreng niet inbegrepen), min het aangekondigd brutodividend voor het boekjaar 2016 (€ 0,63 per aandeel) en min een korting van 10%.

De 1.844.160 nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen, met dien verstande dat zij werden uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht en derhalve zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017). Aangezien de nieuwe aandelen Care Property Invest slechts zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 (en niet in het resultaat van het boekjaar 2016), werd coupon nr. 6 van de bestaande aandelen onthecht vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen, met name op 13 maart 2017.⁽¹⁾

Kapitaalverhoging in geld van oktober 2017

Op 27 oktober 2017 voltooide Care Property Invest eveneens een openbare kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht ("OTR") voor de bestaande aandeelhouders, ter financiering van haar aangekondigde investeringspipeline in het kader van haar groeiplan. Er kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. De prijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 16,80 per aandeel.

Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten werd op 67,27% van het totaal aantal aangeboden nieuwe aandelen ingeschreven. De overige aangeboden aandelen werden tijdens een vrijgestelde versnelde private plaatsing onder de vorm van scrips verkocht. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie.

Er werden 4.293.965 nieuwe aandelen uitgegeven. De nieuwe aandelen delen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de

(1) Zie persberichten van 17 februari en 15 maart 2017.

coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

Voor meer informatie over deze kapitaalverrichting verwijst Care Property Invest naar de persberichten die zij tijdens deze verrichting bekendgemaakt heeft. Deze zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap via de volgende link: www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/.

OVERZICHT VAN DE GECOMMITTEERDE INVESTERINGEN GEFINANCIERD DOOR DE KAPITAALVERHOOGING VAN OKTOBER 2017

Hieronder vindt u een overzicht terug van de gecommiteerde projecten binnen de kapitaalverhoging van oktober 2017 van Care Property Invest, aangevuld met projecten die op het ogenblik van de kapitaalverhoging nog niet gecommiteerd waren. De gecommiteerde projecten staan beschreven in de Verrichtingsnota (terug te vinden op de website van de Vennootschap op www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/ onder punt 4.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten, op pagina 40).

Gecommiteerde investeringen	Type project	Locatie	Conventionele waarde (in miljoen €)
QALY@BEERSEL	Woonzorgcentrum	Beersel, Vlaams-Brabant	16,7
OASE	Woonzorgcentrum	Meise (Wolvertem), Vlaams-Brabant	16,0
DE NIEUWE CEDER	Te ontwikkelen woningcomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels	Deinze, Oost-Vlaanderen	11,0
HOF DRIANE	Groep van assistentiewoningen	Herenthout, Antwerpen	(1) 3,6
LES SAULES	Woonzorgcentrum	Vorst, Brussels Hoofdstedelijk Gewest	(2) 15,2
RESIDENTIE MORETUS	Woonzorgcentrum	Berchem, Antwerpen	23,0
PARK KEMMELBERG	Groep van assistentiewoningen	Berchem, Antwerpen	7,0
Totale conventionele waarde			92,5
% Netto totaal bedrag kapitaalverhoging geïnvesteerd op 31/12/2017			128%

(1) Op 31 december 2017 werd reeds € 3.003.773,04 geactiveerd.

(2) Op 31 december 2017 werd € 6.352.697,56 geboekt. Dit betreft de reële waarde min de nog te verwachten bouwcost.

2.2. Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017

2.2.1. BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

Gunning realistische groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

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

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

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

2.2.2. EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN NA BALANSDATUM

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 voorlopig 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 assistentiewoningen bestaande uit 22 assistentiewoningen. De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Herenthout op basis van een jaarlijks indexeerbare erfpachtovereenkomst voor 30 jaar van het type "triple net" en genereert bijkomende inkomsten voor de Vennootschap vanaf 1 maart 2018.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

2.2.3. STATUTENWIJZIGING

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 te wijzigen. Deze wijziging behelst o.a. de aanpassing van de statuten aan de nieuwe GVV-wet die de Vennootschap in staat stelt om gebruik te maken van de verruimde mogelijkheden die deze wet biedt, de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders, de vernieuwing van het toegestaan kapitaal, de toelating tot inkoop van eigen aandelen en de wijziging van het tijdstip van de algemene vergadering.

De raad van bestuur zal hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering doen. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

2.2.4. 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 Wetboek van vennootschappen. 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}. 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.

2.3. TOEKOMSTPERSPECTIEF

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

In 2017 heeft Care Property Invest sterk ingezet op geografische uitbreiding buiten het Vlaams Gewest. Zij kon deze ambitie reeds waarmaken door de verwerving van haar 2 eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijnde het nieuwbouwproject "Les Saules" te Vorst en het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, en van het woonzorgcentrum "Bois de Bernihè" te Libramont, gelegen in de provincie Luxemburg in het Waals Gewest. Meer informatie over de projecten zie punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017" vanaf pagina 4.

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

3. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

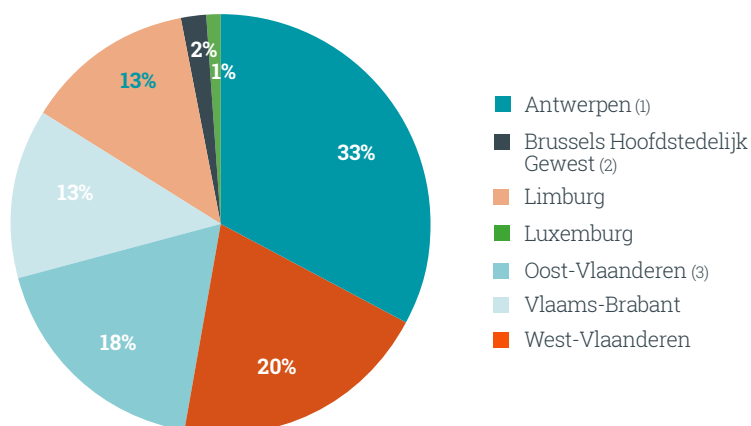
Boekjaar afgesloten op	31 december 2017	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.885.750,18	11.845.645,26

Op 31 december 2017 heeft Care Property Invest 92 projecten in portefeuille waarvan 3 projecten in ontwikkeling, nl. de groep van assistentiewoningen "Hof Driane", een openbare aanbesteding van het OCMW Herenthout dat op 20 februari 2018 voorlopig opgeleverd werd, een woonzorgcentrum te Vorst waarvan de in het 1ste kwartaal van 2017 verworven bouwgrond reeds werd opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen en waarvoor de bouwwerken reeds aangevat werden op 15 september 2017, en het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 156.938.252,98 naar € 160.251.205,00 is toe te schrijven aan de opname van het project Hof Ter Moere te Moerbeke, voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, als financiële leasing (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

3.1. Geografische spreiding

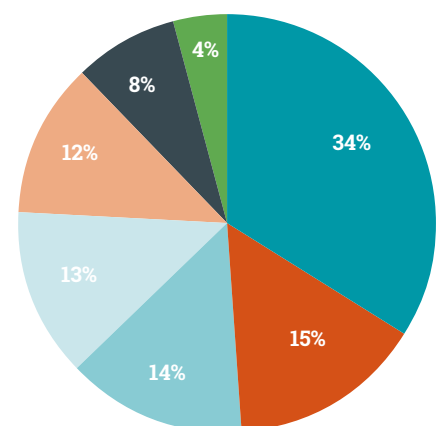
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met een eerste uitbreiding naar het Waalse en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De 92 projecten in portefeuille op 31 december 2017 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende provincies:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **PROJECTEN**



