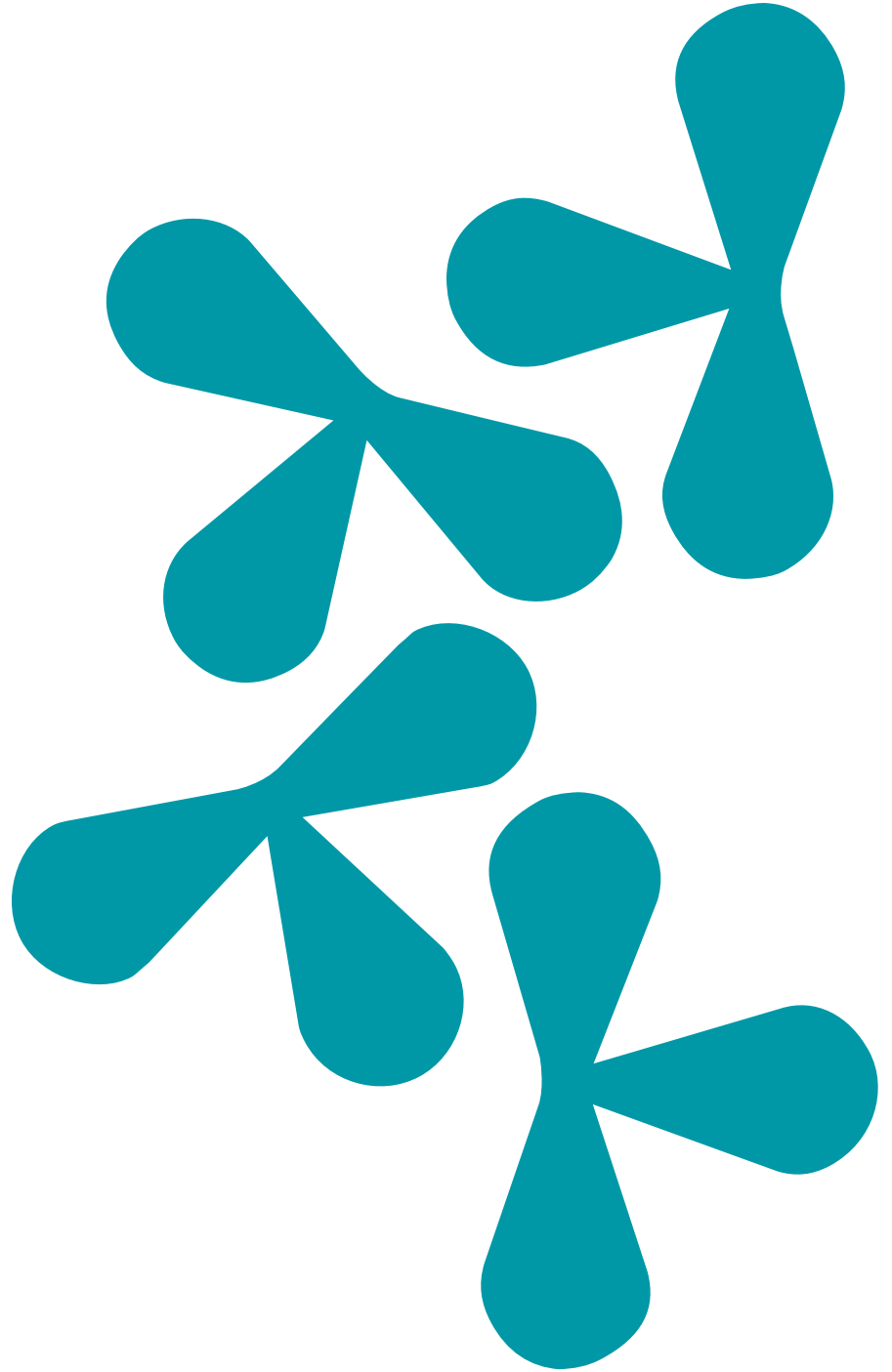


CARE PROPERTY INVEST

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

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2017

- Stijging van de huurinkomsten met ca. 21% ten opzichte van 30 juni 2016.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2017: ca. € 355 miljoen.
- Marktkapitalisatie bedraagt ca. € 301,5 miljoen op 30 juni 2017, een stijging van ca. 12% ten opzichte van 30 juni 2016.
- Bezettingsgraad op 30 juni 2017: 100%.
- Schuldgraad op 30 juni 2017: 45,41%.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 7 september 2017, voor beurstijd

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2017 tot 30 juni 2017
GEREVISEERD

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

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

- ✦ In 2016 is de Vennootschap in een stroomversnelling gekomen, waarbij de voorbereidende inspanningen bij de zoektocht naar interessante, maar vooral ook gezonde investeringen gedurende de eerste helft van 2017 hun vruchten beginnen af te werpen.

