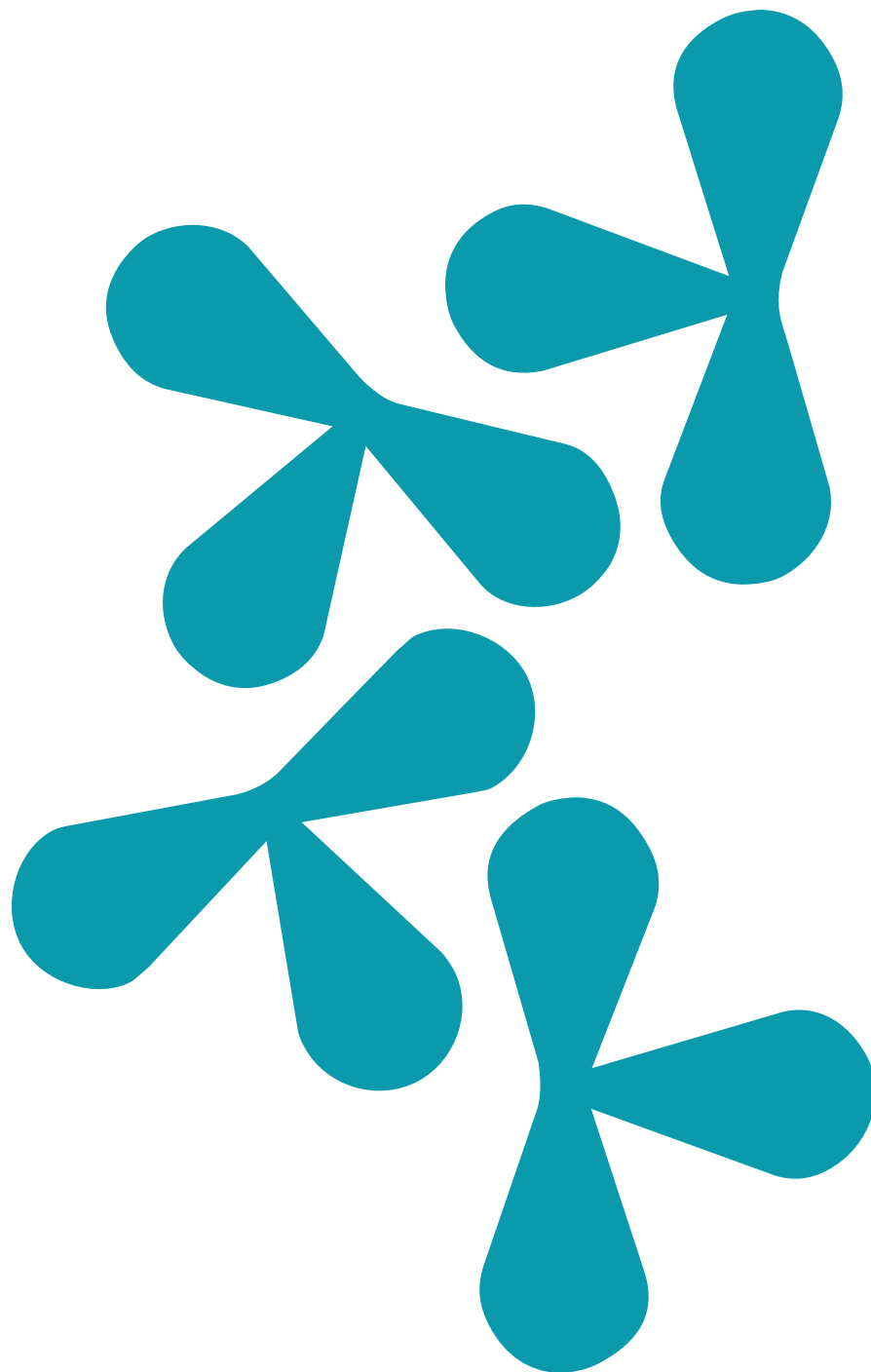




GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 2 september 2019 voor beurstijd

HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2019 tot 30 juni 2019
GEREVISEERD

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



In 2019 werken wij hard voort aan de uitbreiding van onze Belgische én Nederlandse zorgvastgoedportefeuille.

Inhoud

I. Tussentijds Beheersverslag	10
1. Belangrijke gebeurtenissen	10
2. Kerncijfers	19
3. Vooruitzichten	32
5. Belangenconflicten	36
6. Corporate governance	37
7. Onderzoek en ontwikkeling	38
8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	39
9. Eigen aandelen	39
II. Care Property Invest op de beurs	44
1. Beurskoers en volume	44
2. Dividendbeleid	49
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	50
4. Aandeelhouderschap	51
5. Financiële kalender	52
III. EPRA	56
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	56
IV. Vastgoedverslag	68
1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	68
2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2019	72
3. Vastgoedportefeuille	76
4. Verslag van de vastgoeddeskundige	85
V. Verkorte financiële staten	88
1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	88
2. Geconsolideerde balans	89
3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	91
4. Kasstroomtabel	92
5. Toelichtingen	93
6. Gebeurtenissen na afsluiting	101
7. Transacties met verbonden partijen	101
8. Participaties	101
9. Verslag van de commissaris	102
10. Alternatieve prestatie maatstaven	103



Residentie Tilia
Vrij wonen met dienstverlening
www.tiliaservice.nl

**15 inschakelwoningen
te huur vanaf 1 juni.
Nog enkele beschikbare.**

Wilt u info?
Het Stille Huis, Oude Kerkstraat 1
056 43 20 90

Historiek

1996

Presentatie van de eerste 2 projecten.

Beursintroductie
EURONEXT Brussels.



2000

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

2012

Beslissing statuten-
wijziging voor doorstart
Serviceflats Invest.



2013-2014

Statutenwijzigingen
ter verruiming van het
doel.



1995

Oprichting van Serviceflats
Invest nv.

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



2001

Reserve incorporatie
in het kapitaal.



2012

Initieel
investeringsprogramma
2000 serviceflats afgerond.



2014

Serviceflats Invest wordt
Care Property Invest.
Aandelensplitsing 1: 1000

Kapitaalverhoging in het kader van
keuzedividend.

Erkenning als Gereguleerde
Vastgoedvennootschap (GVV).



2015 22 juni 2015

Kapitaalverhoging in geld.

Care Property Invest haalt ruim
€ 38 miljoen op.

2017



15 maart 2017
Kapitaalverhoging door
inbreng in natura voor
circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017

15.028.880 volledig volstorte aandelen.

2017

Kapitaalverhoging in geld.

27 oktober 2017

Care Property Invest haalt meer dan
€ 72 miljoen bruto op.

Vanaf 27 oktober 2017

19.322.845 volledig volstorte aandelen.



2019

Keuzedividend
mei-juni 2019

57% van de aandeelhouders schreef zich in.
307.870 nieuwe aandelen werden
uitgegeven voor een totale uitgifteprijs van
€ 6.688.783,62.

Vanaf 26 juni 2019 20.394.746 volledig
volstorte aandelen, waarvan 4.158 eigen
aandelen (a.g.v. een inkoopprogramma ter
voldoening van haar verplichting inzake
remuneratie).

2015



NIEUW ADRES: Horstebaan 3,
2900 Schoten.

2016



Oprichting directiecomité
Opname in de
Bel MID-index.
EPRA-Lid geworden.

2 nieuwe investeringen voor een
totale conventionele waarde van
circa € 32,4 miljoen.

2017



Verwerving eerste projecten
in Waals en Brussels
Hoofdstedelijk Gewest.



2018

Intrede op de
Nederlandse markt.

Verwerving 100^e woonzorgproject.



2019

Kapitaalverhoging in natura.

3 april 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging:
€ 16.372.079,85.

764.031 nieuwe aandelen uitgegeven.

Vanaf 3 april 2019

20.086.876 volledig volstorte aandelen.

I. Tussentijds Beheersverslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2019

1.1.1 PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2019 IN BELGIË

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

1.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 24,1 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

	Riemst - Huyse Elckerlyc
• ACQUISITIEDATUM: • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	• 19 februari 2019 • Trinellestraat 23, 3770 Riemst • Senior Living Group • 77 woongelegenheden
• LIGGING	In het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst), gelegen in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1997/2007; renovatie 2008
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (jaarlijks indexeerbaar)
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 6,5 miljoen.
• TRANSACTIE:	Verwerving 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum
• FINANCIERING:	Overname bestaande kredieten en vreemd vermogen

	Genval - La Résidence du Lac
• ACQUISITIEDATUM: • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	• 3 april 2019 • Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval • La Résidence du Lac SA • 109 woongelegenheden
• LIGGING	In Genval, op wandelafstand van het centrum. Hier bevinden zich diverse supermarkten, cafés en restaurants. Het bekende Meer van Genval ligt op een kilometer afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2011
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar)
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 17,6 miljoen.
• TRANSACTIE:	Verwerving 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, eigenaar van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 21,43 per aandeel.

1.1.1.2 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	Vorst - Les Saules
• ACQUISITIEDATUM: • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	• 28 februari 2017 • Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst • Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv • 118 vergunde woongelegenheden
• LIGGING	Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht eind 2019
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (jaarlijks indexeerbaar)
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 15,2 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 15,9 miljoen
• TRANSACTIE:	Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

Financiële leasings

	Deinze - De Nieuwe Ceder
• GUNNINGSDATUM: • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	• 30 oktober 2017 • Parijsestraat 34, 9800 Deinze • vzw Zorghuizen • 86 woongelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletfels
• LIGGING	Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2018-2019. Gebouw "D" en "C" zijn respectievelijk opgeleverd op 6 mei 2019 en 7 juni 2019. Oplevering volledige project voorzien najaar 2019
• TYPE CONTRACT:	Vennootschap heeft recht van opstal op grond voor minstens 32 jaar. CPI sluit bij oplevering een nieuwe erfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) van 28 jaar af met vzw Zorghuizen
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 11,0 miljoen.
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

	Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers
• GUNNINGSDATUM: • ADRES: • EXPLOITANT: • CAPACITEIT:	• 10 januari 2018 • Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke • OCMW Middelkerke • 60 assistentiewoningen
• LIGGING	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden zal bevinden. Ook het strand ligt slechts op een boogscheut van dit nieuwbouwproject. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2018-2019. Oplevering voorzien eind 2019
• TYPE CONTRACT:	Vennootschap heeft recht van opstal op grond voor 32 jaar. CPI sluit bij oplevering een nieuwe erfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met OCMW van 27 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 8,2 miljoen
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

1.1.1.3 PROJECTEN OPGELEVERD IN HET EERSTE SEMESTER VAN 2019

Financiële leasings

Naam project	Ligging	Capaciteit	Opleverdatum	Startdatum werken	Exploitant	Duurtijd en startdatum erfpachtovereenkomst
De Nieuwe Ceder - Gebouw D	Deinze	20 zorgstudio's	06/05/2019	3 april 2018	vzw Zorghuizen	28 jaar - 6 mei 2019
De Nieuwe Ceder - Gebouw C	Deinze	36 kamers	7/06/2019	3 april 2018	vzw Zorghuizen	28 jaar - 7 juni 2019

1.1.2 PROJECTEN EERSTE SEMESTER 2019 IN NEDERLAND

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

1.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen



Wassenaar - **Villa Sijthof**

• ACQUISITIEDATUM:	20 juni 2019
• ADRES:	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar, Nederland
• EXPLOITANT:	Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)
• CAPACITEIT:	19 woonzorgappartementen

• LIGGING	Aan de rand van de welstellende gemeente Wassenaar, temidden van een bosrijke omgeving.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	bouwjaar 1922, renovatiejaar 2015
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 5,9 miljoen.
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.1.2.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen



Tilburg - **Margaritha Maria Kerk**

• ACQUISITIEDATUM:	26 maart 2019
• ADRES:	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland
• EXPLOITANT:	Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)
• CAPACITEIT:	27 zorgappartementen en centrum voor herstelverblijf met 11 kamers

• LIGGING	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	oplevering voorzien uiterlijk 2de helft 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 8,04 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 8,5 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen



Middelburg - **Sterrenwacht**

• ACQUISITIEDATUM:	12 juni 2019
• ADRES:	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
• EXPLOITANT:	Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)
• CAPACITEIT:	26 zorgstudio's

• LIGGING	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien laatste kwartaal 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 5,5 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 5,8 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.1.3 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE SEMESTER VAN 2019

1.1.3.1 FUSIES

Fusie tussen Care Property Invest nv en Konli bvba

Op 5 november 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Konli bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Konli bvba vond plaats op 1 januari 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 21 januari 2019 (BS 2019-01-21/0010185) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Daan Invest nv

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Daan Invest nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Daan Invest nv vond plaats op 28 juni 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 24 juli 2019 (BS 2019-07-24/0100723) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Immo Kemmelberg bvba

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Immo Kemmelberg bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Immo Kemmelberg bvba vond plaats op 28 juni 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 30 juli 2019 (BS 2019-08-30/0103659) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Wolvertem bvba

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Wolvertem bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van VSP Wolvertem vond plaats op 28 juni 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 24 juli 2019 (BS 2019-07-24/0100725) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Aldante nv

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Aldante nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Aldante nv vond plaats op 28 juni 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 24 juli 2019 (BS 2019-07-24/0100299) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

1.1.3.2 OMZETTING NAAR GVBF

Op 7 maart 2019 heeft B.E.R.L. International nv met ondernemingsnummer 0462.037.427 de FOD Financiën verzocht om ingeschreven te worden op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Per 15 maart 2019 werd B.E.R.L. International nv op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen opgenomen.

Op 6 mei 2019 heeft Immo du Lac nv met ondernemingsnummer 0888.891.766 de FOD Financiën verzocht om ingeschreven te worden op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Per 15 mei 2019 werd Immo du Lac nv op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen opgenomen.

1.1.3.3 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest.NL3 B.V.

Op 5 maart 2019 heeft Care Property Invest nv een derde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL3 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

Care Property Invest.NL4 B.V.

Op 15 april 2019 heeft Care Property Invest nv een vierde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL4 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

Care Property Invest.NL5 B.V.

Op 23 mei 2019 heeft Care Property Invest nv een vijfde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL5 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

1.1.3.4 OPRICHTING INTERNE ORGANEN

Oprichting auditcomité

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

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

Oprichting investeringscomité

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

1.1.3.5 LONG-TERM INCENTIVE PLAN

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Care Property Invest onderkent de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken en -tendensen, zijn het remuneratie- en benoemingscomité en de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Care Property Invest kan participeren en er aldus een alignering van de belangen van het management en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders bestaat. Deze wijze van verlonen past dan ook binnen het deugdelijk bestuur dat de Vennootschap nastreeft. De koppeling van een passend gedeelte van het remuneratiepakket aan de prestaties is immers ook uitdrukkelijk opgenomen in de Corporate Governance Code. Care Property Invest past de bepalingen en richtlijnen van deze Code integraal toe op haar long-term incentive plannen. Het terugkoopprogramma

wordt uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

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

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

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:

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

1.1.3.6 KEUZEDIVIDEND

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

Hiervoor werden 307.870 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 21,726 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62 (€ 1.831.672,57 in kapitaal en € 4.857.111,05 in uitgiftepremie). Bijgevolg wordt het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest voortaan vertegenwoordigd door een totaal van 20.394.746 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 5.136.797,52, werden in cash uitbetaald.

Samenvatting resultaat keuzedividend	
Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouders	(I) de inbreng van zijn nettodividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe gewone aandelen; (II) uitbetaling van het dividend in geld; of (III) een combinatie van beide voorgaande opties.
Versterking eigen vermogen door keuzedividend	€ 6.688.783,62
% ingebrachte dividendrechten verbonden aan aandelen met coupon nr. 10	56,56%
Aantal nieuw uitgegeven gewone aandelen door het keuzedividend en het totale uitgiftebedrag hieraan verbonden	307.870 aandelen voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62
Maatschappelijk kapitaal Care Property Invest vanaf 26 juni 2019	€ 121.338.541,37
Totaal aantal aandelen Care Property Invest vanaf 26 juni 2019 (coupon nr 11, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019)	20.394.746,00 aandelen
Netto totaal uit te keren bedrag in cash niet-ingebrachte dividendrechten	€ 5.136.797,52

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2019

1.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het eerste semester van 2019 nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

1.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN NEDERLAND

Vastgoedbeleggingen

	Laag-Keppel - De Gouden Leeuw • ACQUISITIEDATUM: 9 juli 2019 • ADRES: Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Nederland • EXPLOITANT: Woonzorgvoorziening zorghotel de Gouden Leeuw B.V. • CAPACITEIT: 5 zorgappartementen, 14 zorgstudio's en zorghotel met 17 plaatsen
• LIGGING	Tegen het centrum van Laag-Keppel, een sterk vergrijsde deelgemeente van Bronckhorst. De landelijke omgeving, vlakbij de jachthaven aan de Oude IJssel, zorgt voor een erg rustige woonervaring voor de residenten van "De Gouden Leeuw".
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar hoofdgebouw 1769/ bouwjaar aanbouw 1980
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 5,6 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	Zeist - Villa Wulperhorst • ACQUISITIEDATUM: 6 augustus 2019 • ADRES: 3709 JP Zeist, Tiendweg 6-8 • EXPLOITANT: Valuas zorggroep • CAPACITEIT: zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers
• LIGGING	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	De renovatie- en bouwwerken zullen voor het landhuis vermoedelijk aanvangen medio 2019 en waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis zal vermoedelijk aanvangen in het derde kwartaal van 2019 en voltooid zijn begin 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 13,0 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 13,0 miljoen
• TRANSACTIE:	De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst" waarbij de turnkey-overeenkomst voor het Koetshuis werd aangegaan onder opschortende voorwaarde.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.2.2 FUSIES

Fusie tussen Care Property Invest nv en Siger nv

Op 5 juni 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Siger nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Siger nv vond plaats op 23 juli 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 7 augustus 2019 (BS 2019-08-07/0107353) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Igor Balen nv

Op 5 juni 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Igor Balen nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Igor Balen nv vond plaats op 23 juli 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 7 augustus 2019 (BS 2019-08-07/0107372) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Anda Invest bvba

Op 1 juli 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Anda Invest bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping zal plaatsvinden eind september-begin oktober. (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Tomast bvba

Op 1 juli 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Tomast bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping zal plaatsvinden eind september-begin oktober (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Een overzicht van de dochtervennootschappen van Care Property Invest vindt u verder in het hoofdstuk "V. Verkorte financiële staten" bij punt "8. Participaties" op pagina 101.