Cijfers per 31 december 2017

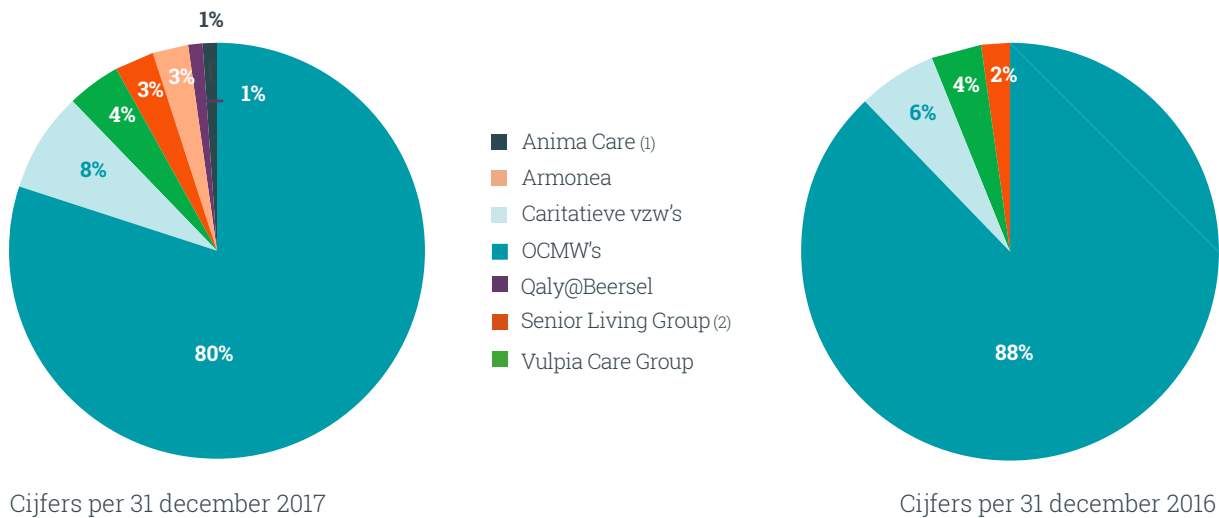
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL **WOONEENHEDEN**



Cijfers per 31 december 2017

- (1) Op 31 december 2017 is het project "Hof Driane" te Herenthout nog in aanbouw.
- (2) Inclusief de ontwikkeling van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in de Vastgoedbeleggingen. Vanaf 31 december 2017 wordt dit opgenomen aan reële waarde min de te verwachten bouwkost. De bouwwerken voor dit project zijn gestart op 15 september 2017.
- (3) Op 31 december 2017 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in voorbereiding. De werken hiervoor zullen starten in het voorjaar van 2018.

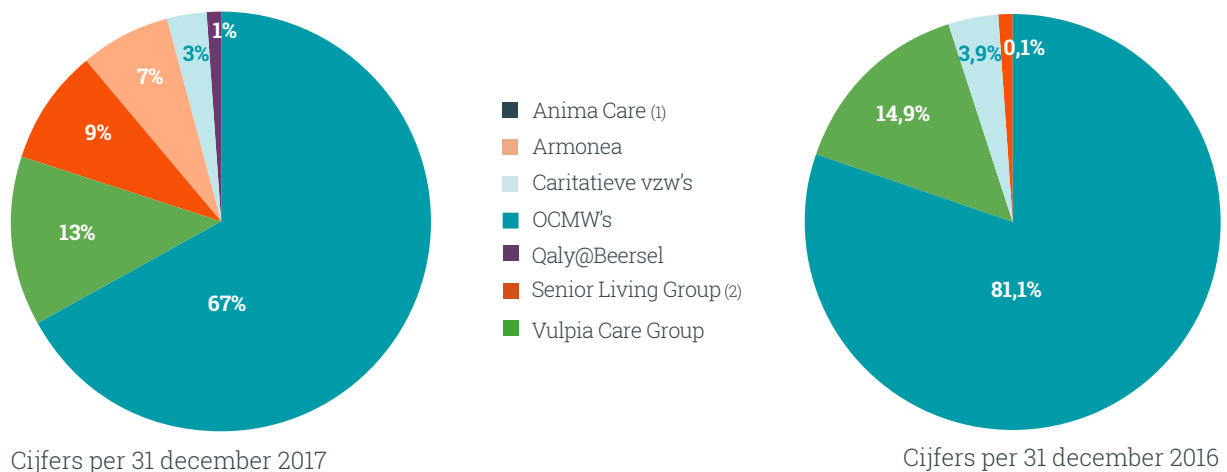
3.2. Verdeling van het aantal projecten per exploitant



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, Leopoldsborg, 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.

3.3. Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



Op datum van 31 december 2017 vertegenwoordigen de OCMW's 67% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (7,27%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (5,58%) en het OCMW Waregem (4,41%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de 18 projecten die uitgebaat worden door vzw's, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, de Senior Living Group en de Vulpia Care Group.

- (1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren). Het project genereert dus momenteel nog geen huurinkomsten.
- (2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

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	2017	2016
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.184.720

waarvan:

- aantal gewone aandelen	19.172.845	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap. De statutenwijziging die wordt voorzien in de oproeping van 28 maart 2018 voorziet in een voorstel tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen.

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2017	2016
Totaal aantal aandelen	19.322.845	13.184.720

waarvan:

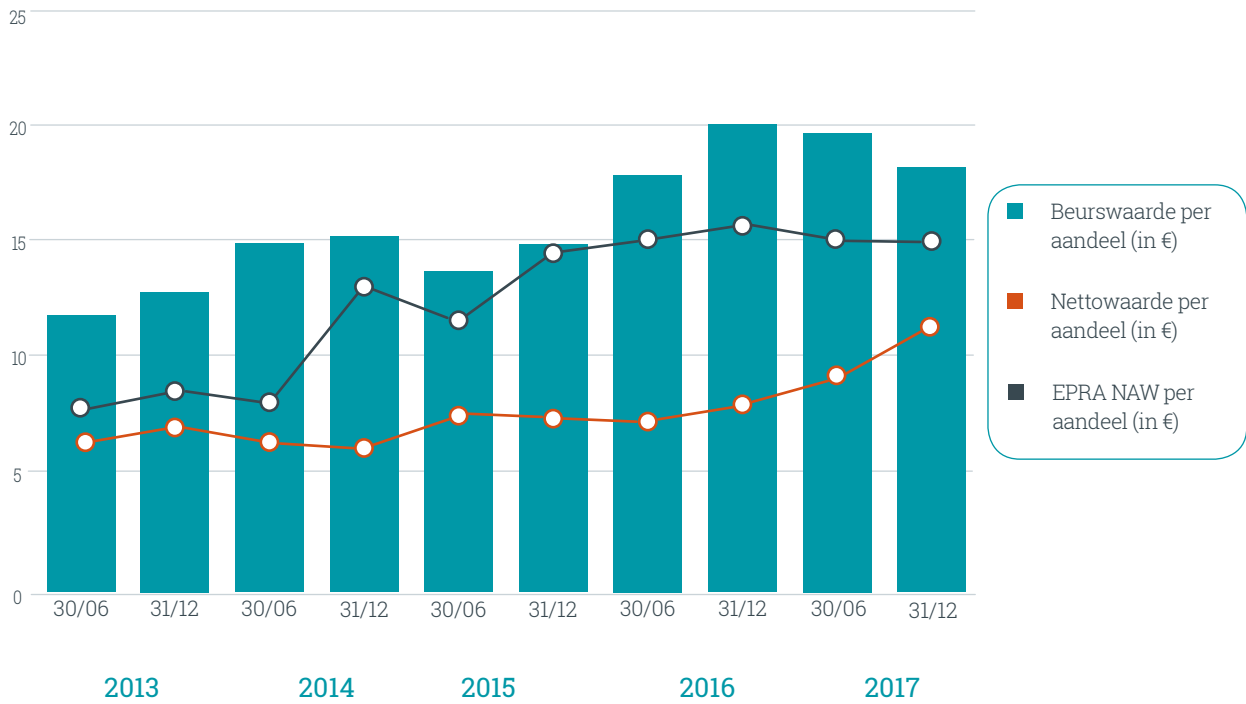
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	1.418.659	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	17.904.186	12.946.894
- aantal eigen aandelen	0	0
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	17.904.186	12.946.894
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.805.323	13.184.720

Waarde aandelen op 31 december	2017	2016
beurskoers op datum	€ 18,56	€ 20,45
hoogste slotkoers over het boekjaar	€ 20,85	€ 20,94
laagste slotkoers over het boekjaar	€ 18,13	€ 15,29
gemiddelde beurskoers	€ 19,90	€ 18,10
beurskapitalisatie	358.535.389	269.627.524
nettowaarde per aandeel	€ 11,29	€ 8,24
EPRA NAW (*)	€ 15,45	€ 15,68
premie t.o.v. reële nettowaarde	39,15%	59,70%
premie t.o.v. EPRA NAW	16,71%	23,35%
free float	99,22%	98,86%
gemiddeld dagelijks volume	9.572,91	7.456,01
omloopsnelheid	12,58%	14,50%
Dividend per aandeel	(*)	
Brutodividend per aandeel (**)	€ 0,68	€ 0,63
Nettodividend per aandeel	€ 0,58	€ 0,54
Toepasselijke roerende voorheffing	15,00%	15,00%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	3,66%	3,08%
Pay-out ratio (op statutair niveau)	100,00%	100,00%
Pay-out ratio (op geconsolideerd niveau)	91,04%	98,76%

(*) In tegenstelling tot het EPRA NAW worden de uitgestelde belastingen hier niet afgetrokken.

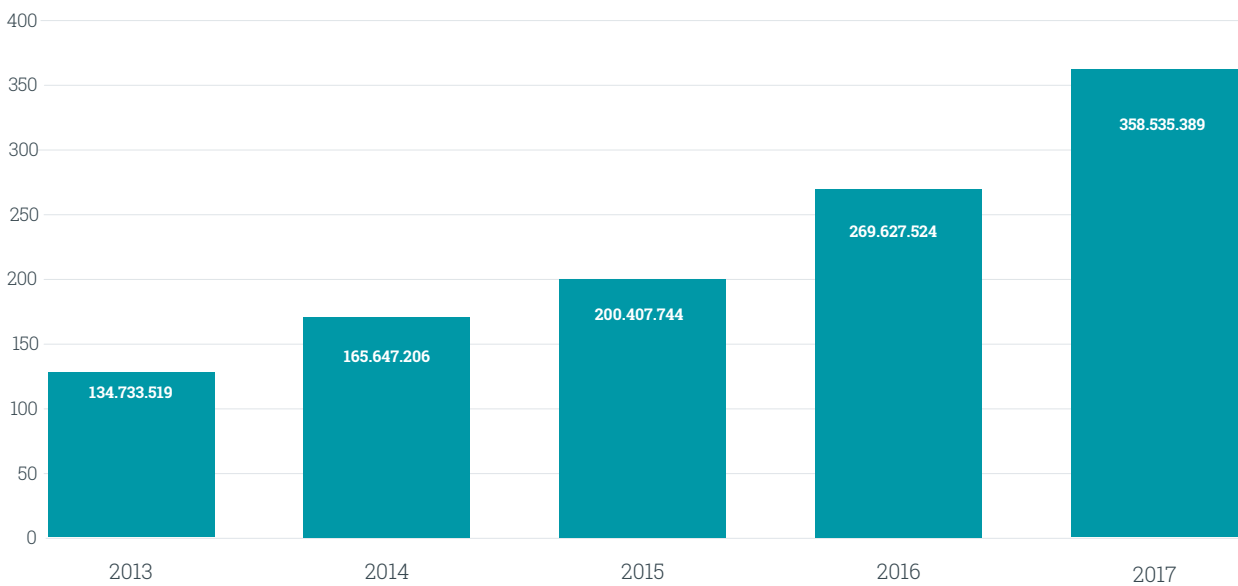
(**) Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering op 16 mei 2018.