Inhoud

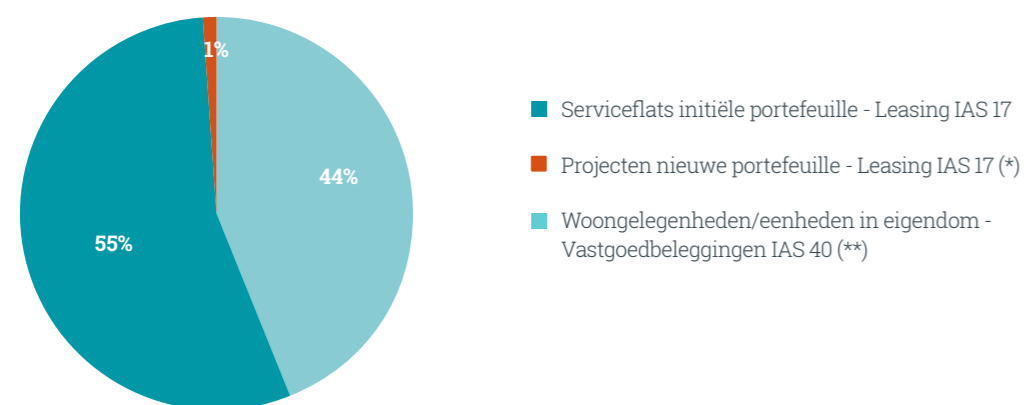
I. Kerncijfers	8	VI. Permanent document	100
1. Overzicht voor de aandeelhouders 1ste semester 2017	8	1. Algemene inlichtingen	100
2. Patrimonium	10	2. Verklaringen	106
3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat	10	3. Historiek maatschappelijk kapitaal	108
4. Kerncijfers geconsolideerde balans	11	4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	110
5. EPRA Performance-indicatoren	11	VII. Lexicon	118
II Tussentijds Beheersverslag	14	1. Definities	118
1. Strategie	14	2. Afkortingen	125
2. Belangrijke gebeurtenissen	18	3. Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven	125
3. Care Property Invest op de beurs	23		
4. Financiële informatie	27		
5. Vooruitzichten	36		
6. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar	38		
7. Transacties met verbonden partijen	38		
8. Belangenconflicten	38		
9. Corporate governance	40		
10. Participaties	41		
III. EPRA	44		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	44		
IV Vastgoedverslag	54		
1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	54		
2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2017	56		
3. Nieuwe projecten 1ste semester 2017	60		
4. Overzicht van de vastgoedbeleggingen	62		
5. Overzicht van de financiële leasings	67		
6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 1ste halfjaar van 2017	72		
7. Vastgoed voor eigen gebruik	72		
V. Verkorte financiële staten	78		
1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	78		
2. Geconsolideerde balans	83		
3. Kasstroomtabel	89		
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	92		
5. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 1ste halfjaar van 2017	94		
6. Transacties met verbonden partijen	94		
7. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar	95		
8. Verslag van de commissaris	96		



I. Kerncijfers

1. Overzicht voor de aandeelhouders 1ste semester 2017

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS LEASINGS

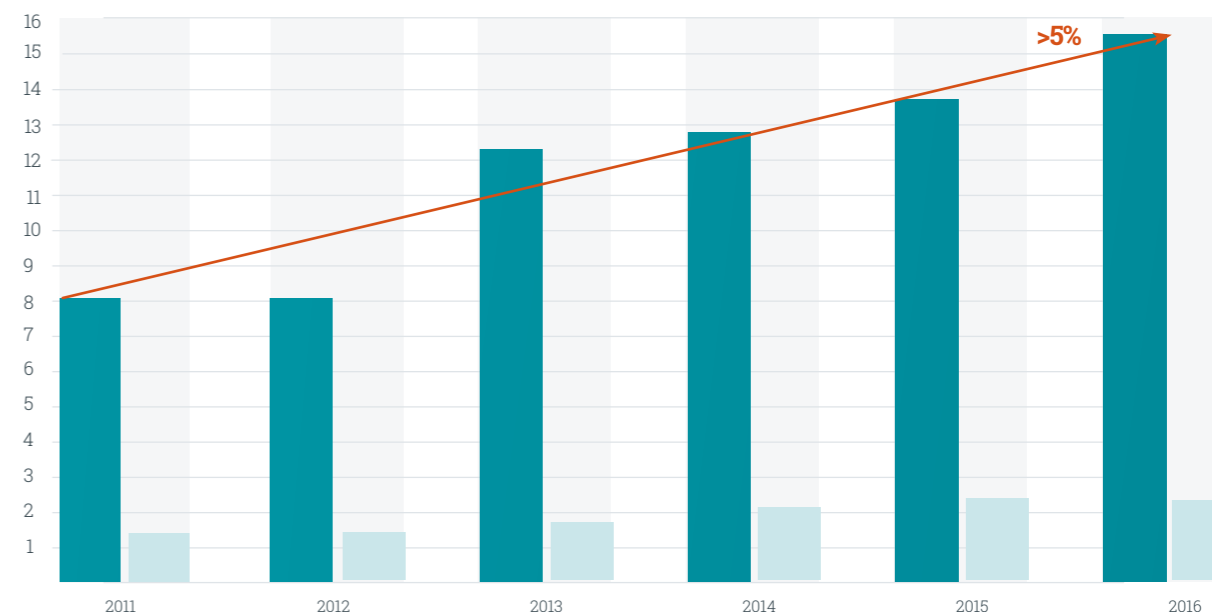


(*) Op 30 juni 2017 is het project "Huis Driane" te Herenthout nog in aanbouw.