1.2.3 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest.NL6 B.V.

Op 8 augustus 2019 heeft Care Property Invest nv een zesde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL6 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

1.2.4 UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

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

1.3 Toekomstperspectief

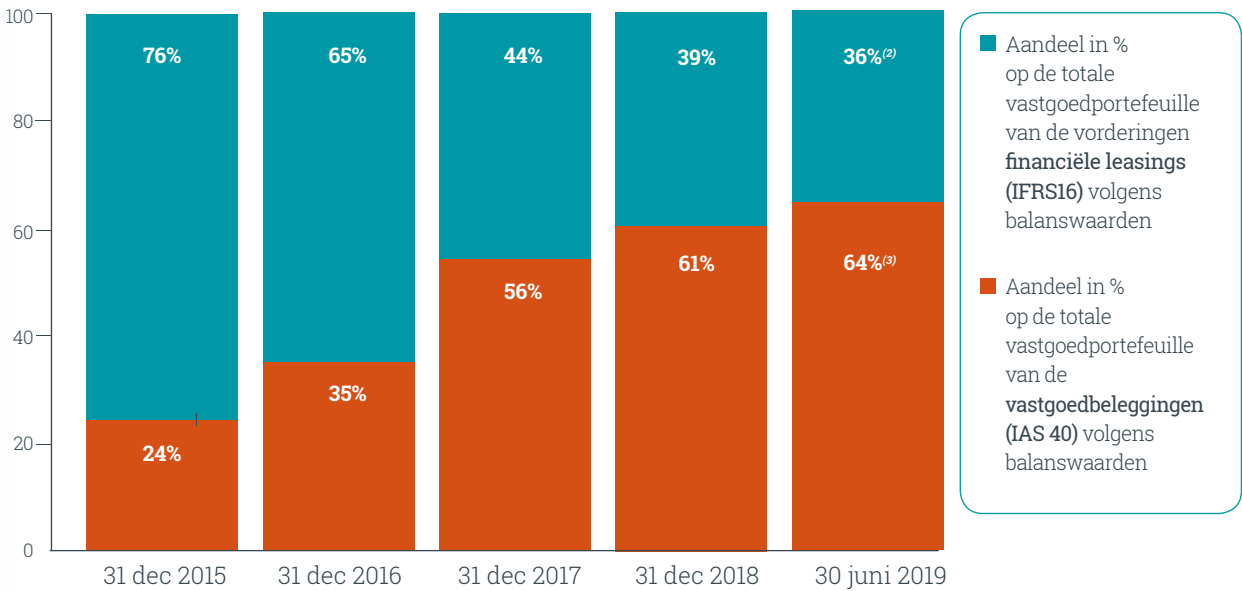
Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in België, Nederland als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

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

2. Kerncijfers

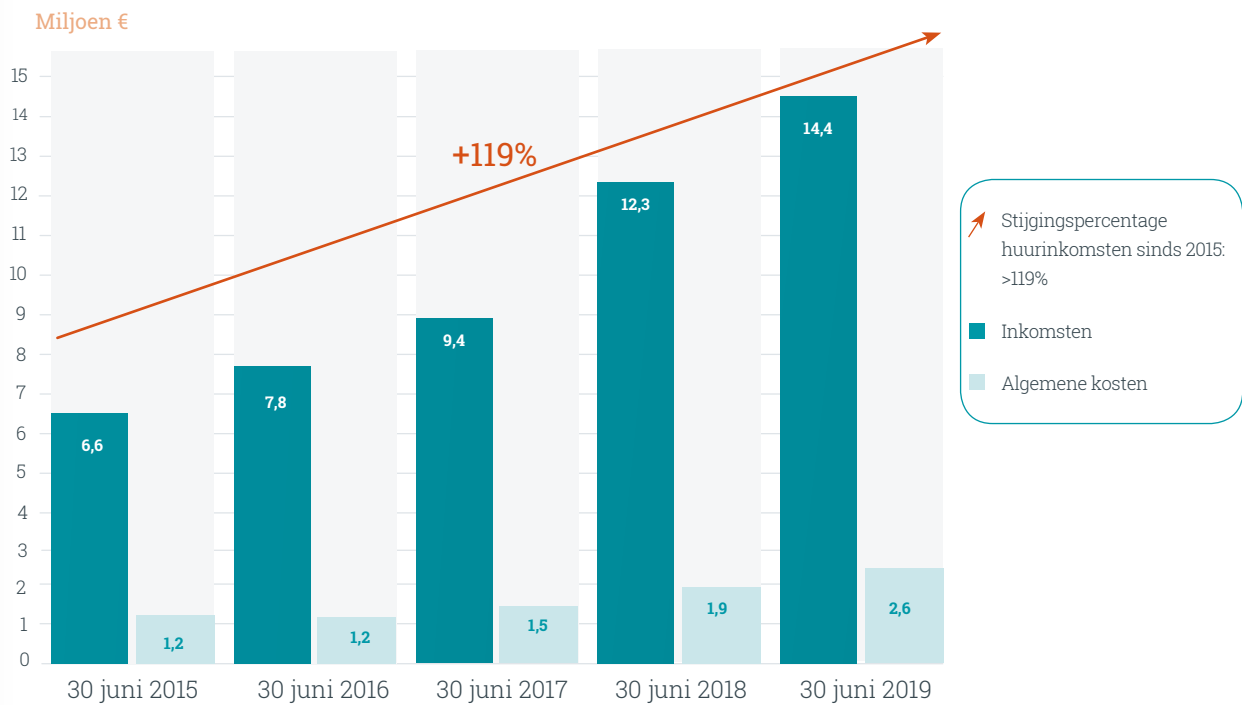
2.1 Overzicht voor de aandeelhouders eerste semester 2019

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS⁽¹⁾



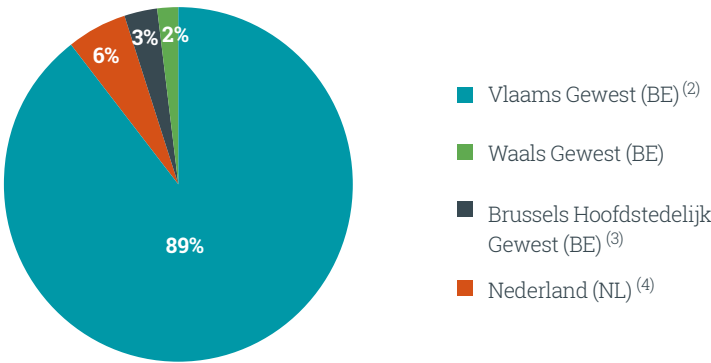
- (1) Deze weergave houdt rekening met balanswaarden. De verdeling op basis van reële waarden op 30 juni 2019 is als volgt: vastgoedbeleggingen 53% en financiële leasingen 47%.
- (2) Op 30 juni 2019 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze (met uitzondering van blok C en D dewelke reeds werden opgeleverd op respectievelijk 7 juni 2019 en 6 mei 2019) en het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke zich nog in ontwikkeling. Beide projecten zijn gekwalificeerd als een financiële leasing (IFRS16).
- (3) Op 30 juni 2019 zijn de projecten "Les Saules" te Vorst (BE), "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL) en "Sterrenwacht" te Middelburg (NL) opgenomen in de balans aan reële waarde ten belope van de reeds geboekte bouwkosten, nog in aanbouw. Deze projecten werden gekwalificeerd als een vastgoedbelegging (IAS 40).

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



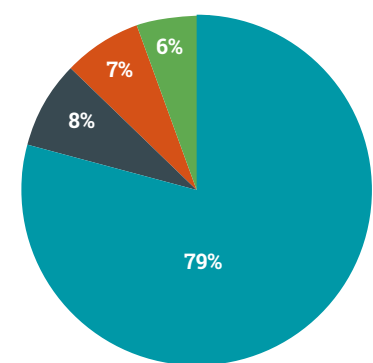
GEOGRAFISCHE SPREIDING

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN ⁽¹⁾



Cijfers per 30 juni 2019

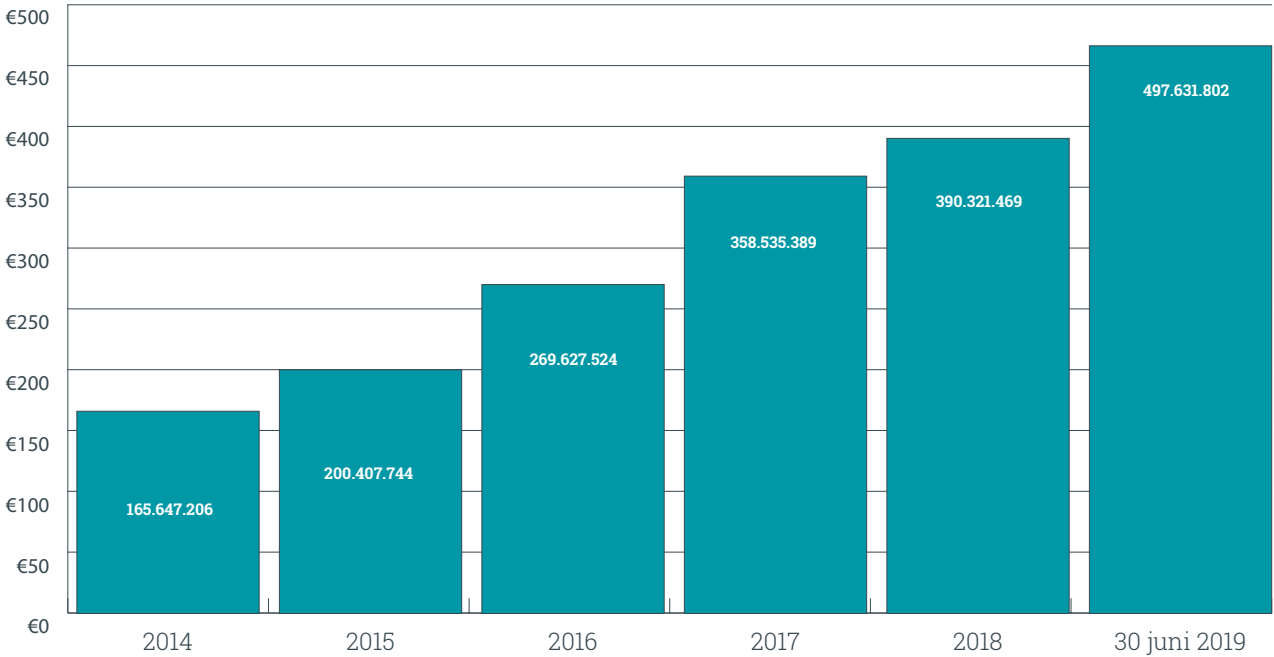
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN



Cijfers per 30 juni 2019

- (1) Care Property Invest heeft 2 projecten onder opschortende voorwaarde in portefeuille per 30 juni 2019, zijnde een zorgresidentie in de Nederlandse provincie Noord-Holland (getekend op 28 september 2018) en het project "De Gouden Leeuw" in Laag-Keppel (getekend op 6 juni 2019). Het project in Noord-Holland zal na vervulling van de opschortende voorwaarden effectief verworven worden en in de balans worden opgenomen. Het project "De Gouden Leeuw" werd na afsluitdatum, zijnde op 9 juli 2019, effectief verworven en zal dan ook op de balans staan bij de "Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur m.b.t. het derde kwartaal van 2019". Inclusief deze 2 zorgresidenties bevindt er zich een totaal van 107 projecten in de portefeuille van de Vennootschap, waarvan 105 effectief verworven zijn per 30 juni 2019.
- (2) Op 30 juni 2019 zijn de financiële leasingen "De Nieuwe Ceder" te Deinze (met uitzondering van gebouwen C en D, die reeds zijn opgeleverd) en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.
- (3) Op 30 juni 2019 is de vastgoedbelegging "Les Saules" te Vorst nog in ontwikkeling.
- (4) Op 30 juni 2019 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL) en "Sterrenwacht" te Middelburg (NL) nog in ontwikkeling.

Miljoen EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



2.2 Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018	2017
VASTGOEDBELEGGINGEN			
Vastgoedbeleggingen	312.264.821,61	223.127.310,51	124.108.485,62
LEASINGACTIVITEITEN (PROJECTEN TER BESCHIKKING GESTELD MIDDELS ERFPACHTOVEREENKOMSTEN)			
Vorderingen financiële leasing	178.730.108,16	163.521.047,17	160.602.774,64
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	12.945.705,67	10.897.961,99	11.088.831,40

Op 30 juni 2019 heeft Care Property Invest 105 effectief verworven projecten in portefeuille (ook voor 2 bijkomende Op 30 juni 2019 heeft Care Property Invest 105 effectief verworven projecten in portefeuille (ook voor 2 bijkomende projecten werd een akkoord getekend, respectievelijk op 28 september 2018 en 6 juni 2019) waarvan 6 projecten in ontwikkeling. De stijging van de "vorderingen financiële leasing" van € 163.521.047,17 naar € 178.730.108,16 is toe te schrijven aan de overname van de vennootschap Igor Balen nv, eigenaar van "Residentie De Anjers", evenals de oplevering van blok D en C van het project "De Nieuwe Ceder" in Deinze respectievelijk op 6 mei 2019 en 7 juni 2019. In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij het project "Hof Driane" te Herenthout, "Herfstvrede" te Moerbeke, "Residentie De Anjers" te Balen en "De Nieuwe Ceder" te Deinze de canon naast het interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

2.3 Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat

2.3.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.			
Periode afgesloten op 30 juni		2019	2018
I.	Huurinkomsten (+)	14.400.031,13	12.313.410,79
NETTOHUURRESULTAAT		14.400.031,13	12.313.410,79
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		14.400.031,13	12.313.410,79
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0,00	47.720,67
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.560.354,07	-1.947.575,15
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.820.641,47	-440.776,58
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		13.660.318,53	9.972.779,73
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	257.817,08	729.318,28
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-140.606,42	-339.430,14
OPERATIONEEL RESULTAAT		13.777.529,19	10.362.667,87
XX.	Financiële inkomsten (+)	22.411,02	197,24
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-3.081.292,46	-2.812.440,48
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-120.659,08	-48.356,43
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-4.452.912,29	296.837,48
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.632.452,81	-2.563.762,19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.145.076,38	7.798.905,68
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-161.371,91	-218.364,35
XXV.	Exittaks (-)	710.054,83	893.871,11
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		6.693.759,30	8.474.412,44
GLOBAAL RESULTAAT		6.693.759,30	8.474.412,44

2.3.2 NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.			
Periode afgesloten op 30 juni		2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		6.693.759,30	8.474.412,44
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		0,3283	0,4386
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>		5,52%	7,37%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>		1,35%	2,34%

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen per 30 juni 2019 bedroeg 20.390.588 aandelen en per 30 juni 2018 19.322.845 aandelen.

2.3.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.			
Periode afgesloten op 30 juni		2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		6.693.759,30	8.474.412,44
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		2.523.259,83	-517.270,85
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>		84.665,44	62.666,58
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-257.817,08	-729.318,28
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		4.452.912,29	-296.837,48
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>		-1.897.107,24	106.788,19
<i>ander portefeuilleresultaat</i>		140.606,42	339.430,14
AANGEPASTE EPRA-WINST		9.217.019,13	7.957.141,59
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 0,4520	€ 0,4118
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>		7,60%	6,92%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		1,85%	2,20%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen steeg van 19.322.845 per 30 juni 2018 naar 20.394.746 aandelen op 30 juni 2019 naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een inbreng in natura van een project in Genval enerzijds en door het aanbieden van een keuzedividend anderzijds en bevat eveneens 4.158 eigen aandelen.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 24,40 op 30 juni 2019 en € 18,75 op 30 juni 2018. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "2.3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "2.3.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

Op 3 april 2019 vond naar aanleiding van de acquisitie van een project "La Résidence du Lac" te Genval een inbreng in natura plaats die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85, waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Het kapitaal werd vanaf die datum dan ook vertegenwoordigd door 20.086.876 aandelen.

Op 29 mei 2019 werd beslist om de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Als gevolg van dit keuzedividend werden er op 26 juni 2019 307.870 nieuwe aandelen uitgegeven. Het kapitaal wordt vanaf die datum dan ook vertegenwoordigd door 20.394.746 aandelen. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 4.158 eigen aandelen die de Vennootschap per 30 juni 2019 in portefeuille heeft a.g.v. de inkoop eigen aandelen in april ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie (Aankoopplan Aandelen en Aankoopplan Aandelen bis).

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2018 met 32,95% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2019 zijn gestegen met 16,95% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie, te verklaren door de bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in het laatste halfjaar van 2018. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in het eerste halfjaar van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2019.

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

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 30 juni 2018 gestegen met € 612.778,92. De stijging van de algemene werkingskosten wordt voornamelijk verklaard door de toename van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 7,56 per 30 juni 2018 naar 11,44 VTE’s per 30 juni 2019.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van een kost van € 440.776,58 per 30 juni 2018 naar een opbrengst van € 1.820.641,47 per 30 juni 2019.

Het betreffen voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 7.458.400,38. Deze worden geactiveerd via de andere operationele opbrengsten. Daarnaast bevat de rubriek operationele opbrengsten tevens de winstmarge van de projecten.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 257.817,08. De daling is het gevolg van de daling van de reële waarde van het project “Residentie ‘t Neerhof”, waar de voorziene bouw van bijkomende serviceflats niet doorgaat. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities die in het eerste halfjaar van 2019 plaatsvonden. Op 30 juni 2019 leidde dit tot een gewogen gemiddelde interestvoet van 2,50%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde rentevoeten van 3,30% per 30 juni 2018. De Vennootschap had € 76,7 miljoen uitstaand commercial paper en € 6 miljoen aan opname van het kaskrediet per 30 juni 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van twee bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € -4.452.912,29 op 30 juni 2019. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -24.168.379,42 ten opzichte van € -19.276.170,86 per 30 juni 2018.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 juni 2019 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

De Programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (15,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

Voor de vennootschappen dewelke het GVBF-statuuut verworven hebben in 2019, waardoor voor deze vennootschappen de exittaks opeisbaar wordt, werd het verlaagde tarief toegepast van 12,75% aangezien deze opeisbaar stelling samenloopt met de reguliere aangifte voor aanslagjaar 2020.

Voor de vennootschappen waarvoor reeds een fusievoorstel werd ingediend per 30 juni 2019, en dewelke dan ook in 2019 gefuseerd zullen worden, werd eveneens het tarief van 12,75% gehanteerd.