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

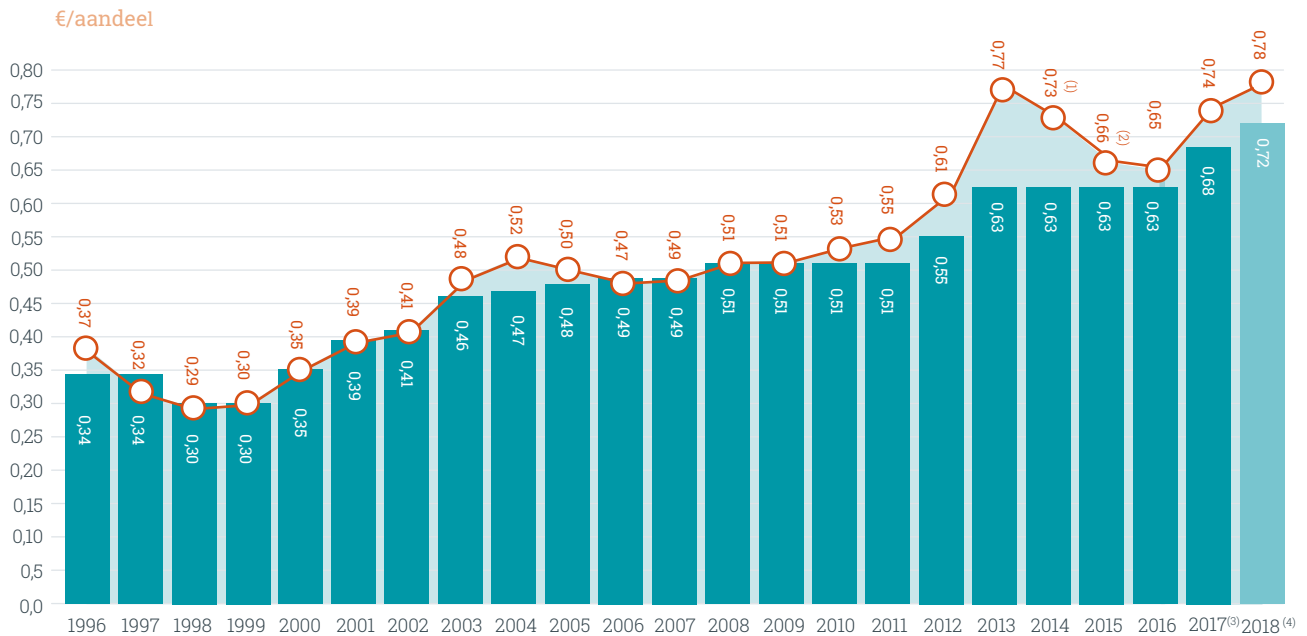


EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

Miljoen €



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

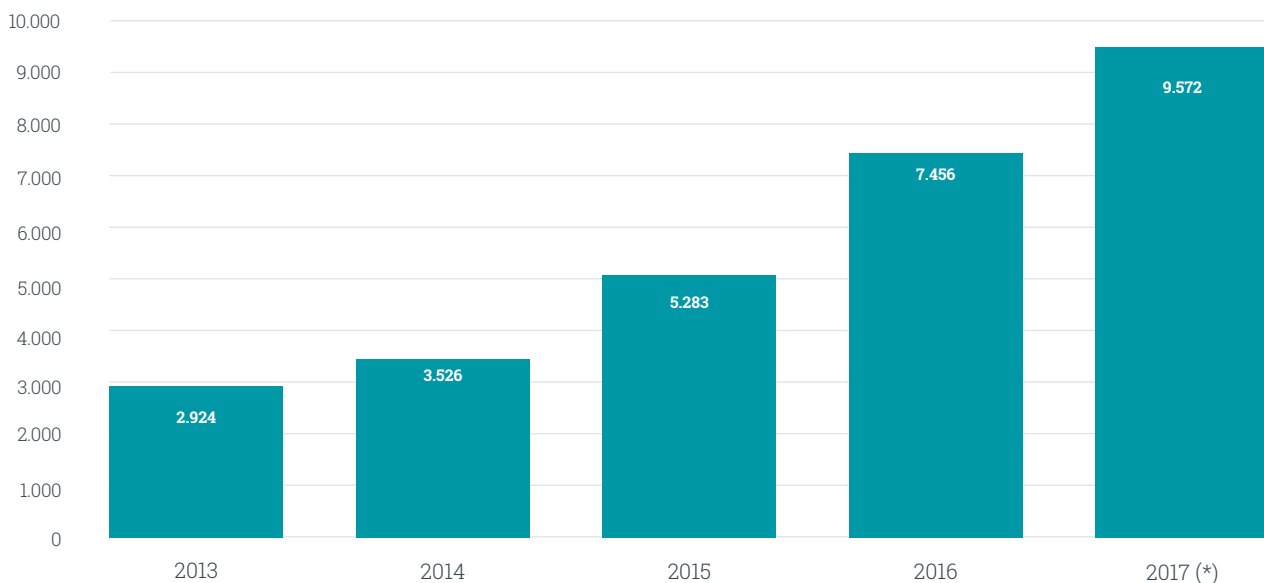


■ Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1000.
■ Netto resultaat IFRS (€/aandeel)

⁽¹⁾ door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend
⁽²⁾ door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging 2015
⁽³⁾ onder voorbehoud van goedkeuring op de algemene vergadering van 16 mei 2018
⁽⁴⁾ zie verder in dit persbericht bij punt "8.3. Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat" op pagina 40

LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

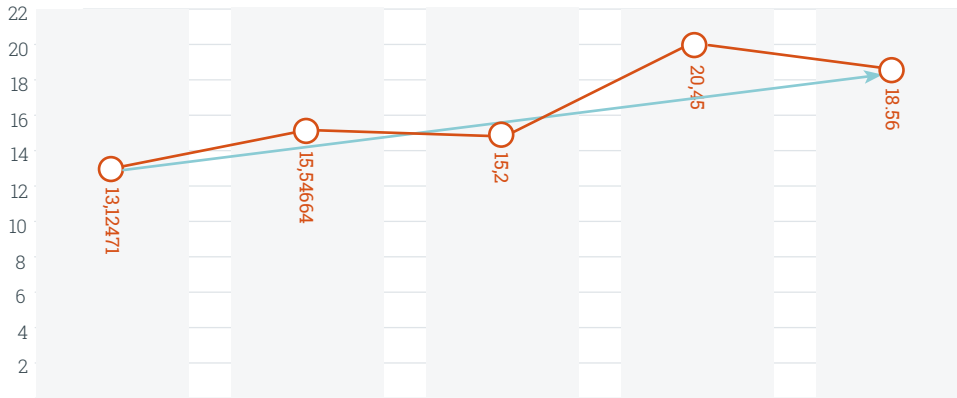
Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



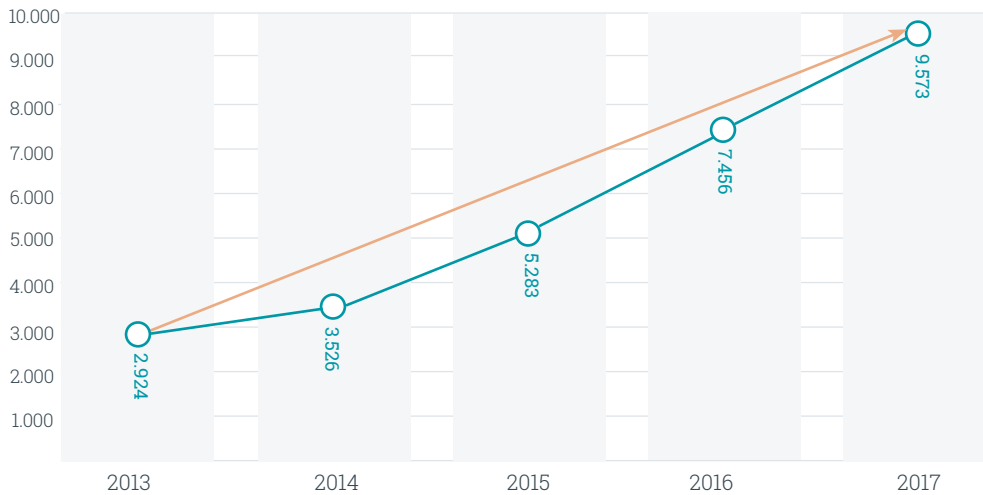
(*) Een sterke stijging in de liquiditeit van het aandeel is waar te nemen na enerzijds de kapitaalverhoging in natura die plaatsvond op 15 maart 2017 (project Watermaal-Bosvoorde) waarbij het aantal aandelen dat het kapitaal vertegenwoordigde steeg van 13.184.720 op 31 december 2016 naar 15.028.880.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