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren. Het positieve bedrag aan geraamde vennootschapsbelasting wordt dan ook verklaard door de wijziging van het exittaks tarief. Het betreft evenwel een éénmalig effect.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2019 op geconsolideerde basis € 9.217.019,13 ten opzichte van € 7.957.141,59 op 30 juni 2018. Dit betekent een stijging van 15,83%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,4118 op 30 juni 2018 naar € 0,4520 op 30 juni 2019, ondanks de uitgifte van bijkomende aandelen die volledig dividendgerechtigd zijn in het boekjaar 2019 n.a.v. de inbreng in natura van het project te Genval en het keuzedividend.

2.3.4. GECONSOLIDEERDE BALANS

Vermelde bedragen in euro		
Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	518.070.400,19	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	147.853,06	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	312.264.821,61	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	13.806.249,39	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	175.662,30	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	178.730.108,16	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	12.945.705,67	13.241.336,57
II VLOTTENDE ACTIVA	13.698.879,84	6.358.789,69
D. Handelsvorderingen	6.986.197,11	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	1.439.050,81	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	4.850.556,18	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	423.075,74	157.709,51
TOTAAL ACTIVA	531.769.280,03	473.637.261,92
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	246.093.620,22	230.411.202,13
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.198.588,05	87.551.065,26
C. Reserves	14.302.351,52	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	6.254.139,30	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN	285.675.659,82	243.226.059,80
I. Langlopende verplichtingen	191.754.111,61	170.794.880,37
A. Voorzieningen	1.978,81	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	166.546.504,29	144.726.760,10
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.168.379,42	19.556.182,94
E. Andere langlopende verplichtingen	1.037.249,09	338.555,63
F. Uitgestelde belastingen	0,00	6.171.402,89
II. Kortlopende verplichtingen	93.921.548,21	72.431.179,43
B. Kortlopende financiële schulden	85.963.114,09	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.771.610,39	4.092.270,19
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.528.834,49	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	1.657.989,24	1.065.972,97
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	531.769.280,03	473.637.261,93

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

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2019 met € 40.833.599,28 dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde het project “Huyse Elckerlyc” te Riemst (België), het project “La Résidence du Lac” te Genval (België) en het project “Villa Sijthof” te Wassenaar (Nederland), en de ontwikkelingen, zijnde het project “Margaritha Maria Kerk” te Tilburg (Nederland) en het project “Sterrenwacht” te Middelburg (Nederland).

De 5 nieuwe projecten in België en Nederland hebben samen een reële waarde van € 35.887.848. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2018 stegen in waarde tot € 276.376.974, inclusief € 17.187.399 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst en Nijmegen.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 311,05 miljoen (exclusief zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de inventariswaarde (of waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

Andere materiële vaste activa

Op 30 juni 2019 bevat deze rubriek € 2.076.714,74 aan “materiële vaste activa voor eigen gebruik” en € 11.729.534,65 aan “vorderingen financiële leasing” m.b.t. projecten in uitvoering. Voor de projecten in Deinze en Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 3.096.738,14 aan meerwaarde.

Vorderingen financiële leasing

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

De toename van de “vordering financiële leasing” is voornamelijk te verklaren door de oplevering van de blokken C en D van het project “De Nieuwe Ceder” te Deinze, ten belope van € 5.713.686,16.

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

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 271.931.892,42 op 30 juni 2019.

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

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

De afname van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de “vorderingen financiële leasing” is voornamelijk te verklaren door de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking hiervan van de canonontvangsten.

De **handelsvorderingen** kennen per 30 juni 2019 een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 6.986.197,11 en hebben betrekking op de betaling van de gelden op rekening van de notaris m.b.t. de acquisitie van het project “De Gouden Leeuw” in Laag-Keppel. Dit project werf effectief verworven op 9 juli 2019.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 100 miljoen met als dealers Belfius en KBC en heeft hiervoor eveneens de nodige back-uplijnen voorzien. Na afsluitdatum werd dit bedrag verhoogd naar € 140 miljoen, inclusief verhoging van de backup-lijnen. Per 30 juni 2019 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 76,7 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen voor een looptijd van 8 jaar en een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	7,71 jaar	9,18 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	252.427.247,86	212.088.252,00
gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,50%	2,90%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeckt werden	64.511.051,65	56.733.791,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-24.936.590,84	-19.556.182,94
beweging financiële schulden	40.338.995,86	81.884.994,20

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het verdere verloop van het boekjaar 2019 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad.

De schuldgraad berekend conform artikel 13§1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,86% op 30 juni 2019. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 72,45 miljoen op 30 juni 2019.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 1.037.249,09 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van het project “La Résidence du Lac” te Genval.

De **andere kortlopende verplichtingen** hebben eveneens een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 2.528.834,49 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

2.3.5 GECONSOLIDEERDE BALANS MET FINANCIËLE LEASINGS AAN REËLE WAARDE ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
Immateriële vaste activa	147.853,06	145.478,62
Vastgoedbeleggingen	312.264.821,61	271.431.222,33
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>288.208.301,61</i>	<i>257.331.509,70</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>22.842.995,00</i>	<i>13.761.157,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>1.213.525,00</i>	<i>338.555,63</i>
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	271.931.892,42	249.138.429,41
Andere activa opgenomen in de schuldratio	22.830.235,35	12.912.247,33
Andere activa: kas en kasequivalenten	4.850.556,18	2.746.139,42
TOTAAL ACTIVA	612.025.358,62	536.373.517,11
Eigen Vermogen	326.349.698,81	293.147.457,32
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>265.649.803,16</i>	<i>249.825.165,43</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>-19.556.182,94</i>	<i>-19.413.963,30</i>
<i>Herwaarderingsmeerwaarde financiële lease</i>	<i>80.256.078,59</i>	<i>62.736.255,19</i>
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio ⁽²⁾	259.847.312,35	216.091.966,56
Andere verplichtingen	25.828.347,46	26.795.537,60
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	612.025.358,62	536.034.961,48
SCHULDGRAAD	42,46%	40,31%

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

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

2.3.6 NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
totale activa	531.769.280,03	473.637.261,92
verplichtingen	-285.675.659,82	-243.226.059,80
NETTOACTIVA	246.093.620,21	230.411.202,12
nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾	€ 12,07	€ 11,92
totale activa	531.769.280,03	473.637.261,92
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-261.507.280,40	-223.669.876,86
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	270.261.999,63	249.967.385,06
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 13,25	€ 12,94
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽²⁾	612.025.358,62	536.373.517,11
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-261.507.280,40	-217.498.473,97
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	350.518.078,22	318.875.043,14
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 17,19	€ 16,50

Het totaal aantal uitgegeven aandelen steeg van 19.322.845 per 31 december 2018 naar 20.390.588 aandelen (exclusief 4.158 eigen aandelen) op 30 juni 2019 naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een inbreng in natura van het project in Genval enerzijds en het aanbieden van een keuzedividend anderzijds.

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 30 juni 2019 beschikte de Vennootschap over 4.158 eigen aandelen.

(2) 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 afsluitdatum van de betreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op de desbetreffende afsluitdatum, zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum.

2.3.7 EPRA PERFORMANCE-INDICATOREN

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
EPRA winst (in €/aandeel)	0,53	0,39
Aangepaste EPRA winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	0,45	0,41
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	5,14%	19,40%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	5,14%	19,40%
Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
EPRA NAW (in €/aandeel)	17,19	16,50
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	14,61	13,93
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,29%	5,27%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,34%	5,27%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisko in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 30 juni 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,86% op 30 juni 2019. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2018 en het eerste halfjaar van het boekjaar 2019 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2018 en het eerste halfjaar van boekjaar 2019.

Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het tweede semester van 2019.

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

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

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2019 op geconsolideerde basis. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 48,86% op 30 juni 2019. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2019 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van de Vennootschap zou zij bij een negatief resultaat niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te

keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 29 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,87. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

4. Voornaamste risico’s en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 blijven gelden voor het eerste semester van het boekjaar 2019. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

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

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RAMINGEN VAN CARE PROPERTY INVEST NV

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en de aangepaste EPRA-winst per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2019 (de "Prognose") van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2019 zoals vastgesteld op 2 september 2019 door de Raad van Bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2019:

Aangepaste EPRA-winst per aandeel: € 0,87;

Huurinkomsten: € 29 miljoen.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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

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

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken

over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

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

Brussel, 2 september 2019

*Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
vertegenwoordigd door*

*Christel Weymeersch
Vennoot, Handelend in naam van een bvba*

5. Belangenconflicten

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

Notulen 16 januari 2019:

Raad van bestuur 16/01/2019, agendapunt 6

De raad van bestuur nam een beslissing omtrent de aanpassingen aan de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (CEO, CFO en COO).

Uittreksel uit de notulen:

“De heer Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn. met betrekking tot dit agendapunt, meer bepaald door zijn hoedanigheid als bestuurder enerzijds en begunstigde van een variabele verloning anderzijds.

De heer Peter Van Heukelom verklaart de commissaris te hebben ingelicht over dit belangenconflict.

De heer Peter Van Heukelom verlaat samen met de heer Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers de vergadering.”

Notulen 20 maart 2019

Raad van bestuur 20/03/2019, agendapunt 10

De raad van bestuur nam een beslissing omtrent de bepaling van het bedrag van de variabele vergoeding voor de CEO, CFO en COO over boekjaar 2018, uitkeerbaar in 2019.

Uittreksel uit de notulen:

“De heer Peter Van Heukelom verklaart, in zijn hoedanigheid als gedelegeerd bestuurder, een rechtstreeks strijdig belang van vermogensrechtelijke aard te hebben in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen in verband met dit agendapunt. Hij heeft dit per e-mail gemeld aan de commissaris-revisor.

Het belangenconflict houdt in dat hij enerzijds de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder heeft en anderzijds dit agendapunt zijn persoonlijke vergoeding als CEO betreft.

Hij verlaat de vergadering en neemt niet deel aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.

Op aanbeveling van het B&R-comité keurt de raad van bestuur met eenparigheid de toekenning van een variabele vergoeding over boekjaar 2018 goed. De raad van bestuur bepaalt de variabele vergoeding voor de CEO, CFO en COO als volgt: 50 % van de vaste vergoeding over boekjaar 2018, waarvan de uitkering wordt gespreid over de 3 volgende boekjaren volgens de verhouding 50 % in 2019, 25% in 2020 en 25% in 2021.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegt de heer Peter Van Heukelom opnieuw de vergadering.”

Notulen 8 april 2019

Raad van bestuur 08/04/2019, agendapunten 1 en 2

De raad van bestuur nam een beslissing omtrent de goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan 2019 (punt 1) en 2019 bis (punt 2) voor het uitvoerend management van Care Property Invest.

Uittreksel uit de notulen:

“De heer Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn. in de zin dat hij enerzijds bestuurder is van de vennootschap en anderzijds begunstigde van het Aandelen Aankoopplan 2019 en het Aandelen Aankoopplan 2019 bis.

Het Aandelen Aankoopplan 2019 voorziet immers in een bruto uitkering van 100.000 EUR in aandelen als vaste vergoeding. Het Aandelen Aankoopplan 2019 bis voorziet in de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk het variabel gedeelte van de verloning te laten uitkeren onder de vorm van aandelen.

De heer Peter Van Heukelom verlaat de bespreking van de agendapunten 1 en 2.

De Vennootschap zal ook een schrijven richten aan de FSMA in het kader van artikel 37 voor de 3 begunstigten van beide plannen.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid het Aandelen Aankoopplan 2019 voor het uitvoerend management van Care Property Invest goed te keuren.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid het Aandelen Aankoopplan 2019 bis voor het uitvoerend management van Care Property Invest goed te keuren mits toevoeging van de woorden "huidige" en de namen van de huidige CEO, CFO en COO in de definities zoals voorzien in het Aandelen Aankoopplan 2019.”

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

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

6. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2019 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Mandaat tot na Algemene Vergadering van 2021	
naam	functie
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Voorzitter
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder/Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder/Interne auditfunctie
Mandaat tot na Algemene Vergadering van 2022	
naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder + Voorzitter directiecomité
Carol Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

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

Samenstelling van het directiecomité

Het directiecomité bestaat op 30 juni 2019 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder + Voorzitter directiecomité
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder/Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder/Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Samenstelling van het benoemings-en remuneratiecomité

Het benoemings-en remuneratiecomité bestaat op 30 juni 2019 uit de volgende personen, samengesteld zoals opgelegd in artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen:

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

Samenstelling van het auditcomité

Het auditcomité bestaat op 30 juni 2019 uit de volgende personen, samengesteld zoals opgelegd in artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen:

naam	functie
Paul Van Gorp	Voorzitter auditcomité /Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder

Samenstelling van het investeringscomité

Het investeringscomité bestaat op 30 juni 2019 uit de volgende personen, samengesteld zoals opgelegd in artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen:

naam	functie
Mark Suykens	Voorzitter investeringscomité
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Carol Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

7. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 96 en 119 W. Venn. ondernomen.

8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Kapitaalverhoging in natura

Op 2 april 2019 (na beurstijd) ondertekende Care Property Invest de inbrengovereenkomst voor de verwerving van “La Résidence du Lac”. Vervolgens werd op 3 april 2019 de verwerving afgerond middels een inbreng in natura van de aandelen van Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.372.079,85 waarvan een bedrag van € 4.545.602,44 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 11.826.477,41 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 764.031 nieuwe aandelen. Dit heeft tot gevolg dat er nog € 110.415.663,92 beschikbaar is aan toegestaan kapitaal na deze transactie.

Keuzedividend

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

Hiervoor werden 307.870 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 21,726 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62 (€ 1.831.672,57 in kapitaal en € 4.857.111,05 in uitgiftepremie). Bijgevolg wordt het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest voortaan vertegenwoordigd door een totaal van 20.394.746 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 5.136.797,52, werden in cash uitbetaald.Dit heeft tot gevolg dat er nog € 108.583.991,35 beschikbaar is aan toegestaan kapitaal na deze transactie.

9. Eigen aandelen

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

Per 30 juni 2019 heeft de Vennootschap hiervan nog 4.158 in portefeuille. Het totale bedrag van € 96.424,02 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap. De kapitaalwaarde van € 24.740,10 vertegenwoordigt 0,02% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 30 juni 2019. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 24,40 op datum van 30 juni 2019 bedraagt € 101.455.20.



II. Care Property Invest op de beurs

7 februari 1996

Initial public offering

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



16 mei 2001

Kapitaalverhoging

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

Beurs Historiek

24 maart 2014

Aandelensplitsing

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

20 juni 2014

Keuzedividend

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



22 juni 2015

Kapitaalverhoging

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

21 december 2016

Opname Bel-Mid Index Lidmaatschap EPRA

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

1 januari 2017

Opnieuw verlaagde roerende voorheffing 15%

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

15 maart 2017

Kapitaalverhoging

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



27 oktober 2017

Kapitaalverhoging



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

Afschaffing Bijzondere Aandelen

16 mei 2018

Afschaffing van 150.000 bijzondere aandelen. Deze aandelen werden allen omgezet naar gewone aandelen en per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Vanaf deze datum beschikt de Vennootschap over een free float van 100%.



Kapitaalverhoging in natura

3 april 2019

Kapitaalverhoging in natura naar aanleiding van de acquisitie van een project in Genval. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg **€ 16.372.079,85** en er werden **764.031 nieuwe aandelen** uitgegeven. Het kapitaal wordt vanaf deze datum vertegenwoordigd door **20.086.876** aandelen.

Keuzedividend

mei-juni 2019

57% van de aandeelhouders schreef zich in **307.870 nieuwe aandelen** werden uitgegeven voor een totale uitgifteprijs van **€ 6.688.783,62**.

Vanaf 26 juni 2019 **20.394.746 volledig volstorte aandelen**.

7 februari 2016

20 jaar op de beurs

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

II. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 juni 2019	31 december 2018
Totaal aantal aandelen	20.394.746	19.322.845

waarvan:

- aantal gewone aandelen	20.394.746	19.322.845
--------------------------	------------	------------

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 juni 2019	31 december 2018
Totaal aantal aandelen	20.394.746	19.322.845

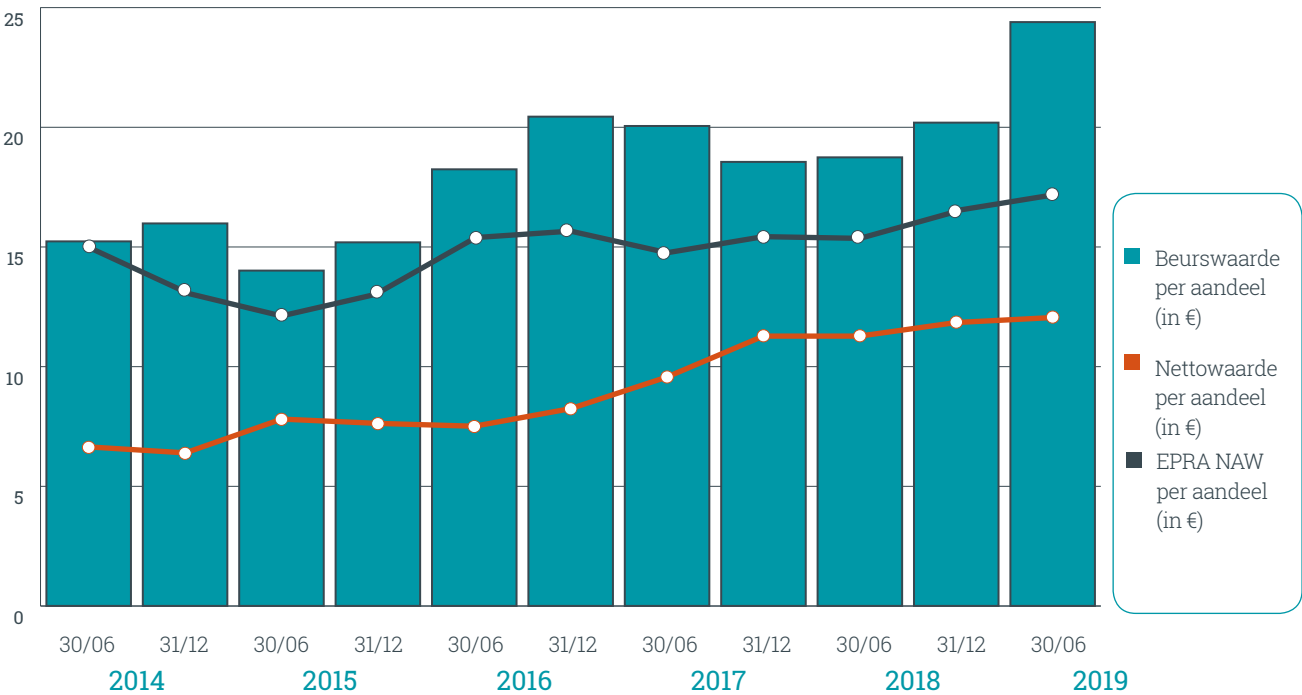
waarvan:

- aantal gewone aandelen op naam	1.385.780	1.311.795
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	19.008.966	18.011.050
- aantal eigen aandelen	4.158	
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eventuele eigen aandelen en de aandelen op naam)	19.004.808	18.011.050
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	20.390.588	19.322.845

Vermelde bedragen in euro.