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET AANDELENVOLUME

Aandelenprijs in €



Aandelenvolume



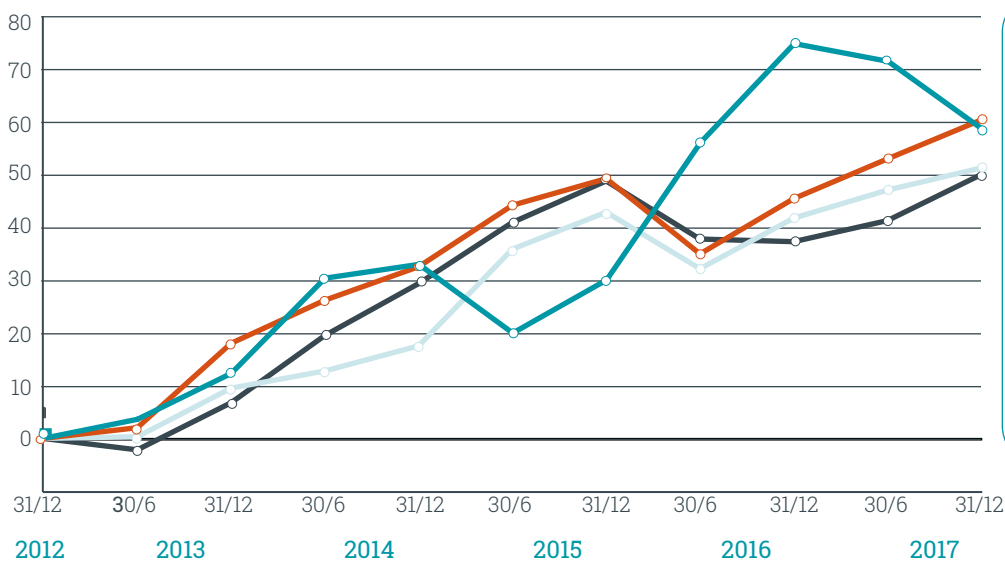
Gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage: >15%

Aandelenprijs (in €)

Gemiddeld jaarlijks stijgingspercentage: >30%

Aandelenvolume

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



Evolutie beurskoers Care Property Invest (in %)

Evolutie beurskoers BEL 20 (in %)

Evolutie beurskoers BEL Mid (in %)

Evolutie beurskoers EPRA Index (in %)

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		2017	2016
I.	Huurinkomsten (+)	19.947.118,72	15.629.497,09
	<i>huur</i>	<i>6.130.638,33</i>	<i>2.520.186,74</i>
	<i>huurkortingen</i>	<i>0,00</i>	<i>-1.235,00</i>
	<i>vergoeding financiële leasings en soortgelijken</i>	<i>13.816.480,39</i>	<i>13.110.545,35</i>
NETTOHUURRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.004.090,78	-2.375.962,76
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	895.789,05	61.780,72
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-5.236.556,40</i>	<i>-2.428.614,05</i>
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>6.132.345,45</i>	<i>2.490.394,77</i>
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.838.816,99	13.315.315,05
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	457.476,20	1.925.213,00
	<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	<i>-1.168.402,90</i>	<i>-31.167,03</i>
	<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.625.879,10</i>	<i>1.956.380,03</i>
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-1.017.477,82	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.278.815,37	15.240.528,05
XX.	Financiële inkomsten (+)	8.650,77	12.431,90
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-4.345.350,95	-4.873.972,18
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-100.438,51	-3.912,91
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.049.040,70	-2.153.469,00
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.388.097,99	-7.018.922,19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		14.890.717,38	8.221.605,86
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-258.638,73	59.642,56
XXV.	Exit taks (-)	-344.364,35	-385.964,99
BELASTINGEN		-603.003,08	-326.322,43
NETTORESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43
GLBAAL RESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43

5.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,9040	0,5988
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	15,19%	10,07%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,87%	2,93%

5.3. Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-2.482.852,33	514.987,07
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	104.473,89	94.668,77
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-457.476,20	-1.925.213,00
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-2.049.040,70	2.153.469,00
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	-216.294,44
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.098.287,14	1.361,64
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	406.995,10
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	1.017.477,82	0,00
Nettoresultaat IFRS	11.804.861,97	8.410.270,50
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,7469	€ 0,6379
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	12,55%	10,72%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,03%	3,12%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 en steeg naar 15.805.323 aandelen per 31 december 2017. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door in tabel "5.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in tabel "5.3. Componenten uit het nettoresultaat" het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880. Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2016 met 13,37% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2017 zijn gestegen met 27,62% ten opzichte van het vorige jaar, door de verwerving van een aantal nieuwe projecten. Allereerst zijn er 2 vastgoedbeleggingen verworven in december 2016, namelijk de projecten "Ter Bleuk" te Bonheiden en "3 Eiken" te Lanaken, die vanaf 1 januari 2017 boekhoudkundig opbrengsten genereren voor de Vennootschap.

Vervolgens speelden ook de acquisities van de projecten "Bois de Bernihè" te Libramont op 13 juli 2017, "Qaly" te Beersel op 3 oktober 2017 en "Oase" te Wolvertem op 30 oktober 2017 een belangrijke rol bij deze stijging. Deze projecten brengen boekhoudkundig inkomsten op vanaf de vermelde datum van acquisitie.

Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, verworven middels een inbreng in natura op 15 maart 2017, en het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, genereren vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Eind december 2017 sloot de Vennootschap haar boekjaar af met de verwerving van 2 projecten te Berchem, dewelke vanaf 1 januari 2018 inkomsten opleveren voor Care Property Invest.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 2016 gestegen. Dit is te verantwoorden door en hangt samen met de groei van de marktkapitalisatie en de activa van de Vennootschap. De stijgende huurinkomsten zorgen voor een verdere verwatering van deze kosten. De exploitatiemarge, zijnde het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, stijgt van 85,19% per 31 december 2016 naar 89,43% per 31 december 2017. De Vennootschap verwacht dat de verwatering van de algemene werkingskosten zich verder zal doorzetten in de komende boekjaren.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 61.780,72 per 31 december 2016 naar € 895.789,05 per 31 december 2017.

De andere operationele kosten zijn gestegen door de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de raad van bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.489,43 opgenomen onder de andere operationele kosten. Naar aanleiding van het statuut van gemengde btw-belastingplichtige werd een correctie voor niet-aftrekbare btw geboekt (voor boekjaar 2015-2016-2017) ten bedrage van € 123.666,12.

De andere operationele opbrengsten zijn gestegen, enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de financiële leasings) – € 544.137,66 – geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten. Dit is een correctere weergave hiervan, gezien de aard van deze opbrengsten. Deze geherklasseerde inkomsten samen met huurinkomsten zorgen ervoor dat de Vennootschap haar guidance van € 20 miljoen aan huurinkomsten heeft bereikt.

Zorgbouwen in alle vertrouwen.

Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.649,59. Deze meerwaarde wordt vanaf deze voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van dit project. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest geprovisioneerd heeft welke kosten zij hiervoor nog verwacht te ontvangen. Zo kan zij ook hiervoor een getrouwer beeld geven. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De bouwkosten voor de **projecten in ontwikkeling** bedragen € 3.243.660,65 tijdens het boekjaar 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige **waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen** die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving van projecten, kon op 31 december 2017 een positief resultaat opgenomen worden als variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbeltelling zou bestaan.