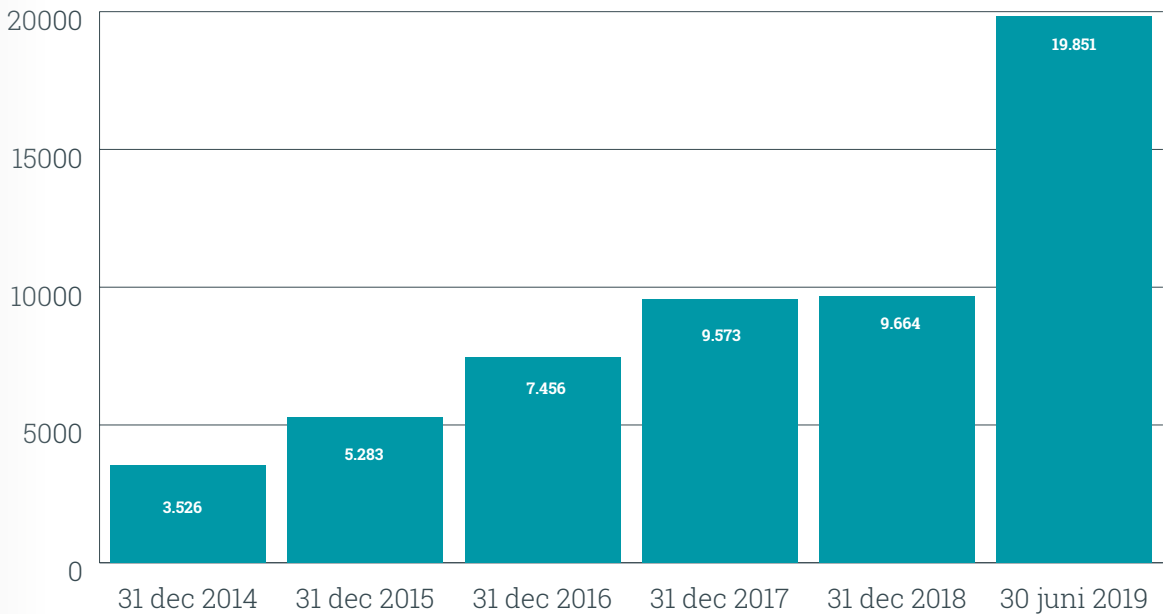
Waarde aandelen op	30 juni 2019	31 december 2018
beurskoers op datum	€ 24,40	€ 20,20
hoogste slotkoers over de periode	€ 24,80	€ 20,30
laagste slotkoers over de periode	€ 19,90	€ 17,80
gemiddelde beurskoers	€ 22,31	€ 18,98
beurskapitalisatie	€ 497.631.802	€ 390.321.469
nettowaarde per aandeel	€ 12,07	€ 11,92
premie t.o.v. reële nettowaarde	50,54%	40,97%
EPRA NAW	€ 17,19	€ 16,50
premie t.o.v. EPRA NAW	29,55%	18,30%
free float	100,00%	100,00%
gemiddeld dagelijks volume	19.851	9.664
omloopsnelheid	12,17%	12,75%

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



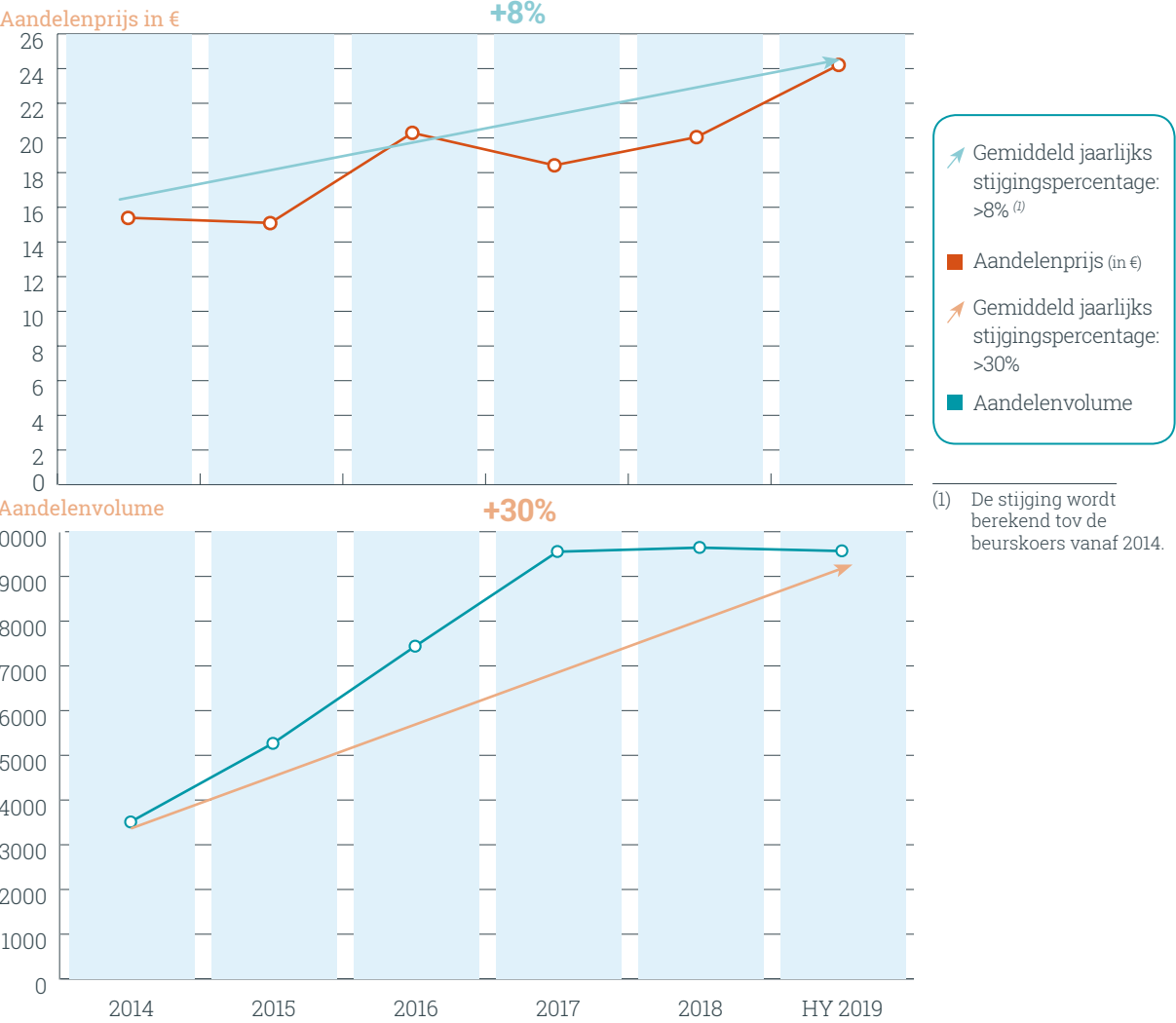
LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag

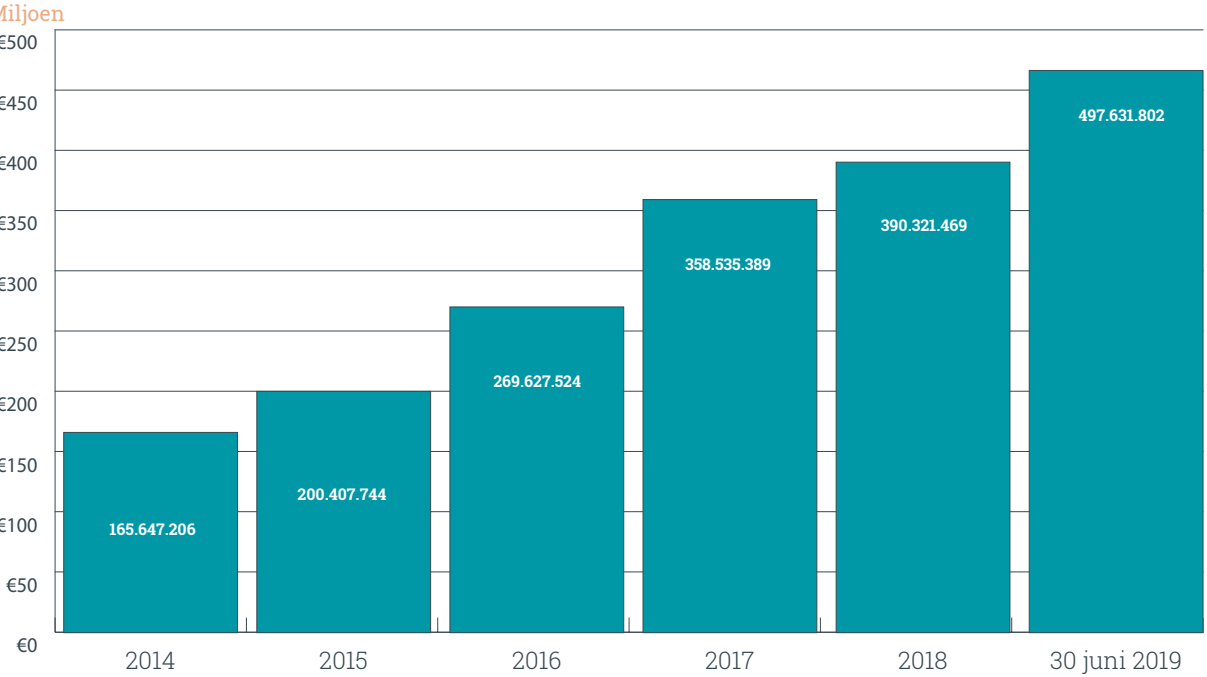


(1) Een sterke stijging van de liquiditeit van het aandeel is waar te nemen a.g.v. de kapitaalverhoging in natura die heeft plaatsgevonden op 3 april 2019 (project "La Résidence du Lac" te Genval) waarbij het aantal aandelen dat het kapitaal vertegenwoordigde steeg van 19.322.845 op 31 december 2018 naar 20.086.876 aandelen. Eveneens werd op 29 mei 2019 beslist de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Als gevolg van dit keuzedividend steeg het aantal aandelen verder tot 20.394.746 aandelen (inclusief 4.158 eigen aandelen).

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET AANDELENVOLUME

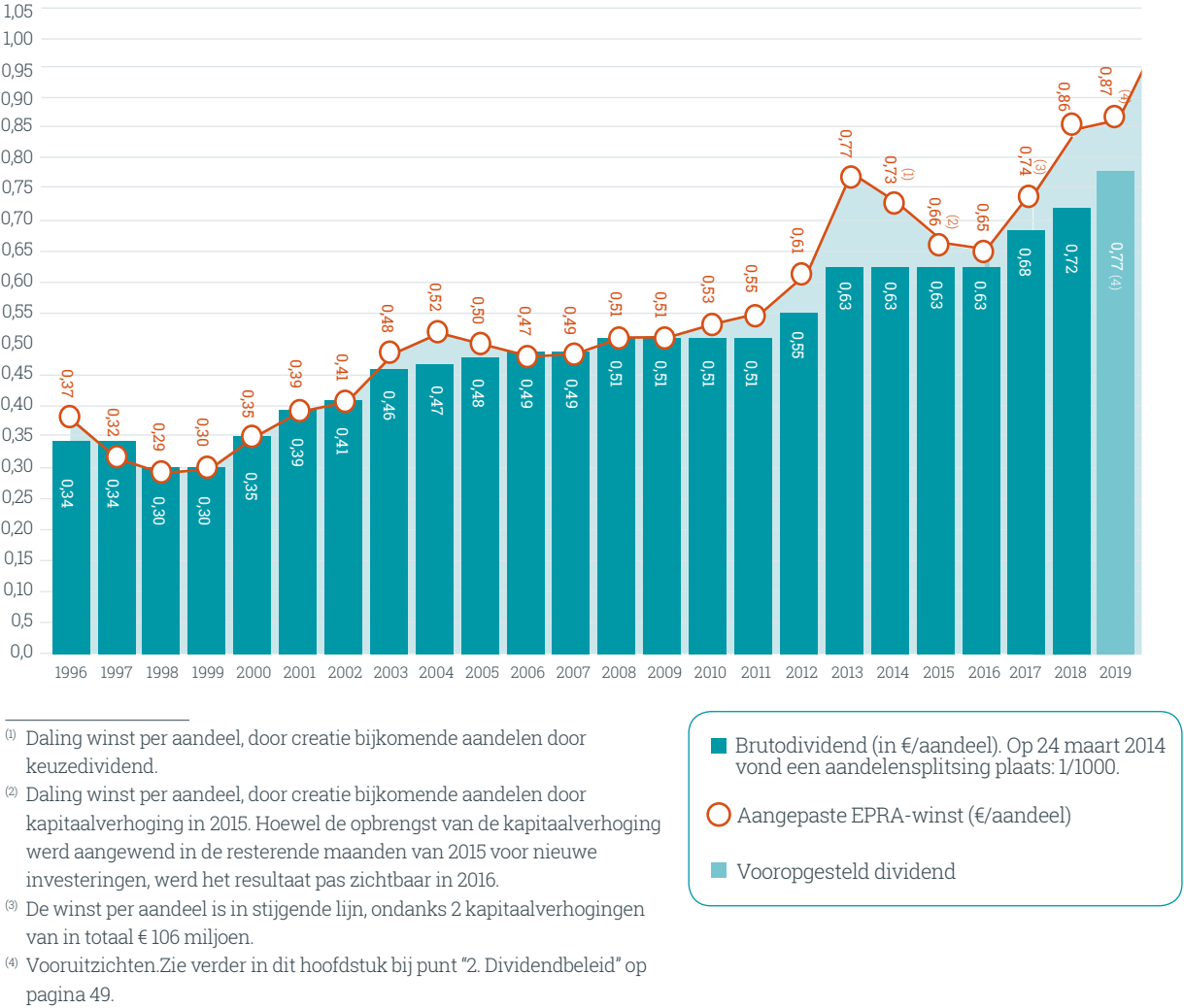


EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



€/aandeel

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



1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 juni 2019 opgenomen in 2 indexen, nl. de BEL Mid Index en de GPR Index. Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering. Door de aanstelling van Bank Degroof Petercam als liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index. De Vennootschap ging in november 2018 eveneens over tot de aanstelling van KBC Securities als bijkomende liquidity provider om een verdere verbetering van de liquiditeit van haar aandeel te bewerkstelligen en haar strategische doelstelling, m.n. de opname in de EPRA index te bewerkstelligen.

1.2.1 BEL MID INDEX

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

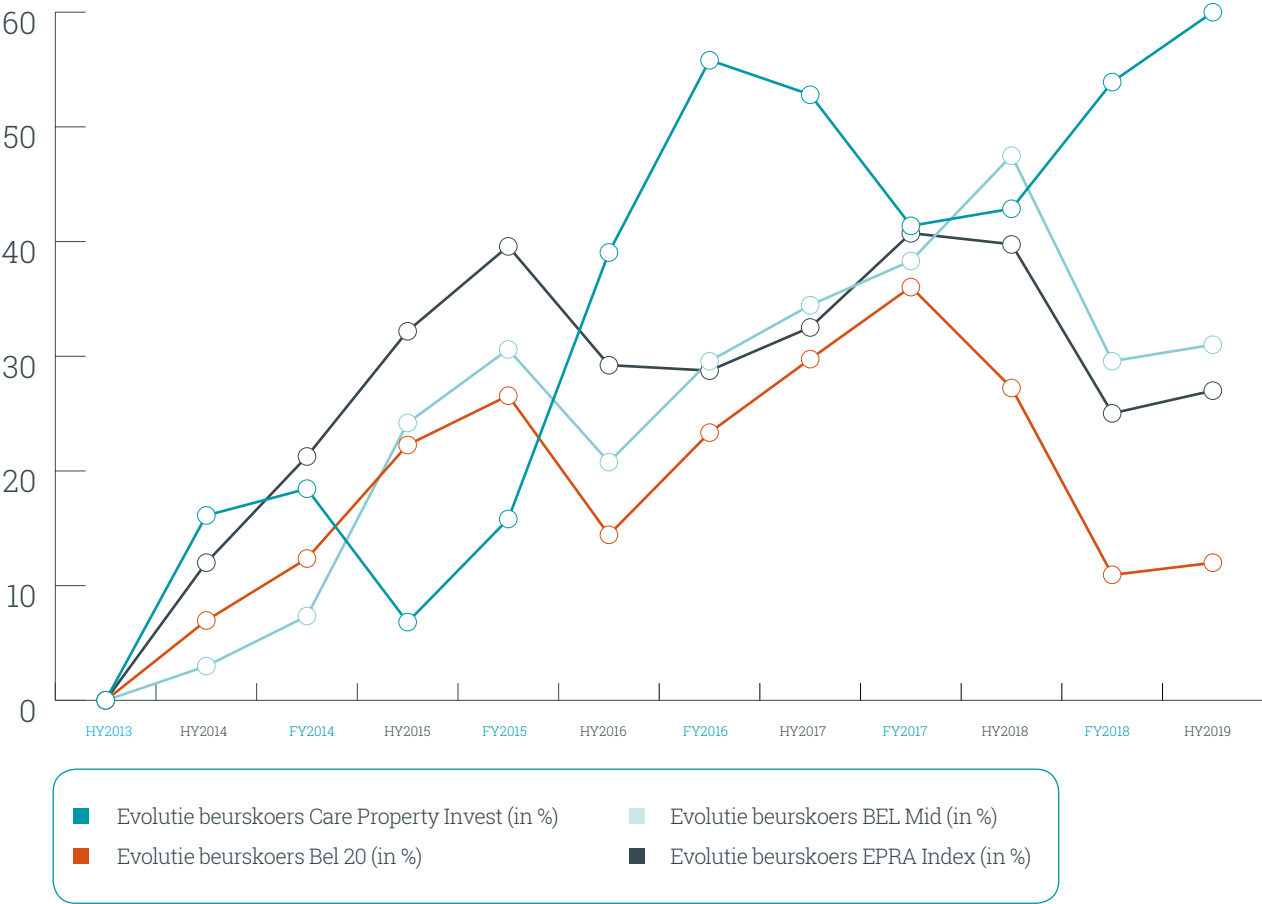
Per 30 juni 2019 is Care Property Invest opgenomen in de BEL Mid Index met een gewicht van 2,05% (free float marktkapitalisatie) Voor meer informatie over deze index en de voorwaarden voor opname, zie www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

1.2.2 GPR INDEX

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

Sinds 1 juni 2017 is Care Property Invest opgenomen in de GPR General Europe index. Op 30 juni 2019 is zij hierin opgenomen met een gewicht van 0,1158% en in de GPR General Europe Quoted Index (waarin open-end bankfondsen uitgesloten worden) met een gewicht van 0,1601%. Voor meer informatie over deze index, zie www.globalpropertyresearch.com.

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 616 W. Venn. – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80%. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus⁽¹⁾, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 29 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,87.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

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

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en schuldpapier. Op 30 juni 2019 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1 Obligaties

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	looptijd in jaren	coupon	indicatieve koers per 30/06/2019
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000,00	12/07/17	12/07/23	6	1,49%	105,25%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000,00	12/07/17	12/07/24	7	1,72%	106,58%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000,00	28/03/18	28/03/29	11	2,08%	110,61%
Totaal		€ 17.500.000,00					

3.2 Kortlopende schuldpapieren

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	loop-tijd in maan-den	coupon	indicatieve koers per 30/06/2019	dealer
Care Property Invest nv	BE6311193823	€ 5.000.000,00	16/01/19	16/07/19	6	0,264%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311276685	€ 1.000.000,00	18/01/19	18/07/19	6	0,264%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311730376	€ 2.000.000,00	4/02/19	5/08/19	6	0,265%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311730376	€ 5.000.000,00	4/02/19	5/08/19	6	0,264%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311883936	€ 4.000.000,00	11/02/19	12/08/19	6	0,267%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6312518499	€ 3.000.000,00	12/03/19	12/09/19	6	0,268%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6312518499	€ 3.000.000,00	18/03/19	12/09/19	6	0,263%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6312816562	€ 1.000.000,00	28/03/19	30/09/19	6	0,272%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6313775452	€ 10.000.000,00	6/05/19	6/08/19	3	0,191%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6313776468	€ 2.500.000,00	6/05/19	6/11/19	6	0,268%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314006824	€ 2.000.000,00	15/05/19	15/11/19	6	0,269%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314109883	€ 5.000.000,00	20/05/19	20/08/19	3	0,188%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314190727	€ 2.500.000,00	28/05/19	28/08/19	3	0,189%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314396845	€ 1.000.000,00	4/06/19	4/07/19	1	0,122%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314395839	€ 5.000.000,00	4/06/19	15/07/19	1,5	0,132%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314424159	€ 3.000.000,00	10/06/19	10/09/19	3	0,180%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311883936	€ 3.000.000,00	11/06/19	12/08/19	2	0,148%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314424159	€ 2.000.000,00	14/06/19	10/09/19	3	0,176%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6311276685	€ 5.900.000,00	18/06/19	18/07/19	1	0,122%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314661586	€ 3.000.000,00	20/06/19	22/07/19	1	0,112%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314737378	€ 3.500.000,00	25/06/19	25/09/19	3	0,156%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6314736362	€ 4.300.000,00	25/06/19	25/07/19	1	0,102%	NB	Belfius
Totaal		€ 76.700.000,00						

4. Aandeelhouderschap

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

Gedurende het eerste semester van 2019 ontving de Vennootschap geen kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	30 juni 2019 ⁽¹⁾		31 december 2018	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	100%	20.394.746	100%	19.322.845
Gewone aandelen op naam	6,79%	1.385.780	6,79%	1.311.795
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,21%	19.008.966	93,21%	18.011.050

Op 30 juni 2019 zijn alle aandelen dan ook gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde enerzijds naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van het project in Genval. Hiervoor werden op 3 april 2019 76.031 nieuwe aandelen uitgegeven. Hierdoor bedroeg het maatschappelijk kapitaal vanaf deze datum €119.506.868,80 en werd dit kapitaal vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 20.086.876 volledig volstorte gewone aandelen. Anderzijds kregen de aandeelhouders na de Algemene Vergadering de mogelijkheid om deel te nemen aan een keuzedividend, dewelke succesvol afgerond werd op 26 juni 2019. Als resultaat hiervan bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf 26 juni 2019 € 121.338.541,37. Het kapitaal wordt vanaf deze datum vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 20.394.746 volledig volstorte gewone aandelen, inclusief 4.158 eigen aandelen.

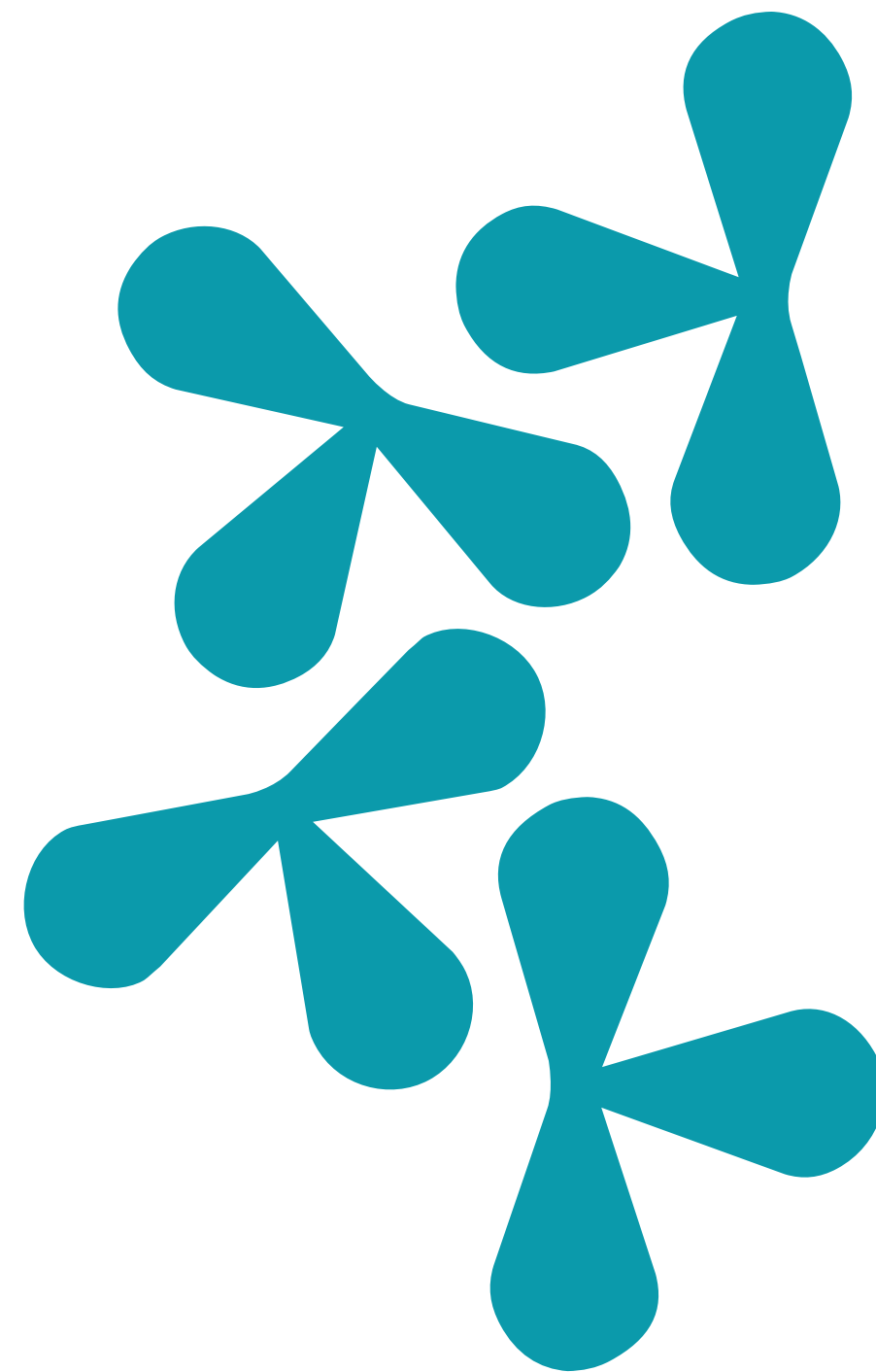
5. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2019

14 november 2019, na beurstijd

Deze datum is onder voorbehoud van wijzigingen. De kalender m.b.t. verdere publicaties aangaande het boekjaar 2019 zal bekend gemaakt worden in de Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur voor het derde kwartaal van 2019.

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





III. EPRA ⁽¹⁾

1. EPRA (European Public Real Estate Association)

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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio die de kaap van € 450 miljard⁽²⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 275 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest ⁽³⁾.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2017 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2018 voor de tweede keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.



1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De index is per 30 juni 2019 samengesteld op basis van een groep van 106 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 276 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index en verwacht om aan de liquiditeitsvoorwaarden te voldoen voor boekjaar 2019. Momenteel is de Vennootschap nog in overleg met de EPRA-organisatie m.b.t. de overige voorwaarden om toegelaten te worden tot de EPRA-index. Er werden 2 liquidity providers aangesteld om de liquiditeit op het vereiste peil te brengen.

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

(1) Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA, maar werden echter wel geverifieerd door de commissaris.
(2) Exclusief in Europees vastgoed.
(3) Zie het hoofdstuk “VI. EPRA” in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 vanaf pagina 152, “VII. Epra” in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 vanaf pagina 102 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 vanaf pagina 96.

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	30 juni 2018
EPRA-winst (in €/aandeel)	0,53	0,39
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	0,45	0,41
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	5,14%	19,40%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	5,14%	19,40%
Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
EPRA NAW (in €/aandeel)	17,19	16,50
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	14,61	13,93
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,29%	5,27%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,34%	5,27%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽¹⁾	0,00%	0,00%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA-winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.
(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project “Tilia” te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 30 juni 2019 is er geen leegstand voor het project “Tilia”.

1.3 EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt weergegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap in het hoofdstuk “X. Lexicon” onder punt “1.9 EPRA” op pagina 321.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	30 juni 2018
EPRA-winst		
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	x 1.000	10.889
	€/aandeel	0,53
		0,39
Aangepaste EPRA-winst ⁽¹⁾		
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.	x 1.000	9.217
	€/aandeel	0,45
		0,41
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	5,14%
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		19,40%
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	5,14%
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.		19,40%

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

(x € 1.000)			
Periode afgesloten op		30 juni 2019	31 december 2018
EPRA NAW	x 1.000	350.518	318.875
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	€/aandeel	17,19	16,50
EPRA NNNAW	x 1.000	297.963	269.141
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	14,61	13,93
EPRA netto initieel rendement (NIR)	%	5,29%	5,27%
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.			
EPRA aangepast NIR	%	5,34%	5,27%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 30 juni 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

1.3.1. EPRA-WINST

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	6.694	8.474
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	4.195	-1.026
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-258	-729
(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.	4.453	-297
(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-winst	10.889	7.448
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	20.390.588	19.322.845
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,53	0,39

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen per 30 juni 2019 bedroeg 20.390.588 aandelen en per 30 juni 2018 19.322.845 aandelen.

1.3.2. AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	6.694	8.474
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	2.523	-517
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-258	-729
(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.	4.453	-297
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	-1.672	509
Aangepaste EPRA-winst	9.217	7.957
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	20.390.588	19.322.845
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	0,45	0,41

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen per 30 juni 2019 bedroeg 20.390.588 aandelen en per 30 juni 2018 19.322.845 aandelen.

1.3.3. RECONCILIATIE EPRA-WINST NAAR AANGEPASTE EPRA-WINST

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
EPRA-winst	10.888,85	7.448,26
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	84,67	62,67
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.897,11	106,79
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	0,00
voorzieningen	0,00	0,00
ander portefeuilleresultaat	140,61	339,43
Aangepaste EPRA-winst	9.217,02	7.957,14

(in €/ aandeel)

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
EPRA-winst	0,5340	0,3855
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0042	0,0032
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0930	0,0055
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
voorzieningen	0,0000	0,0000
ander portefeuilleresultaat	0,0069	0,0176
Aangepaste EPRA-winst	0,4520	0,4118
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen ⁽¹⁾	20.390.588	19.322.845

(in €/ aandeel - verwaterd) (2)

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
EPRA-winst	0,5340	0,3855
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0042	0,0032
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-0,0930	0,0055
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,0000	0,0000
voorzieningen	0,0000	0,0000
ander portefeuilleresultaat	0,0069	0,0176
Aangepaste EPRA-winst	0,4520	0,4118

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn. Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen per 30 juni 2019 bedroeg 20.390.588 aandelen en per 30 juni 2018 19.322.845 aandelen.

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

1.3.4. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
NAW volgens de jaarrekeningen	246.094	230.411
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	12,07	11,92
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	246.094	230.411
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasingen. ⁽¹⁾	80.256	62.736
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	-24.168	-19.556
(v.a) Uitgestelde belastingen.	0	-6.171
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.	0	0
EPRA NAW	350.518	318.875
Aantal aandelen ⁽²⁾	20.390.588	19.322.845
EPRA NAW per aandeel (in €)	17,19	16,50

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

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

1.3.5. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
EPRA NAW	350.518	318.875
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-24.168	-19.556
(ii) Reële waarde van de schuld	-28.386	-24.006 ⁽²⁾
(iii) Uitgestelde belastingen	0	-6.171
EPRA NNNAW	297.963	269.141
Aantal aandelen ⁽¹⁾	20.390.588	19.322.845
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	14,61	13,93

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

(2) De vergelijkende cijfers werden aangepast agv een herclassificatie van de leasingenschuld en ten einde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

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

(x €1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	312.265	271.431
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	271.932	249.138
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	-22.843	-13.761
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	561.354	506.808
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	7.236	6.442
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	568.589	513.250
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	30.059	27.051
Vastgoedkosten. (-)	0	0
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	30.059	27.051
Huurskortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	323	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	30.382	27.051
EPRA NIR (in %)	5,29%	5,27%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,34%	5,27%

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

1.3.7. EPRA HUURLEEGSTAND ⁽¹⁾

Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Huoppervlaktes (in m²)	0	0
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	0	0
EPRA HUURLEEGSTAND (in %)	0,00%	0,00%

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het Project Tilia, te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. De huurleegstandsgraad voor het project Tilia is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Op 30 juni 2019 is er geen leegstand voor het Project Tilia.

1.3.8. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x €1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2018	30 juni 2019					
	Brutohuur-inkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Brutohuurin-komsten van de periode	Bruto huur-in-komsten bij ongewijzigde portefeuille	Evolutie van de brutohuurin-komsten bij ongewijzigde portefeuille
België	12.043	1.206	0	13.091	14.297	12.273	1,92%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.975	1.206	0	5.527	6.734	5.062	
Financiële leasings	7.067	0	0	7.564	7.564	7.212	
Nederland	0	150	0	0	150	0	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	150	0	0	150	0	
Financiële leasings	0	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	12.043	1.356	0	13.091	14.447	12.273	1,92%

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

1.3.9 EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-740	-2.388
Met verhuur verbonden kosten.	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten.	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen.	0	0
Technische kosten.	0	0
Commerciële kosten.	0	0
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen.	0	0
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap. ⁽¹⁾	-2.560	-1.948
Andere operationele opbrengsten en kosten.	1.821	-441
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-740	-2.388
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-740	-2.388
Brutohuurinkomsten (C)	14.400	12.313
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	5,14%	19,40%
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	5,14%	19,40%

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

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

1.3.10 EPRA CAPEX

(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	35.066	39.048
(2) Ontwikkeling	15.543	3.352
(3) Vastgoed in exploitatie	-1.189	71
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	49.419	42.471
(x € 1.000)		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(1) Acquisities	15.370	0
(2) Ontwikkeling	9.931	1.794
(3) Vastgoed in exploitatie	-161	-4.082
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasings	25.140	-2.288



IV. Vastgoedverslag

1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar de ganse Europese Economische Ruimte. De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen in 2018 haar vruchten af met een substantieel aantal nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

Zij kon het eerste semester van 2019 afsluiten met 3 Nederlandse toevoegingen aan haar vastgoedportfolio, zijnde in chronologische volgorde de verwervingen van zorgresidentie “Margaritha Maria Kerk” in Tilburg op 26 maart 2019, zorgresidentie “Sterrenwacht” in Middelburg op 12 juni 2019 en zorgresidentie “Villa Sijthof” te Wassenaar op 20 juni 2019. Op 6 juni tekende zij ook het akkoord onder opschortende voorwaarden voor zorgresidentie “De Gouden Leeuw” in Laag-Keppel, waarna de effectieve verwerving van dit project plaatsvond na afsluitdatum, zijnde op 9 juli 2019.

De Vennootschap kon tijdens deze periode ook 2 Belgische projecten, beiden vastgoedbeleggingen, aan haar vastgoedportefeuille toevoegen. Op 19 februari 2019 verwierf zij het project “Huyse Elckerlyc” te Riemst en op 3 april 2019 verwierf zij vervolgens het project “La Résidence du Lac” te Genval door middel van een inbreng in natura.

Meer informatie over deze projecten in hoofdstuk “II. Tussentijds Beheersverslag”, punt “1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2019” op pagina 10.

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische als de Nederlandse bevolking.

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

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

De markt van de huisvesting voor senioren in België⁽¹⁾

Vanaf 1 januari 2019 behoort ouderenzorg, ten gevolge van de 6e staatshervorming, volledig tot de bevoegdheden van de regionale deelentiteiten. In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden in 2018 toegenomen met 887 eenheden tot 144.946. Dit is het laagste jaarlijkse groeicijfer van de afgelopen jaren. Nationaal nam het aantal bedden over de laatste vijf jaar toe met 10.649 eenheden. Deze groei werd vooral

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

gerealiseerd in het Vlaams gewest: + 9.345 eenheden de laatste vijf jaar. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2018 en 2035 zal groeien van 19% naar 24% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Volgens de cijfers van Statbel is de levensverwachting voor mannen tussen 1994 en 2018 toegenomen van 73,3 tot 79,2 jaar en voor vrouwen van 80 tot 83,7 jaar. Het aantal “ongezonde jaren” blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel.