Het ander portefeuilleresultaat per 31 december 2017 bedraagt € -1.017.477,82 en heeft enerzijds betrekking op de initiële waardering aan reële waarde van het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde op 15 maart 2017 en de grond van het woonzorgcentrum in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst op 28 februari 2017. Anderzijds werden de bijkomende kosten naar aanleiding van nieuwe acquisities (erelonen, juridische bijstand, due diligence kosten, ...) geactiveerd onder de rubriek "I.C. Vastgoedbeleggingen". De correctie van de reële waarde werd opgenomen onder het ander portefeuilleresultaat. Het verschil tussen het IFRS eigen vermogen van de dochtervennootschap en de waarde van participatie op datum van acquisitie (goodwill/badwill) dat toe te schrijven is aan het vastgoed, werd tevens opgenomen onder de rubriek "ander portefeuilleresultaat".

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd enerzijds positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 31 december 2017 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 2.902.435. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -18.560.569 ten opzichte van € -21.463.004 per 31 december 2016. Anderzijds werd het financieel resultaat negatief beïnvloed door een overname van IRS-derivaten op 3 oktober 2017 van de vennootschap KONLI bvba. De IRS-derivaten vertoonden op 31 december 2017 een negatieve marktwaarde, waardoor zij opgenomen werden als een financiële kost ten belope van € -853.394,30.

De variatie in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en zou bijgevolg niet in aanmerking genomen worden voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat, zijnde het nettoresultaat IFRS.

Vennootschapsbelasting

Het bedrag van de belastingen op 31 december 2017 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen en exit taks van de dochtervennootschappen. De dochtervennootschappen zijn wel onderhevig aan de vennootschapsbelasting. Dit verklaart dan ook de toename van deze belasting over het boekjaar 2017.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 31 december 2017 op geconsolideerde basis € 11.804.861,97 ten opzichte van € 8.410.270,50 op 31 december 2016. Dit betekent een stijging van 40,36%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel is gestegen van € 0,6379 op 31 december 2016 naar € 0,7469 op 31 december 2017.

De Vennootschap heeft de guidance die in het halfjaarverslag is weergegeven over het nettoresultaat IFRS (zijnde € 0,7388 per aandeel) behaald en bevestigt het verwachte brutodividend van € 0,68 per aandeel uit te keren onder voorwaarde van goedkeuring door de algemene vergadering van 16 mei 2018. Dit geeft de houders recht op een nettodividend van € 0,578. Dit bedrag, € 0,68 per aandeel, is de som van het totale brutodividend, dat vertegenwoordigd wordt door coupon 8 en 9. Coupon 8 levert een brutodividend op van € 0,557 en coupon 9 een brutodividend van € 0,123.

5.4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	377.785.655,00	258.292.942,67
C. Vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00
<i>vastgoedbeleggingen - andere</i>	<i>195.312.280,93</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>6.352.697,56</i>	<i>0,00</i>
D. Andere materiële vaste activa	4.978.201,33	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	10.885.750,18	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>10.885.750,18</i>	<i>11.845.645,26</i>
II. VLOTTENDE ACTIVA	6.327.560,44	4.722.317,34
D. Handelsvorderingen	576.665,20	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	32.900,47	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>1.312,25</i>	<i>479.783,54</i>
<i>andere</i>	<i>31.588,22</i>	<i>120.746,99</i>
F. Kas en kasequivalenten	5.641.055,11	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	76.939,66	437.690,27
TOTAAL ACTIVA	384.113.215,44	263.015.260,01
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	218.157.243,26	108.698.808,51
A. Kapitaal	114.961.266,34	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	20.592.745,89
C. Reserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	14.287.714,30	7.895.283,43
VERPLICHTINGEN	165.955.972,18	154.316.451,50
I. Langlopende verplichtingen	157.410.810,84	125.069.420,29
B. Langlopende financiële schulden	127.896.019,73	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.413.963,30	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>19.413.963,30</i>	<i>21.463.004,00</i>
F. Uitgestelde belastingen	10.100.827,81	1.084.331,06
II. Kortlopende verplichtingen	8.545.161,34	29.247.031,21
B. Kortlopende financiële schulden	2.307.237,86	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	5.733.085,25	8.160.383,22
a. Exit taks	2.334.245,75	4.483.638,69
b. Andere	3.398.839,50	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>	<i>2.979.922,01</i>	<i>3.478.645,56</i>
<i>huurders</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>418.917,49</i>	<i>198.048,97</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	6.448,21	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	498.390,02	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>178.013,33</i>	<i>45.555,38</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>320.376,69</i>	<i>422.406,66</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	384.113.215,44	263.015.260,01

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap werd in boekjaar 2017 meer dan verdubbeld middels een inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde en de verwervingen van een grond en de constructiekosten voor het woonzorgcentrum in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken reeds gestart werden op 15 september 2017, (thans opgenomen in de balans aan reële waarde van het totale project min de nog verwachte kosten), van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont, het woonzorgcentrum "Senioren-campus Qaly@Beersel" te Beersel, het woonzorgcentrum "Oase" te Wolvtem (Meise), het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" en de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" beiden gelegen te Berchem. Deze projecten zijn tezamen goed voor een reële waarde van € 115.960.772,08. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2016 stegen in waarde tot € 85.704.206,41.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 201 miljoen. Dit alles brengt een stijging aan vastgoedbeleggingen met zich mee van circa 137%. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. In december 2017 werden een aantal projecten (Bredene, Hooglede 2de fase, Meise, Liedekerke, Schilde, Vorselaar, Zonhoven 2de fase, Brugge Ten Boomgaard, Brugge Vliedberg, Kortemark, Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe, Beringen, Beerse en Opwijk 2de fase) definitief afgerekend waardoor het bedrag vorderingen financiële leasing m.b.t. de initiële investeringsportefeuille werd gewijzigd met € -307.756,06. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.

Het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, waardoor het bedrag "vorderingen financiële leasing" per 31 december 2017 is gewijzigd met € 3.620.708,08⁽¹⁾.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg op 31 december 2017 € 232.195.682,58⁽²⁾.

- (1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project "Hof ter Moere" te Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing. Hierdoor zal het bedrag van de vordering geleidelijk aan afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.
- (2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet gelden op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31/12/2017 bedraagt 1,32% en 1,127% per 31/12/2016. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,77% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek “vorderingen financiële leasings”) 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. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet, tenzij een nieuw project wordt opgeleverd. De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 10 mei 2017 beslist om het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode te wijzigen. Hierdoor werd de provisie van de projectkosten aangepast naar € -5.119.388,33. Ook de provisie voor kosten van dienstverlening werd aangepast om zo rekening te houden met een getrouwere benadering van de loon- en werkingskosten (gebaseerd op goedgekeurde cijfers per 31 december 2016).

Eigen vermogen

Op 15 maart 2017 werd het kapitaal van de Vennootschap verhoogd tot € 89.414.321,58. Dit was het resultaat van een kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de verwerving van het project “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura. Bijgevolg werd het kapitaal vanaf 15 maart 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

Op 27 oktober 2017 vond de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen plaats. Hierdoor bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf deze datum € 114.961.266,36. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. Deze nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering in 2018 uitbetaald worden.

Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves (meer bepaald de reserve saldo variaties reële waarde afdekkingsinstrumenten). Voor boekjaar 2017 betekent dit een verdere vermindering in de reële waarde van € 2.153.469.

Schulden en verplichtingen

Op 31 december 2017 werden eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen op geconsolideerde basis opgenomen bij de verplichtingen.

Op 31 december 2017 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, waarvan niets was opgenomen per 31 december 2017. De Vennootschap betaalde een voorheen opgenomen schijf van € 14,7 miljoen terug met gelden uit de kapitaalverhoging van 27 oktober 2017.

De Vennootschap beschikte ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Met gelden uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 werd een reeds opgenomen schijf van € 12,5 miljoen afgelost, waardoor het opgenomen bedrag per 31 december 2017 € 10 miljoen bedraagt, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar.

Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan onder gunstige voorwaarden, waarbij het roll-over krediet bij KBC aan een variabele rente en het MTN-programma bij Belfius aan een vaste rente.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	11,92 jaar	13,61 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	130.203.257,59	123.020.759,07
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,76%	4,01%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.413.963,30	-21.463.004,00
beweging financiële schulden	7.182.498,52	22.039.041,94

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

De toename van de uitgestelde belastingen en verplichtingen per 31 december 2017 is het gevolg van de acquisities van vastgoed in vennootschappen die de Vennootschap in boekjaar 2017 verricht heeft. Deze rubriek bevat enerzijds de exit taks, een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is en anderzijds uitgestelde belastingen in het kader van gespreide taxatie van meerwaarden.

De gewogen gemiddelde rentevoet is opnieuw gestegen t.o.v. van de vorige kwartalen omwille van het feit dat de Vennootschap is overgegaan tot het aflossen van een aantal kredieten op korte termijn op het einde van vorig boekjaar. De Vennootschap verwacht dat dit percentage verder zal verminderen in het komend boekjaar naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte gelet op haar schuldgraad.

5.5. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
totale activa	384.113.215,44	263.015.260,01
verplichtingen	-165.955.972,18	-154.316.451,50
NETTOACTIVA	218.157.243,26	108.698.808,51
nettowaarde per aandeel	€ 11,29	€ 8,24
totale activa	384.113.215,44	263.015.260,01
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-146.542.008,88	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	237.571.206,56	130.161.812,51
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,29	€ 9,87
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen (1)	445.171.942,84	339.530.668,36
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-146.542.008,88	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	298.629.933,96	206.677.220,86
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,45	€ 15,68

Het totaal aantal aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 ten aanzien van 19.322.845 aandelen per 31 december 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk 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 per aandeel. De kapitaalverhoging van 27 oktober 2017 heeft een invloed op het aantal gewone aandelen en op het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2017. Deze aandelen delen pro rata mee in het resultaat van boekjaar 2017.

(1) De reële waarde van de financiële leasingen wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31 december 2017 bedraagt 1,32% en per 31 december 2016 1,127%. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,77% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

6. EPRA Performance-indicatoren

6.1. EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,81	0,62
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,98	15,76
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,79	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	4,41	4,54
EPRA aangepast NIR (in %)	4,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (*)	0,00	0,00
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81

(*) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

6.2. EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt weergegeven verder in dit persbericht bij punt "6.4 Definities en doelstellingen van de EPRA-indicatoren" op pagina 37.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
EPRA resultaat			
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	<i>x 1.000</i>	12.799	8.124
	<i>€/aandeel</i>	0,81	0,62
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.	<i>x 1.000</i>	308.731	207.762
	<i>€/aandeel</i>	15,98	15,76
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.	<i>x 1.000</i>	266.457	173.168
	<i>€/aandeel</i>	13,79	13,13
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.	%	4,41	4,54
EPRA aangepast NIR			
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	%	4,41	4,54

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Epra huurleegstandsgraad Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	%
	0,00	0,00
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.	%	%
	10,57	14,81
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.	%	%
	10,57	14,81

(*) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

6.2.1. EPRA RESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	14.288	7.895
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:	-1.489	228
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	560	-1.925
(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.	-2.049	2.153
(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	12.799	8.124
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (*)	15.805.323	13.184.720
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	0,81	0,62

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

6.2.2. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NAW volgens de jaarrekeningen	218.157	108.699
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	11,29	8,24
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	218.157	108.699
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasings. (*)	61.059	76.515
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	19.414	21.463
(v.a) Uitgestelde belastingen.	10.101	1.084
(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	308.731	207.762
Aantal aandelen	19.322.845	13.184.720
EPRA NAW per aandeel (in €)	15,98	15,76

(*) De reële waarde van de "financiële leasings" 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.

6.2.3. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
EPRA NNAW	308.731	207.762
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.414	-21.463
(ii) Reële waarde van de schuld	-12.759	-12.046
(iii) Uitgestelde belastingen	-10.101	-1.084
EPRA NNAW	266.457	173.168
Aantal aandelen	19.322.845	13.184.720
EPRA NNAW per aandeel (in €)	13,79	13,13

6.2.4. EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR)

		(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016	
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	201.665	85.041	
Financiële leasingen in reële waarde. (*)	232.196	245.299	
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0	
Projectontwikkelingen. (-)	0	0	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	433.861	330.340	
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5.042	61	
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	438.902	330.401	
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	19.376	14.997	
Vastgoedkosten. (-)	0	0	
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	19.376	14.997	
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	0	0	
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	19.376	14.997	
EPRA NIR (in %)	4,41	4,54	
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	4,41	4,54	

(*) De reële waarde van de "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.

6.2.5. VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

		(x € 1.000)					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2017						
	Brutohuur- inkomsten (1)	Nettohuur- inkomsten (2)	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden (3)	Geschatte huurwaarde op leegstand	Geschatte huurwaarde	Leegstands- graad (in %) (4)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.131	6.131	93	9.769	0	11.142	0,00%
Vorderingen financiële leasing	13.816	13.816	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	19.947	19.947					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2016						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	2.519	38	4.186	0	4.481	0,00%
Vorderingen financiële leasing	13.111	13.111	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	15.630					

(1) Het totaal van de "brutohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-staat van het globaal resultaat, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

- (2) Het totaal van de "nettohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices Recommendation wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-staat van het globaal resultaat, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen
- (3) Lopende huur op datum van afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten op datum van 31 december 2017 of 31 december 2016.
- (4) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

6.2.6. VASTGOEDBELEGGINGEN - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2016				31 december 2017		
	Bruto-huurinkomsten	Brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille t.o.v. 2016	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuurinkomsten bij huidige perimeter
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	4.180	1.951	0	0	0	6.131
Vorderingen financiële leasing	13.111	13.729	87	0	0	0	13.816
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen					0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	17.909	2.038	0	0	0	19.947

6.2.7. VASTGOEDBELEGGINGEN- WAARDERINGSREGELS

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2017			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in %)	Waardevariatie (in %)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	201.665	-560	2,05	-0,28
Vorderingen financiële leasing	(*) 232.196	-13.104	2,36	-5,64
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	0	0		
Totaal vastgoedbeleggingen	433.861	-13.664		
Boekjaar afgesloten op	31 december 2016			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.041	2.566	1,17	3,02
Vorderingen financiële leasing	(*) 245.299	23	3,37	0,01
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	0	0		
Totaal vastgoedbeleggingen	330.340	2.589		

- (*) De reële waarde van de "financiële leasings" 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.