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

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

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeurs, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%.

De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve

verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden zoals voeding, ontvangst, enz., kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

De markt van de huisvesting voor senioren in Nederland⁽¹⁾

Nederlandse Economie

De Nederlandse economie heeft in 2016, 2017 en 2018 een krachtig herstel laten zien. In 2019 lijkt deze groei af te vlakken. Het bruto binnenlands product (bbp) steeg in het tweede kwartaal van 2019 met 0,5% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (k-o-k). Dat was hetzelfde groeicijfer als in de voorgaande twee kwartalen. De totale binnenlandse investeringen lieten geen groei zien, terwijl de buitenlandse handel juist flink bijdroeg aan de groei in Nederland. Het beeld bij de binnenlandse bestedingen loopt uiteen. Enerzijds liet de particuliere consumptie een flinke stijging zien na een wat zuinig eerste kwartaal. Ook de investeringen van bedrijven en die in woningen zaten opnieuw in de plus. Daar stond tegenover dat de bestedingen van de overheid zijn afgenomen. Als het gaat om de Nederlandse economie wordt verwacht dat de economie het huidige groeitempo niet kan blijven vasthouden. Dat heeft vooral te maken met ongunstige internationale ontwikkelingen. Onlangs is het handelsconflict tussen de VS en China nog verder verscherpt. Voor Nederland betekent waarschijnlijk dat de groei volgend jaar net onder 1% zou kunnen uitkomen. Dankzij het meevallende cijfer in het tweede kwartaal zal de groei in 2019 naar verwachting uitkomen op circa 1,5%. De inflatie in Nederland is vooralsnog gematigd, met 1,6% in 2018 na 1,3% in 2017. In 2019 is de jaarlijkse prijsstijging conform verwachtingen van de Nederlandse Bank scherp toegenomen naar een niveau van 2,5% in juli 2019. Dit laatste is mede veroorzaakt door de verhogingen van energiebelastingen en de verhoging van het lage btw-tarief (van 6% naar 9%).

Nederlandse zorgvraag

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

Markt voor Nederlands zorgvastgoed

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

Als gevolg van de extramuralisatie van de zorg, waarbij de focus ligt op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen, is in Nederland een sterke vraag ontstaan naar vrije sector zorgappartementen.

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

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

Beleggingsvolume

Het eerste kwartaal van 2019 laat een record zien aan investeringen in Nederlands vastgoed met een totaal beleggingsvolume van € 4,2 miljard. Niet eerder lag het investeringsvolume zo hoog in een eerste kwartaal. Het volume wordt vooral gedreven door de hoge investeringen in woningen en opvallend investeringen in kantoren in Amsterdam en Den Haag. Dit blijkt uit cijfers van internationaal vastgoedadviseur CBRE. Het investeringsvolume wordt vaak mede bepaald door enkele grote transacties. In de eerste helft van 2018 is er voor € 345 miljoen aan zorgvastgoed aangekocht door beleggers. Dit is circa 48% meer dan in de eerste helft van 2017. Steeds meer zorginstellingen en woningcorporaties gaan zich focussen op hun primaire dienstverlening en besluiten hun zorgvastgoed te verkopen aan beleggers. Investeringen in zorgvastgoed vielen in het eerste kwartaal van 2019 lager uit vergeleken met dezelfde periode in 2018 (10%). De verwachtingen voor 2019 zijn nog altijd goed, al wordt wel een afvlakking van het beleggingsvolume verwacht.

Rendementen

In de afgelopen jaren laat het directe rendement van Nederlands zorgvastgoed (ook wel het kasstroom rendement genoemd) een relatief stabiel verloop zien rond een niveau van 5,50%. Ook in 2019 lijkt dit rendement op een stabiel niveau te blijven. Rentetarieven op Nederlandse zorgobligaties die specifiek in zorgvastgoed geïnvesteerd worden schommelen tussen 5,50 tot 7,00%. Veel beleggers zitten vooral in een fonds vanwege de relatieve ‘zekerheid’ over het directe rendement. Een belangrijke indicatie hiervoor zijn de bruto-aanvangsrendement (BAR), ofwel de huurinkomsten in het eerste jaar van de exploitatie gedeeld door de investering. In de markt was in 2018 een daling van de bruto-aanvangsrendementen ten opzichte van 2017 zichtbaar. Voor 2019 zijn nog geen concrete cijfers beschikbaar maar de gerealiseerde rendementen lijken een stabiel verloop te hebben (in lijn met 2018). Onderstaande percentages vertegenwoordigen de ‘prime A-1’ bruto-aanvangsrendementen die van toepassing waren in de eerste helft van 2018. Hierbij is voor woonzorgvastgoed uitgegaan van een 15-jarige marktconforme huurovereenkomst met een solvabele huurder, in een nieuw gebouw dat volledig geschikt is voor de betreffende zorgexploitatie en gelegen is op een goede locatie.

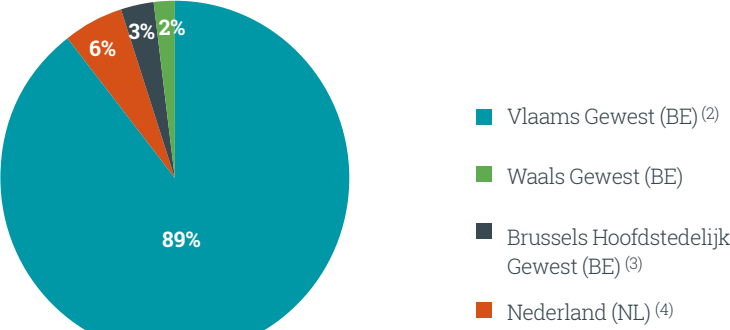
Eerstelijns gezondheidscentra	5,80%
Tweedelijnscentra	6,75%
Intramuraal vastgoed	5,20%
Extramuraal (woon)zorgvastgoed	4,40%
Particuliere (woon)zorgvastgoed	5,50%

2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2019

2.1 Geografische spreiding

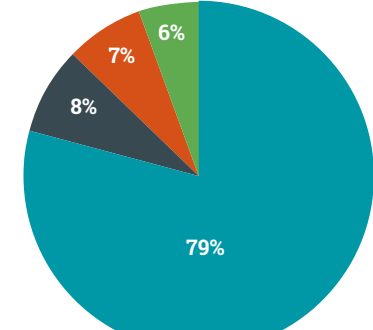
Het merendeel van de projecten bevindt zich momenteel nog op Belgisch grondgebied, meer bepaald binnen het Vlaamse Gewest. Tijdens de tweede helft van 2018 realiseerde de Vennootschap haar eerste investeringen in Nederland. De 105 effectief verworven projecten⁽¹⁾ in portefeuille op 30 juni 2019 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende Belgische Gewesten en Nederland:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN



Cijfers per 30 juni 2019

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN



Cijfers per 30 juni 2019

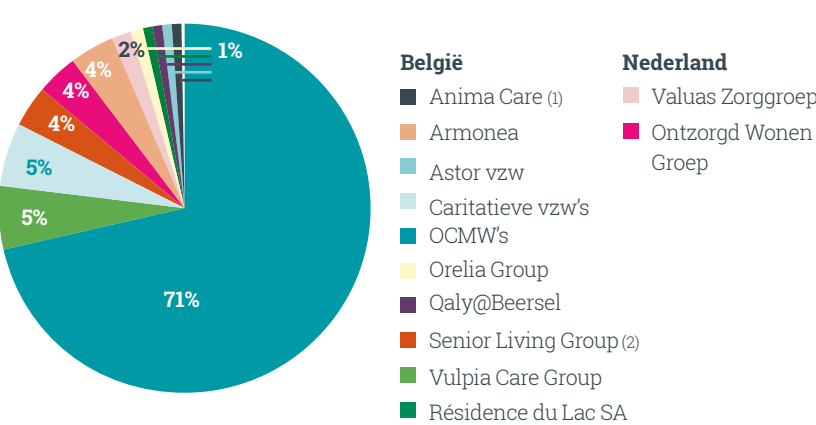
(1) Care Property Invest heeft 2 projecten onder opschortende voorwaarden in portefeuille op 30 juni 2019, zijnde een zorgresidentie in de Nederlandse provincie Noord-Holland (getekend op 28 september 2018) en het project "De Gouden Leeuw" in Laag-Keppel (getekend op 6 juni 2019). Het project in Noord-Holland zal pas na vervulling van de opschortende voorwaarden effectief verworven en in de balans opgenomen worden. "De Gouden Leeuw" werd na de afsluitdatum van dit verslag effectief verworven, namelijk op 9 juli 2019, en zal opgenomen worden in de balans vanaf de "Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur derde kwartaal 2019". Inclusief deze 2 zorgresidenties bevindt er zich een totaal van 107 projecten in de portefeuille van de Vennootschap, waarvan 105 effectief verworven zijn op 30 juni 2019.

(2) Op 30 juni 2019 zijn de financiële leasings "De Nieuwe Ceder" te Deinze (met uitzondering van gebouwen C en D, die reeds zijn opgeleverd) en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.

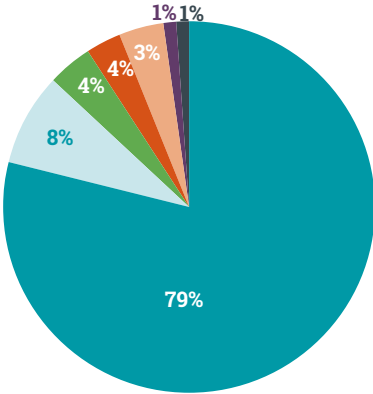
(3) Op 30 juni 2019 is de vastgoedbelegging "Les Saules" te Vorst nog in ontwikkeling.

(4) Op 30 juni 2019 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL) en "Sterrenwacht" te Middelburg (NL) nog in ontwikkeling.

2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 30 juni 2019



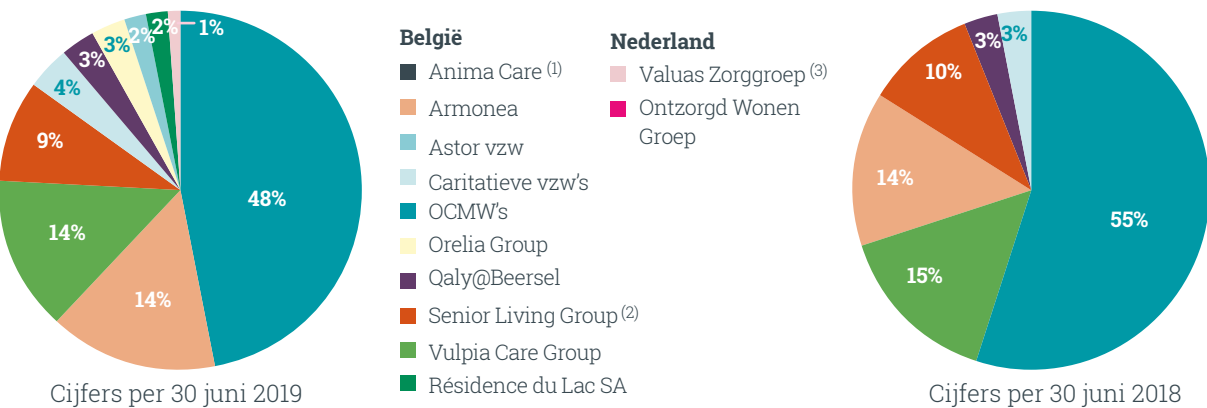
Cijfers per 30 juni 2018

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

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

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

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



Op datum van 30 juni 2019 vertegenwoordigen de OCMW's 47,47% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (3,51%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (2,70%) en het OCMW Waregem (2,13%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de projecten die uitgebaat worden door vzw's, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, Senior Living Group en 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).

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

(3) De volgende exploitant zit eveneens vevat in de huurinkomsten met een aandeel van minder dan 0,5%: Ontzorgd Wonen Groep met 0,1%.

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

Periode afgesloten op 30 juni 2019	Aantal projecten met						
	einde tussen 0 en 1 jaar	einde tussen 1 en 5 jaar	einde tussen 5 en 10 jaar	einde tussen 10 en 15 jaar	einde tussen 15 en 20 jaar	einde tussen > 20 jaar	To-taal
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	1	3	16	20
Financiële leasings	0	0	20	21	17	21	79
Totaal	0	0	20	22	20	37	99 ⁽¹⁾

(1) Op 30 juni 2019 heeft Care Property Invest 105 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 99 voltooide projecten en 6 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" te Deinze (met uitzondering van blok C en D dewelke reeds werden opgeleverd), de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen, de zorgresidentie "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg en de zorgresidentie "Sterrenwacht" te Middelburg). Per 30 juni 2019 zijn er eveneens 2 projecten waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (bouw van een zorgresidentie in Noord-Holland en verwerving van een zorgresidentie in Laag-Keppel).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 7,01 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,05 jaar⁽¹⁾. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasing bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 15,42 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 23,58 jaar.

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

x € 1.000.

Periode afgesloten op 30 juni 2019	Te ontvangen inkomsten voor de periode					
	0-1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	> 20 jaar
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	14.120	56.480	70.600	70.066	69.987	56.793
Vorderingen financiële leasing	10.330	41.318	48.920	33.828	23.137	14.578
Totaal ⁽¹⁾	24.450	97.798	119.520	103.894	93.124	71.371

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 30 juni 2019 op basis van de niet-geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

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

x € 1.000.

Periode afgesloten op 30 juni 2019	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				
	In 2019	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	meer dan 10 jaar geleden	Totaal
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	9	4	7	20
Financiële leasing	1	3	23	52	79
Totaal	1	12	27	59	99 ⁽¹⁾

(1) Op 30 juni 2019 heeft Care Property Invest 105 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 99 voltooide projecten en 6 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze (met uitzondering van blok C en D dewelke reeds werden opgeleverd), de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen, de zorgresidentie "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg en de zorgresidentie "Sterrenwacht" te Middelburg). Per 30 juni 2019 zijn er eveneens 2 projecten waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (bouw van een zorgresidentie in Noord-Holland en verwerving van een zorgresidentie in Laag-Keppel).

In het eerste semester van 2019 kon Care Property Invest 5 bijkomende investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille, waarvan 2 nieuwe ontwikkelingen.

2.7 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad. De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert. De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasingen 100% bedraagt op 30 juni 2019.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project "Tilia" te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 30 juni 2019 als op 30 juni 2018 volledig bezet waardoor er geen leegstand was. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

2.8 Verzekerde waarde van het vastgoed

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

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

Vermelde bedragen in euro.

	aanschaffingswaarde ⁽¹⁾	reële waarde	ontvangen huurgelden	ontvangen huurgelden t.o.v. reële waarde	verzekerde waarde	betaalde verzekerings premie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	278.172.607	288.208.302	6.836.147	2,27%	0 ⁽²⁾	0 ⁽²⁾
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	23.229.705	22.842.995	0	0,00%	0 ⁽²⁾	0 ⁽²⁾
Financiële leasingen	203.953.505	271.931.892	7.563.884	2,78%	96 979 203 ⁽³⁾	0 ⁽²⁾
Totaal	505.355.816	595.926.204	14.400.031		96.979.202,65	0

(1) Voor de definitie van de aanschaffingswaarde wordt verwezen naar Hoofdstuk "X Lexicon" in het jaarlijks financieel verslag 2018 van de Vennootschap op pagina 320.

(2) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de "triple net" overeenkomsten) of worden doorgerekend zodat de kost finaal ten laste is van de exploitant.

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

2.9 Verdeling per gebouw

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2019 niet overschreden door Care Property Invest.

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

3. Vastgoedportefeuille

Vastgoedstrategie nieuwe projecten

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

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

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

Ook de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB worden vanzelfsprekend nageleefd bij de uitvoering van deze strategie (zie hoofdstuk “II. Tussentijds Beheersverslag”, punt “1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen” op pagina 48 van het jaarlijks financieel verslag 2018 van de Vennootschap).

Voor meer informatie m.b.t. de 5 woonzorgprojecten, waarvan 2 ontwikkelingen, die de Vennootschap tijdens het eerste semester van 2019 effectief kon toevoegen aan haar vastgoedportefeuille verwijzen we naar punt “1. Belangrijke gebeurtenissen” op pagina 10 van het hoofdstuk “II. Tussentijds Beheersverslag”. In België werden er een totaal van 2 projecten verworven, in Nederland 3 projecten.

Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen

Project	Aanduiding locatie landkaart op pagina 79	Bouw-/ (recentste) renovatiejaar	Bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiële oppervlakte (m2)	Aantal residentiële eenheden	contractuele huuropgelden	contractuele huuropgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Huur per m²	Reële waarde tov geconsolideerde activa
België										
Tilia (8560 Gullegem)	1	2014-2015	100%	1.454	15	134.622	134.622	131.234	93	0,52%
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	903.020	104	3,19%
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	3	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	973.287	111	3,35%
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	4	1991-2011	100%	7.139	118	750.000	750.000	875.106	105	3,03%
Ter Bleuk (2820 Bonheiden-Rijmenam)	5	2013-2016	100%	5.593	52	750.000	750.000	721.921	134	2,59%
3 Eiken (3620 Lanaken)	6	2015-2016	100%	7.990	122	920.000	920.000	995.416	115	3,73%
Les Saules (1190 Vorst)	7	2017-2019	/	7.239	118	/	/	/	/	1,88%
Les Terrasses du Bois(1170 Watermaal-Bosvoorde)	8	2014	100%	16.568	164	1.769.689	1.769.689	1.827.557	107	6,66%
Bois de Bernihè (6800 Libramont)	9	2013	100%	6.886	126	610.000	610.000	730.293	89	2,29%
Qaly@Beersel (1652 Alsemberg)	10	2016	100%	6.834	87	850.000	850.000	846.660	124	3,24%
Oase (1861 Wolvertem)	11	2016	100%	6.730	80	800.000	800.000	865.377	119	3,09%
Residentie Moretus (2600 Berchem)	12	2005-2011	100%	8.034	150	1.150.000	1.150.000	1.218.974	143	4,43%
Park Kemmelberg (2600 Berchem)	13	2014	100%	2.412	31	350.000	350.000	404.033	145	1,39%
Home Aldante (1081 Koekelberg)	14	2003	100%	2.372	60	175.000	175.000	250.797	74	0,71%
Residentie 't Neerhof (9660 Brakel)	15	2013	100%	8.236	108	740.000	740.000	992.172	90	2,78%
Residentie De Anjers (2940 Balen) ⁽¹⁾	5	/	/	/	/	/	/	/	/	0,04%
Ter Meeuwen (3670 Oudsbergen)	16	2015	100%	8.628	101	693.750	693.750	801.493	80	2,80%
Wiaart 126 (1090 Jette)	17	2014	100%	6.875	132	970.000	970.000	1.034.460	141	3,73%
Huyse Elckerlyc (3770 Riemst)	18	2007	100%	3.944	73	325.000	325.000	416.699	82	1,24%
La Résidence du Lac (1332 Genval)	19	2009	100%	5.410	109	922.000	922.000	920.196	170	3,33%
La Résidence du Lac(1332 Genval) ⁽¹⁾	19	/	/	/	/	/	/	/	/	0,19%
Nederland										
De Orangerie (6538 DM Nijmegen)	1	2018-2020	/	6.567	68	/	/	/	/	1,35%
Villa Pavia (3701 AK Zeist)	2	2004	100%	1.638	16	280.000	280.000	395.110	171	0,98%
Margaritha Maria Kerk (5025 VB Tilburg)	3	2020	/	3.547	38	/	/	/	/	0,73%
Villa Sijthof (2245 CH Wassenaar)	4	2015	100%	1.411	19	329.480	329.480	364.154	234	1,12%
Sterrenwacht (4331 PX Middelburg)	5	2020	/	1.530	26	/	/	/	/	0,33%
Totaal			100%	1.996						

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2019 bedraagt 100%. De projecten in ontwikkeling “Les Saules” te Vorst, “De Orangerie” te Nijmegen, “Margaritha Maria Kerk” te Tilburg en “Sterrenwacht” te Middelburg zitten niet vervat in dit percentage gezien zij pas opgeleverd zullen worden respectievelijk midden 2019 en begin 2020. Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar “8. Verslag van de vastgoeddeskundige” op pagina 99, verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging “Aan de Kaai” werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers.

(1) Dit betreffen de zakelijke rechten mbt het project “La Résidence du Lac” te Genval en “Residentie De Anjers” te Balen, dewelke conform IFRS 16 als een actief op de balans dienen te worden opgenomen.

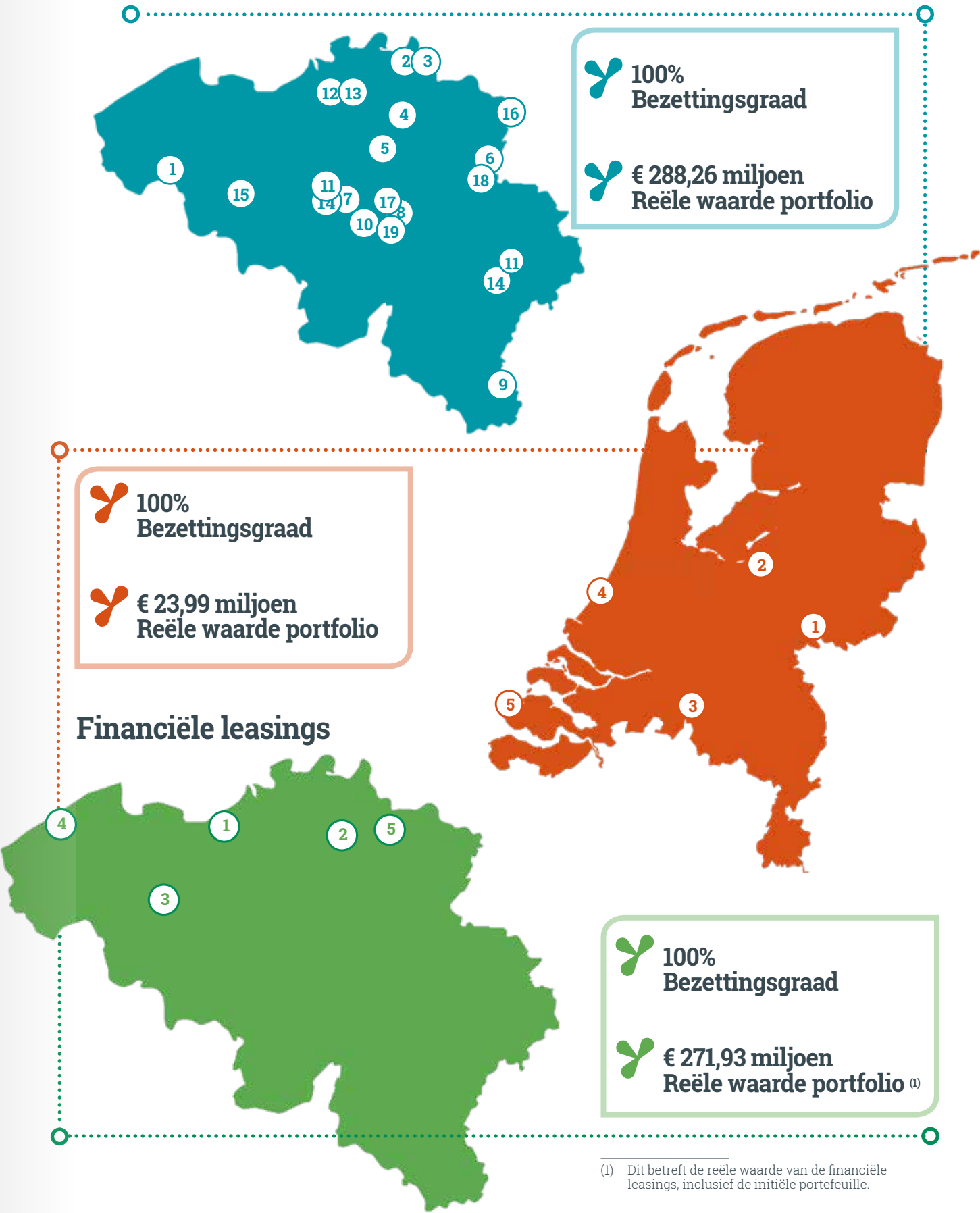
Samenvattende tabel van de financiële leasing

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
Vorderingen financiële leasing	178.730.108,16	173.160.837,65
Initiële portefeuille	156.518.609,97	156.518.609,97
Nieuwe portefeuille	22.211.498,19	16.642.227,68
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	12.945.705,67	13.241.336,57
Initiële portefeuille	9.880.714,64	10.151.987,77
Nieuwe portefeuille	3.064.991,03	3.089.348,80
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	191.675.813,83	186.402.174,22

Samenvattende tabel van de projecten in ontwikkeling

Naam	Aan- duiding locatie landkaart op pagina 79	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Geschatte totale kostprijs	Voorziene oplevering	Aantal woon- eenheden	GHW na afloop (op jaar- basis)
Vastgoedbeleggingen							
Les Saules (1190 Vorst - BE)	7	10.413	5.087	15.500	Eind 2019	118	760
De Orangerie (6538 DM Nijmegen - NL)	1	7.301	2.081	9.382	Begin 2020	68	550
Margaritha Maria Kerk (5025 VB Tilburg- NL)	3	3.903	4.137	8.040	Najaar 2020	38	444
Sterrenwacht (4331 PX Middelburg- NL)	5	1.612	3.888	5.500	Eind 2020	26	304
Financiële leasing							
De Nieuwe Ceder (9800 Deinze - BE)	3	9.113	1.887	11.000	Eind 2019	86	600
Assistentiewoningen De Stille Meers (8430 Middelkerke - BE)	4	4.906	3.644	8.550	Eind 2019	60	500
Totaal		37.247	20.725	57.972			3.158

Vastgoedbeleggingen



Samenvattende tabel van de nieuwe financiële leasings

Periode afgesloten op 30 juni 2019	Aanduiding locatie landkaart op pagina 79	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldig-de canon ⁽¹⁾	Verzekerde waarde ⁽²⁾	Aanschaf-fingswaarde ⁽³⁾
MOERBEKE - Hof Ter Moere	1	22	april 2017	105.261,36	1.248.806,16	3.686.169,01
HERENTHOUT - Hof Driane	2	22	maart 2018	90.915,71	1.020.079,41	3.449.199,92
BALEN - Residentie De Anjers	5	62	juli /2018	310.000,00	/	9.781.179,71
DEINZE - De Nieuwe Ceder	3	86	/	/	2.948.940,00	9.112.668,01
MIDDELKERKE - Assistentiewoningen De Stille Meers	4	60	/	/	2.766.420,00	4.905.589,29
5 projecten		252		506.177,07	7.984.245,57	30.934.805,94

- (1) Verschuldigde canon van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019 - deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.
- (2) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project - de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid. Voor het project te Balen dient de nodige verzekeringspolis afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de "triple net" overeenkomsten).
- (3) Geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw. Voor het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke betreffen dit de geactiveerde kosten per 30 juni 2019.

Initiële investeringsprogramma

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

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

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

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

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

De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst (meer details inzake deze berekeningswijze bij punt "Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving" op pagina 270 in hoofdstuk "VIII. Jaarrekening" in het jaarlijks financieel verslag 2018 van de Vennootschap). In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige.

Samenvattende tabel van de projecten uit het initiële investeringsprogramma

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffings-waarde (3)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	208.621,92	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	165.991,68	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	185.825,28	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK – Horeman	20	december 1998	158.976,00	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	207.383,04	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	175.090,08	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH – Altena	25	december 2003	263.031,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	181.776,00	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	88.822,80	428.752,46	1.114.374,84
RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	211.443,84	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	341.873,28	871.697,37	2.707.138,69
VOSELAAR – Woestenborghslaan	17	juni 2002	153.452,88	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	309.859,20	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	208.313,28	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	226.965,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	198.132,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	151.127,52	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	104.086,08	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	136.140,48	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	123.478,08	690.359,98	2.443.304,55
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	140.891,52	1.146.274,12	2.495.197,09
BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	231.510,48	2.458.167,86	3.965.857,61
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	145.104,00	4.165.828,54	5.444.482,30
			4.317.895,44	28.075.549,38	49.897.818,86

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffings-waarde (3)
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	181.515,84	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiesstraat	19	februari 1999	155.363,76	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	165.032,28	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	83.371,20	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	240.123,60	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	120.981,84	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	613.025,28	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	146.555,64	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	309.908,16	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	172.544,40	nvt	4.535.567,66
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	111.477,96	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	184.534,08	2.298.989,67	6.408.174,91
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	175.010,52	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	113.513,76	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	155.709,60	1.066.588,22	2.628.798,61
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	311.806,08	1.517.187,59	5.143.425,97
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	240.985,80	1.166.696,74	3.830.409,52
			3.481.459,80	19.927.313,42	45.969.368,85
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	153.141,60	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	112.210,20	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	369.287,04	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	145.164,36	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	132.151,68	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	171.218,40	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	171.988,80	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	152.119,32	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	121.463,76	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	131.177,28	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	164.926,08	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	164.193,60	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	175.855,20	1.493.021,60	3.074.689,54
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	155.373,12	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	197.020,80	2.984.302,45	9.663.258,24
			2.517.291,24	17.768.381,01	34.243.753,45

PROVINCIE/GEMEENTE	Aan-tal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffings-waarde (3)
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	103.034,88	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	321.108,48	1.549.454,14	4.592.556,69
KORTENBERG – Leuvensestnwg	24	juni 2007	183.021,12	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	146.313,00	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	244.207,44	1.154.168,59	3.026.839,21
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	287.879,64	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	240.951,84	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	135.406,08	944.697,97	1.822.180,35
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	130.826,88	1.718.342,13	4.522.763,78
MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	179.903,40	2.258.463,25	6.143.210,15
			1.972.652,76	11.874.378,06	31.988.400,87
LIMBURG					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	136.229,76	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	177.456,96	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	272.121,72	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	280.993,92	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	174.681,36	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	141.336,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	297.978,24	1.100.841,53	3.330.436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	169.718,40	2.360.844,65	5.644.646,36
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	165.162,24	1.071.539,26	2.984.965,48
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	169.639,68	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	130.318,44	1.297.972,72	3.969.442,96
			2.115.636,72	11.349.335,21	30.510.039,72
76 projecten	1.988		14.404.935,96	88.994.957,08	192.609.381,75

(1) Verschuldigde canon van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

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

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

4. Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

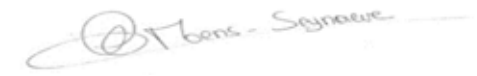
Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2019.

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

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper. Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 30 juni 2019 bedraagt de reële waarde (of fair value) van de vastgoedportefeuille € 311.051.300 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 319.367.800. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.213.500.

Antwerpen, 30/06/2019



Chiela Moens-Seynaeve
Schatter-Adviseur
STADIM cvba



Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba



V. Verkorte financiële staten

V. Verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op 30 juni	2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	14.400.031,13	12.313.410,79
NETTOHUURRESULTAAT	14.400.031,13	12.313.410,79
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.400.031,13	12.313.410,79
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0,00	47.720,67
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.560.354,07	-1.947.575,15
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.820.641,47	-440.776,58
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.660.318,53	9.972.779,73
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	257.817,08	729.318,28
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-140.606,42	-339.430,14
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.777.529,19	10.362.667,87
XX. Financiële inkomsten (+)	22.411,02	197,24
XXI. Netto-interestkosten (-)	-3.081.292,46	-2.812.440,48
XXII. Andere financiële kosten (-)	-120.659,08	-48.356,43
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-4.452.912,29	296.837,48
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.632.452,81	-2.563.762,19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.145.076,38	7.798.905,68
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-161.371,91	-218.364,35
XXV. Exittaks (-)	710.054,83	893.871,11
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	6.693.759,30	8.474.412,44
GBALAAL RESULTAAT	6.693.759,30	8.474.412,44

2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.		
Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	518.070.400,19	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	147.853,06	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	312.264.821,61	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	13.806.249,39	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	175.662,30	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	178.730.108,16	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	12.945.705,67	13.241.336,57
II VLOTTENDE ACTIVA	13.698.879,84	6.358.789,69
D. Handelsvorderingen	6.986.197,11	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	1.439.050,81	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	4.850.556,18	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	423.075,74	157.709,51
TOTAAL ACTIVA	531.769.280,03	473.637.261,92
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	246.093.620,22	230.411.202,13
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.198.588,05	87.551.065,26
C. Reserves	14.302.351,52	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	6.254.139,30	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN	285.675.659,82	243.226.059,80
I. Langlopende verplichtingen	191.754.111,61	170.794.880,37
A. Voorzieningen	1.978,81	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	166.546.504,29	144.726.760,10
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	24.168.379,42	19.556.182,94
E. Andere langlopende verplichtingen	1.037.249,09	338.555,63
F. Uitgestelde belastingen	0,00	6.171.402,89
II. Kortlopende verplichtingen	93.921.548,21	72.431.179,43
B. Kortlopende financiële schulden	85.963.114,09	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.771.610,39	4.092.270,19
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.528.834,49	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	1.657.989,24	1.065.972,97
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	531.769.280,03	473.637.261,93

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

3. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps ⁽¹⁾	
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2018	114.961.266	87.551.065	3.728.391	-113.122	-21.463.004
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017	0	0	909.191	-451.714	2.049.041
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode ⁽²⁾	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0
30 juni 2018	114.961.266	87.551.065	4.637.581	-564.836	-19.413.963
1 januari 2019	114.961.266	87.551.065	2.884.002	-1.578.417	-19.413.963
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018	0	0	5.431.796	-165.090	-142.220
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode ⁽²⁾	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	6.377.275	16.647.523	0	0	0
30 juni 2019	121.338.541	104.198.588	8.315.799	-1.743.507	-19.556.183

Bedragen werden afgerond naar euro						
	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
1 januari 2018	11.499.810	0	7.705.123	1.357.197	14.287.714	218.157.243
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017	-1.017.478	0	2.051.056	3.540.095	-3.540.095	0
dividenden	0	0	0	0	-10.747.620	-10.747.620
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode ⁽²⁾	0	0	0	0	8.474.412	8.474.412
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	0
30 juni 2018	10.482.332	0	9.756.178	4.897.292	8.474.412	215.884.036
1 januari 2019	11.283.515	0	11.722.154	4.897.292	23.001.578	230.411.202
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018	0	0	4.404.264	9.528.750	-9.528.750	0
dividenden	0	0	0	0	-13.912.448	-13.912.448
eigen aandelen	0	-123.691		-123.691	0	-123.691
resultaat van de periode ⁽²⁾	0	0	0	0	6.693.759	6.693.759
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	23.024.798
30 juni 2019	11.283.515	-123.691	16.126.418	14.302.352	6.254.139	246.093.620

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

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

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

4 Kasstroomtabel

Boekjaar afgesloten op 30 juni	2019	2018 ⁽¹⁾
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.746.139	5.641.055
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-21.882	2.745.842
Nettoresultaat van het boekjaar	6.693.759	8.474.412
belastingen	-548.683	-675.507
netto intrestkosten	3.081.292	2.812.440
rente- inkomsten	-22.411	-197
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten en belastingen)	9.203.958	10.611.149
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	2.523.260	-517.271
variaties in de reële waarde van swaps	4.452.912	-296.837
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-257.817	-729.318
afschrijvingen,waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	84.665	62.667
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.897.107	106.788
ander portefeuilleresultaat	140.606	339.430
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-11.749.100	-7.348.036
Beweging van de activa	-6.444.220	-795.002
Beweging van de passiva	-5.304.880	-6.553.034
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-28.008.727	-12.838.110
investeringsen in financiële leasings (ontwikkelingen)	-9.584.169	-1.980.061
investeringsen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-13.956.701	-2.184.823
investeringsen in aandelen vastgoedvennootschappen	-4.334.164	-8.537.936
investeringsen in materiële vaste activa	-115.081	-135.289
investeringsen in immateriële vaste activa	-18.612	0
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.135.026	8.980.857
Kaselementen begrepen in het resultaat	-2.913.394	-3.131.734
betaalde interestlasten	-2.978.995	-3.175.425
ontvangen interesten (swap)	65.601	43.692
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	39.215.401	22.860.210
toename (+) van de financiële schulden	40.700.000	24.012.750
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-1.484.599	-1.152.540
Verandering in eigen vermogen	-6.166.982	-10.747.620
inkoop/verkoop eigen aandelen	-123.691	0
betalingen dividenden	-4.982.637	-9.135.477
betaling roerende voorheffing dividenden	-1.060.655	-1.612.143
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	2.104.417	-1.111.411
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	4.850.556	4.529.644

(1) Als gevolg van de verkorte weergave van de kasstroomtabel tov deze per 30 juni 2018, werden een aantal reclasses uitgevoerd in de cijfers per 30 juni 2018, teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

5. Toelichtingen

5.1 Algemene informatie

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

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

Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels en is opgenomen in de Bel Mid-index en de GPR index.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap per 30 juni 2019 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2019.