6.2.8. VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2017				
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	24,53	0	1.579	12.192	232.531	
Vorderingen financiële leasing	16,35	9.367	39.986	32.717	74.858	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,45	9.367	41.565	44.909	307.389	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2016				
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	17,13	0	121	17	2.381	
Vorderingen financiële leasing	22,87	339	5.671	3.219	4.288	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,54	339	5.792	3.236	6.669	

6.2.9. VASTGOEDBELEGGINGEN - VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD

(x € 1.000.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2017						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Aantal wooneenheden	GHW na afloop (x € 1.000)	
"Hof Driane" (Herenthout)	3,00	0,60	0,00	3,60	voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018	22	163	
"Les Saules" (Vorst)	5,70	9,50	0,00	15,20	midden 2019	118	760	
"De Nieuwe Ceder" (Deinze)	0,01	10,99	0,00	11,00	midden 2019	86	600	
Totaal	8,71	21,09	0,00	29,80			1.523	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2016						
"Hof ter Moere" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017	22	191	
"Hof Driane" (Herenthout)	0,06	3,10	0,00	3,10	voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018	22	146	
Totaal	2,46	4,30	0,00	6,70			336	

6.2.10. EPRA KOSTRATIO'S

	(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-2.108	-2.315
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	-1
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap. (*)	-3.004	-2.376
Andere operationele opbrengsten en kosten.	896	62
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-2.108	-2.315
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	1
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-2.108	-2.314
Brutohuurinkomsten (C)	19.947	15.629
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	10,57	14,81
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	10,57	14,81

(*) 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, ...).

6.2.11. EPRA CAPEX

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	472	25
(2) Ontwikkeling	5.702	0
(3) Vastgoed in exploitatie	46	110
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Geactiveerde investeringskosten	6.220	135
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(1) Acquisities	3.621	0
(2) Ontwikkeling	3.010	2.478
(3) Vastgoed in exploitatie	-308	-67
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Geactiveerde investeringskosten	6.323	2.411

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

6.3 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 algemene vergadering van 16 mei van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2017 uit te keren van € 10.747.619,63 of € 0,68 per aandeel. De pay-out ratio bedraagt dan 100% op statutair niveau en 91,04% op geconsolideerd niveau.

De nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging in natura werden uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht. Aangezien de nieuwe aandelen Care Property Invest slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 (en niet in het resultaat van het boekjaar 2016), werd coupon nr. 6 van de bestaande aandelen onthecht vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen, met name op 13 maart 2017.

Voor de kapitaalverhoging in geld van oktober 2017 kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. Na de afronding van de succesvolle kapitaalverhoging delen de nieuwe aandelen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht.

Samengevat betekent dit :

- De aandelen met coupon nr. 6 gaven recht op een dividend vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Het dividend over het boekjaar 2016 werd voor deze coupon reeds uitbetaald op 29 mei 2017.
- Coupon nr. 7 werd gebruikt n.a.v. de kapitaalverhoging in oktober en geeft als dusdanig geen recht op een dividend.
- De aandelen met coupon nr. 8 geven pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017.
- De aandelen met coupon nr. 9 geven pro rata recht op een dividend vanaf 27 oktober 2017 tot en met 31 december 2017.

Aantal bestaande aandelen met dividendrecht voor de uitgifte van nieuwe aandelen	13.184.720
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in natura op 15 maart 2017	1.844.160
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in geld op 27 oktober 2017	4.293.965
Totaal aantal aandelen met dividendrecht op afsluitdatum	19.322.845

Aan de gewone algemene vergadering op 16 mei 2018 zal de volgende bestemming worden voorgesteld voor het dividend over boekjaar 2017:

Zorgbouwen in alle vertrouwen.

Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8	€ 0,557
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9	€ 0,123
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,68
Brutorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,66%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 (1)	€ 0,4735
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9 (1)	€ 0,1045
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,578
Nettorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,11%
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 15.028.880 aandelen die recht hebben op coupon nr. 8	€ 8.371.703,78
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 19.322.845 aandelen die recht hebben op coupon nr. 9	€ 2.375.915,85
Totaal brutodividend	€ 10.747.619,63

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

De totaal uit te keren vergoeding voor berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 8.538.395,86 voor boekjaar 2017, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal.

8. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 35,39% op 31 december 2017. 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 over het boekjaar 2017 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

Volgende hypothesen werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen vermogen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier omdat wordt verwacht dat de schuldgraad in boekjaar 2018 verder zal stijgen. Ook de mogelijkheid van een inbreng in natura wordt onderzocht;
- Care Property Invest verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van boekjaar 2017;
- gelet op het "triple net"-karakter ⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leasing

(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 onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

overeenkomsten eveneens “triple net”-overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd (voor meer details, zie toelichting “Toelichting bij de staat van het globaal resultaat” op pagina 21 en de “Toelichting bij de geconsolideerde balans” op pagina 25).

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 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2017 35,39%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

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 17,45 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in de dividendbetaling voorop.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2017 ontving de vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 20,0 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 28% t.o.v. 2016 (totale huurinkomsten bedroegen in boekjaar 2016 circa € 15,6 miljoen). Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt dus € 0,7469 per aandeel. De Vennootschap stelt voor boekjaar 2017 een verhoging van het brutodividend naar € 0,68 per aandeel voorop. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,578 per aandeel.

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2018 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 24 miljoen. Dit resulteert in een nettoresultaat IFRS per aandeel van minimum € 0,78. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2018 een brutodividend uit te keren van € 0,72 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 de verrichtingsnota m.b.t. de kapitaalverhoging van oktober 2017, behalve de risicofactoren die specifiek betrekking hadden op de verrichting, blijven gelden voor de eerste maanden van 2018. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017, dat gepubliceerd zal worden op 16 april 2018.

De verrichtingsnota m.b.t. de kapitaalverhoging van oktober 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

10. Financiële kalender

Gewone algemene vergadering (*)	16 mei 2018
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2018	17 mei 2018
Notering ex-coupon nr. 9	17 mei 2018
Record date	18 mei 2018
Betaalbaarstelling dividend	22 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag	6 september 2018
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2018	15 november 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

(*) De datum van de gewone algemene vergadering in de financiële kalender is gewijzigd ten opzichte van de datum die vermeld stond in de Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3de kwartaal 2017 van de Vennootschap.

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		2017	2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	17.838.816,99	13.315.315,05
Nettohuurresultaat	= B	19.947.118,72	15.629.497,09
Exploitiemarge	= A/B	89,43%	85,19%

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 **22e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Het aandeel is opgenomen in de **BEL Mid-index** sinds december 2016. Diezelfde maand werd de Vennootschaplid van de EPRA-organisatie.

In september 2017 mocht zij haar eerste 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 basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid voor deze vooruitzichten.

De commissaris 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
Algemeen Directeur / Gedelegeerd Bestuurder
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be
M +32 495 59 82 67



Filip Van Zeebroeck
CFO / Lid van het directiecomité
E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be
M +32 494 91 10 93

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