5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

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

De tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2018. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2019 geen nieuwe IFRS standaarden of interpretaties opgenomen. De toepassing van IFRS 16 werd reeds vervroegd toegepast in 2018.

5.3 Segmentinformatie

Aangezien Care Property Invest nv sinds oktober 2018 actief is op de Nederlandse markt en de ambitie heeft om van de Nederlandse markt haar tweede thuismarkt te maken, maakt de Vennootschap sindsdien (conform IFRS 8) een onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland. De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de ‘chief operating decision maker’ (hooggeplaatste functionarissen van de entiteit) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest treedt het directiecomité op als CODM. De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.

5.3.1 GESEGMENTEERDE INFORMATIE – RESULTAAT

Periode afgesloten op 30 juni 2019				
Operationeel resultaat	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
NETTOHUURRESULTAAT	14.249.963,70	150.067,43	0,00	14.400.031,13
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.249.963,70	150.067,43	0,00	14.400.031,13
Algemene kosten van de vennootschap	-2.511.397,80	-48.956,27	0,00	-2.560.354,07
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.836.622,26	-15.980,79	0,00	1.820.641,47
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.575.188,16	85.130,37	0,00	13.660.318,53
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	-143.844,28	401.661,36	0,00	257.817,08
Ander portefeuilleresultaat	-108.972,42	-31.634,00	0,00	-140.606,42
OPERATIONEEL RESULTAAT	13.322.371,46	455.157,73	0,00	13.777.529,19
Financieel resultaat			-7.632.452,81	-7.632.452,81
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				6.145.076,38
Belastingen			548.682,92	548.682,92
NETTORESULTAAT				6.693.759,30
Globaal resultaat				6.693.759,30

5.3.2 GESEGMENTEERDE INFORMATIE – BALANS

Periode afgesloten op 30 juni 2019				
Balans	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	288.270.533,34	23.994.288,27	219.504.458,42	531.769.280,03
Vastgoedbeleggingen	288.270.533,34	23.994.288,27	0,00	312.264.821,61
Vastgoedbeleggingen	277.047.740,34	11.160.561,27	0,00	288.208.301,61
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	10.009.268,00	12.833.727,00	0,00	22.842.995,00
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	1.213.525,00	0,00	0,00	1.213.525,00
Andere activa			219.504.458,42	219.504.458,42
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			531.769.280,03	531.769.280,03
Eigen vermogen			246.093.620,22	246.093.620,22
Verplichtingen			285.675.659,81	285.675.659,81

Periode afgesloten op 31 december 2018				
Balans	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	261.554.673,33	9.876.549,00	202.206.039,59	473.637.261,92
Vastgoedbeleggingen	261.554.673,33	9.876.549,00	0,00	271.431.222,33
Vastgoedbeleggingen	252.135.331,70	5.196.178,00	0,00	257.331.509,70
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	9.080.786,00	4.680.371,00	0,00	13.761.157,00
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	338.555,63	0,00	0,00	338.555,63
Andere activa			202.206.039,59	202.206.039,59
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			473.637.261,93	473.637.261,93
Eigen vermogen			230.411.202,13	230.411.202,13
Verplichtingen			243.226.059,79	243.226.059,79

5.4 Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
Vastgoedbeleggingen		
totale reële waarde	312.264.821,61	271.431.222,33
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	23,58	23,74
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasings	178.730.108,16	173.160.837,65
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	12.945.705,67	13.241.336,57
totale vordering financiële leasings	191.675.813,83	186.402.174,22
reële waarde van de financiële leasevorderingen ⁽¹⁾	271.931.892,42	249.138.429,41
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	15,42	15,73
verschil totale vordering / reële waarde	80.256.078,59	62.736.255,19

(1) Op 30 juni 2019 heeft Care Property Invest 79 projecten in portefeuille waarvan 2 projecten in ontwikkeling. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 173.160.837,65 naar € 178.730.108,16 is toe te schrijven aan de opname van blok C en D van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, opgeleverd op 7 juni 2019 respectievelijk 6 mei 2019 als financiële leasing (IFRS 16). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing. Hierdoor zal het bedrag van de vordering, net zoals bij het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, "Hof Driane" te Herenthout en "Residentie De Anjers" te Balen, geleidelijk aan afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

5.5 Variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vermelde bedragen in euro.

	Reële waarde op 31 december 2018	Investerings- en verwervingen door aankoop of inbreng	Variatie in reële waarde	Reële waarde op 30 juni 2019
België	261.554.673,33	26.876.579,71	-160.719,70	288.270.533,34
Vastgoed in exploitatie	252.135.331,70	24.244.678,00	667.730,64	277.047.740,34
Projectontwikkelingen	9.080.786,00	1.930.866,21	-1.002.384,21	10.009.268,00
Zakelijke rechten	338.555,63	701.035,50	173.933,87	1.213.525,00
Nederland	9.876.549,00	13.747.711,91	370.027,36	23.994.288,27
Vastgoed in exploitatie	5.196.178,00	5.883.735,27	80.648,00	11.160.561,27
Projectontwikkelingen	4.680.371,00	7.863.976,64	289.379,36	12.833.727,00
Zakelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal	271.431.222,33	40.624.291,62	209.307,66	312.264.821,61

5.6 Financiële schulden

	31/12/2018	Kas elementen	Niet kas-elementen				30/06/2019
			Acquisities	Wissel-koers-bewe-gingen	Wijzi-gingen in reële waarde	Andere wijzigin-gen	
Langlopende financiële verplichtingen	144.726.760	22.000.000	1.358.966	0	0	-1.539.221	166.546.504
Kortlopende financiële verplichtingen	67.022.936	17.215.401	103.185	0	0	1.539.221	85.880.744
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.556.183	0	0	0	4.452.912	159.284	24.168.379
Totale verplichtingen uit financiële activiteiten	231.305.879	39.215.401	1.462.151	0	4.452.912	159.284	276.595.628

5.7 Financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. 17 van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat.

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven vanaf pagina 224 van het hoofdstuk "VIII Jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt aangepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt:

Vermelde bedragen in euro.

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 30 juni 2019					
financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening (notioneel bedrag)	einddatum	vaste rentevoet van de swap	resterende looptijd (in jaren)	waardering op 30 juni 2019
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	13,85	-765.353,57
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	7,35	-432.727,65
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	15,52	-1.028.546,09
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	14,10	-927.988,27
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	16,10	-1.011.148,49
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	16,77	-1.326.873,88
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	14,52	-1.065.425,17
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	13,60	-1.031.883,22
Kortenbergh	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	15,02	-1.121.376,47
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	17,52	-1.818.079,17
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	17,35	-1.887.272,32
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	15,93	-1.921.438,82
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	15,68	-2.077.941,08
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	7,85	-1.085.718,99
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	17,77	-2.361.032,85
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	17,77	-2.553.866,85
Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank					-22.416.672,87
IRS 19022212 - Konli ⁽¹⁾	0,00	31/03/26	2,460%	7,01	-688.868,78
IRS 19022207 - Konli ⁽¹⁾	0,00	31/03/26	2,060%	7,01	-252.807,38
IRS 11664152 - VSP Wolvertem	2.156.104,00	30/06/29	2,530%	10,26	-551.059,54
Totale reële waarde bevestigd door BNP Paribas Fortis Bank					-1.492.735,70
IRS 12934821 - Balen	12.000.000,00	17/07/26	0,653%	7,30	-713.043,17
IRS 13985771	8.000.000,00	29/03/29	0,488%	10,00	-314.139,10
Totale reële waarde bevestigd door KBC Bank					-1.027.182,27
Correctie DVA					768.211,42
Totale reële waarde					-24.168.379,42

(1) Het nog uitstaand bedrag per 30 juni 2019 voor deze projecten bedroeg respectievelijk € 3.685.000,00 en €2.878.000,00.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2019 en 30 juni 2019. Dit leidde per 30 juni 2019 tot een verlies van € -4.452.912,29 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap. Deze waardeschommelingen betreffen niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 2,8 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

5.8 Schuldgraad

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2019	31 december 2018
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	285.675.659,82	242.887.504,17
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
voorzieningen	-1.978,81	-1.978,81
toegelaten afdekkingsinstrumenten	-24.168.379,42	-19.556.182,94
uitgestelde belastingen (liability- incl. exit taks)	0,00	-6.171.402,89
overlopende rekeningen	-1.657.989,24	-1.065.972,97
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB	259.847.312,35	216.091.966,56
totale activa	531.769.280,03	473.637.261,92
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	48,86%	45,62%

De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 72,45 miljoen op 30 juni 2019.

5.9 Toelichting reële waarde

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

Vermelde bedragen in euro.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 30 juni 2019
Vastgoedbeleggingen			312.264.821,61	312.264.821,61
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. ⁽¹⁾		271.931.892,42		191.675.813,83
Financiële vaste activa		175.662,30		175.662,30
Handelsvorderingen		6.986.197,11		6.986.197,11
Kas en kasequivalenten	4.850.556,18			4.850.556,18
Langlopende en kortlopende financiële schulden		245.103.902,69		252.509.618,38
Andere langlopende financiële verplichtingen (swaps)		-24.168.379,42		-24.168.379,42
Andere langlopende verplichten		1.037.249,09		1.037.249,09
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		3.771.610,38		3.771.610,38
Andere kortlopende verplichtingen		2.528.834,49		2.528.834,49

Vermelde bedragen in euro.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2018
Vastgoedbeleggingen			271.431.222,33	271.431.222,33
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. ⁽¹⁾		249.138.429,41		186.402.174,22
Financiële vaste activa		175.358,00		175.358,00
Handelsvorderingen		962.811,01		962.811,01
Kas en kasequivalenten	2.746.139,42			2.746.139,42
Langlopende en kortlopende financiële schulden		199.963.775,58		211.749.696,37
Andere langlopende financiële verplichtingen (swaps)		-19.556.182,94		-19.556.182,94
Andere langlopende verplichten		338.555,63		338.555,63
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		4.092.270,18		4.092.270,18
Andere kortlopende verplichtingen		250.000,00		250.000,00

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

6. Gebeurtenissen na afsluiting

Voor de toelichting mbt de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar punt “1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2019” op pagina 17 in het hoofdstuk “I. Tussentijds Beheersverslag”.

7. Transacties met verbonden partijen

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

In het eerste semester van het boekjaar 2019 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

8. Participaties

Op 30 juni 2019 heeft Care Property invest 9 Belgische ⁽¹⁾ en 5 Nederlandse dochtervennootschappen⁽²⁾. Meer details over deze vennootschappen staan in de tabel hieronder opgesteld.

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070		
Belgische dochtervennootschappen				
Siger nv	Dochtervennootschap	BE0876.735.785	13/07/17	100%
Igor Balen nv	Dochtervennootschap	BE0456.378.070	17/07/18	100%
Anda Invest bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.743	29/12/17	100%
Tomast bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.842	29/12/17	100%
’t Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/18	100%
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	2/10/18	100%
B.E.R.L. International (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/18	100%
Decorul nv	Dochtervennootschap	BE0440.216.880	19/02/19	100%
Immo du Lac nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0888.891.766	3/04/19	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest.NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/18	100%
Care Property Invest.NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/18	100%
Care Property Invest.NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	5/03/19	100%
Care Property Invest.NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/19	100%
Care Property Invest.NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/19	100%

(1) Op 23 juli 2019 zijn de vennootschappen Siger nv en Igor Balen nv gefuseerd met Care Property Invest.
(2) Op 8 augustus 2019 heeft Care Property Invest een zesde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL6 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

9. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE AANDEELHOUDERS VAN CARE PROPERTY INVEST NV OVER DE BEOORDELING VAN DE TUSSENTIJDSE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE VAN ZES MAANDEN AFGESLOTEN PER 30 JUNI 2019

Inleiding

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

Reikwijdte van de beoordeling

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

Conclusie

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

Brussel, 2 september 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris van Care Property Invest NV
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch
Vennoot, Handelend in naam van een bvba

10. Alternatieve prestatiemaatstaven ⁽¹⁾

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. De definities van onderstaande prestatiemaatstaven kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden.

10.1 Exploitiemarge

De exploitatiemarge wordt door Care Property Invest gebruikt om de operationele rendabiliteit van de Vennootschap te meten als percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille te delen door het nettohuurresultaat.

Periode afgesloten op 30 juni		2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	13.660.318,53	9.972.779,73
Nettohuurresultaat	= B	14.400.031,13	12.313.410,79
Exploitiemarge	= A/B	94,86%	80,99%

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

Deze maatstaf wordt door Care Property Invest gebruikt om het resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten te berekenen en houdt geen rekening met de variaties in de reële waarde (IAS 39-IAS 40). Het betreft het financieel resultaat (financiële inkomsten, netto-interestkosten en andere financiële kosten), exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en andere zoals financiële activa voor verkoop).

Periode afgesloten op 30 juni		2018	2017
Financieel resultaat	= A	-7.632.452,81	-2.563.762,19
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-4.452.912,29	296.837,48
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-3.179.540,52	-2.860.599,67

(1) Deze cijfers werden niet geauditeerd.

10.3 Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten

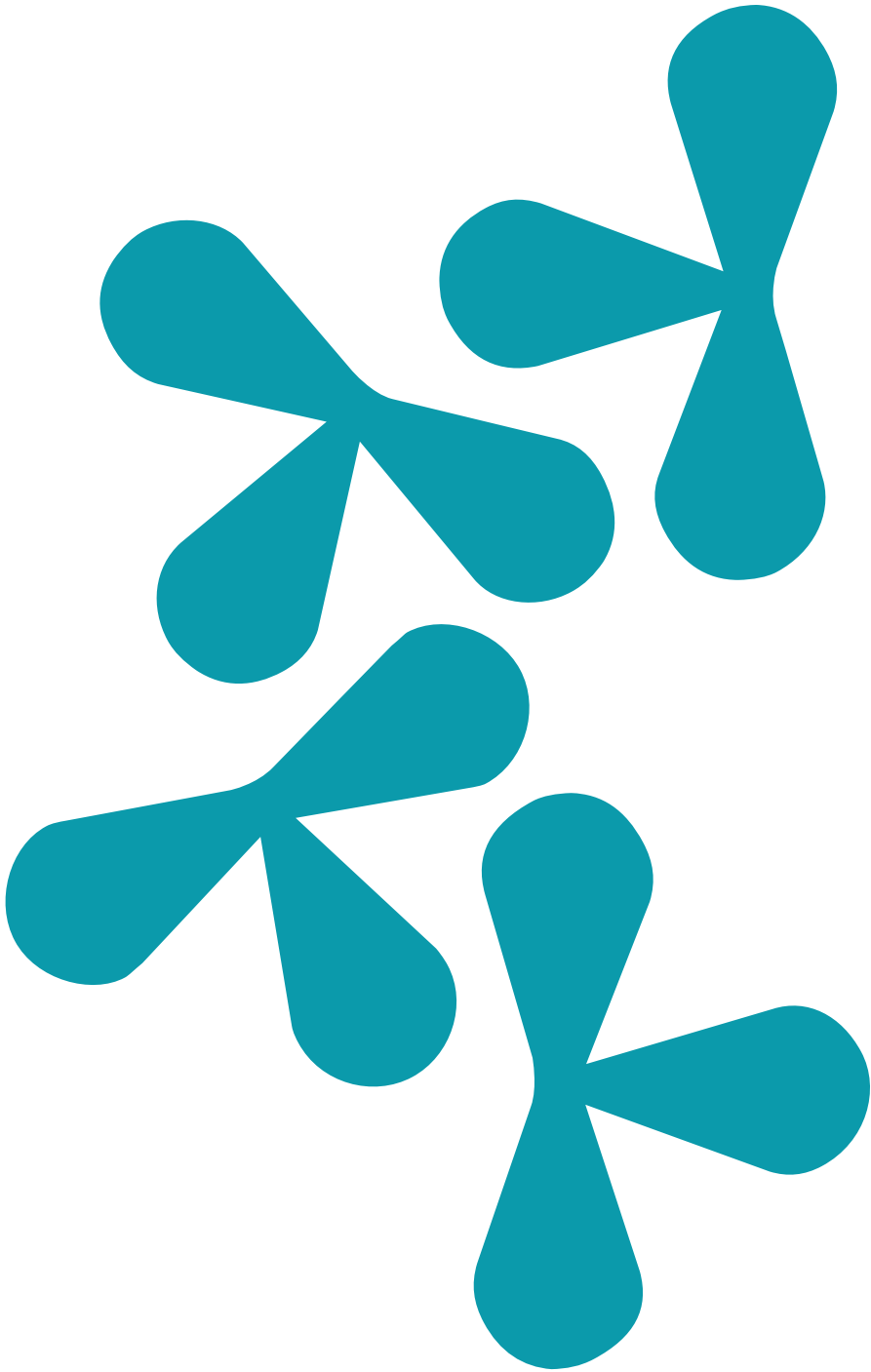
Care Property Invest maakt gebruik van deze maatstaf om het eigen vermogen weer te geven zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten. Het betreft hier het eigen vermogen exclusief de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS).

Periode afgesloten op		30 juni 2019	31 december 2018
Eigen vermogen	= A	246.093.620,22	230.411.202,13
Variaties in reële waarde van financiële producten	= B	19.556.182,94	19.413.963,30
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten		226.537.437,28	210.997.238,83

10.4 Interest coverage ratio

De interest coverage ratio wordt door Care Property Invest gebruikt om te berekenen hoeveel maal de Vennootschap haar interestlasten verdient. Het is een maatstaf voor de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Volgens de convenant van KBC dient deze waarde minimum 2 te zijn. Deze maatstaf wordt berekend door het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille te delen door de betaalde intrestlasten.

Periode afgesloten op 30 juni		2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	13.660.318,53	9.972.779,73
Totaal betaalde interestlasten	= B	3.081.292,46	2.812.440,48
Interest coverage ratio	= A/B	4,43	3,55



Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be