(**) Inclusief de ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in Vastgoedbeleggingen. De start van de bouwwerken voor de realisatie van het woonzorgcentrum is nog in 2017 voorzien.

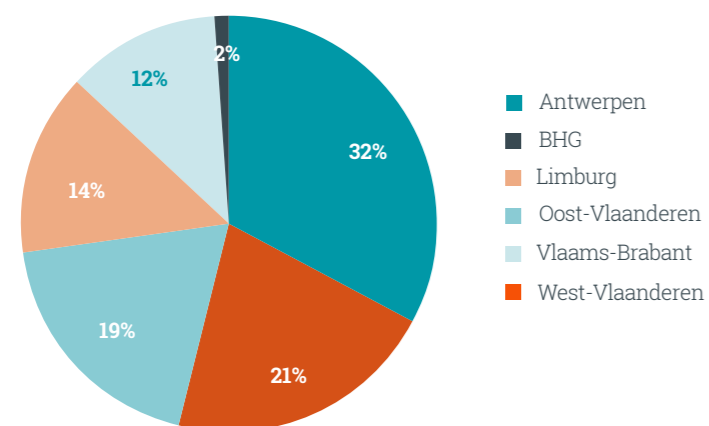
EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN (IN MILJOEN €)

Miljoen €



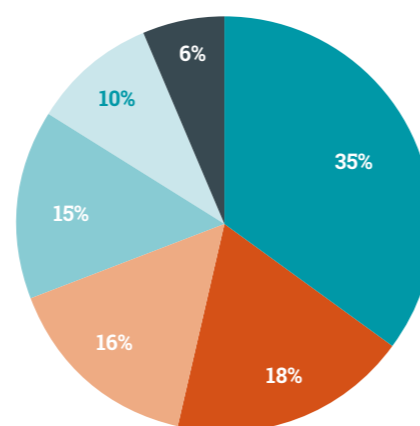
Stijgingspercentage: >5%
 ■ Inkomsten
 ■ Algemene kosten

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN OVER VLAANDEREN



Cijfers per 30 juni 2017

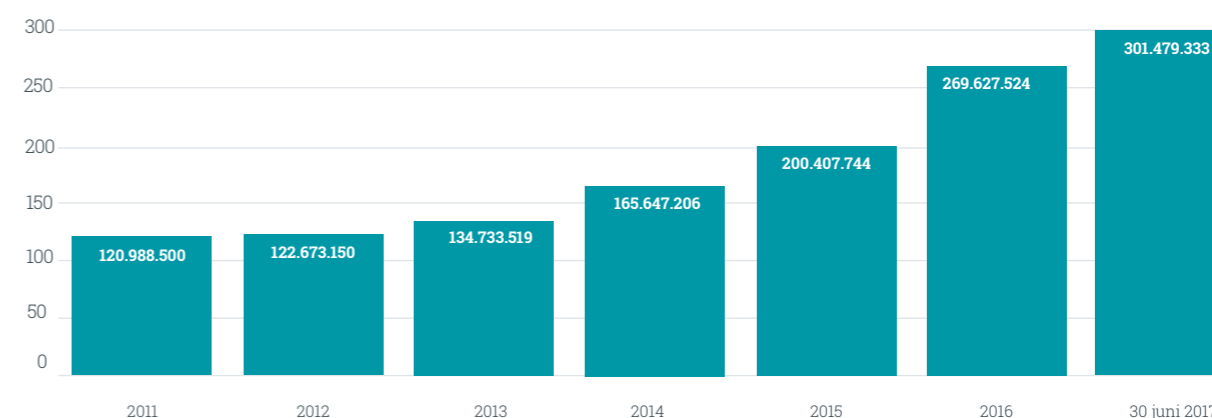
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN OVER VLAANDEREN



Cijfers per 30 juni 2017

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

Miljoen €



2. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	124.108.485,62	85.040.501,00
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasingen	160.602.774,64	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	11.088.831,40	11.845.645,26

Op 30 juni 2017 heeft Care Property Invest 86 projecten in portefeuille waarvan twee projecten in ontwikkeling, nl. het project "Huis Driane" te Herenthout dat vermoedelijk afgewerkt zal zijn in het voorjaar van 2018 en de geplande ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvan de in het 1ste kwartaal van 2017 verworven bouwgrond reeds werd opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 156.938.252,98 naar € 160.602.774,64 is toe te schrijven aan de opname van het project Herfstvrede te Moerbeke als financiële lease (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	9.461.551,74	7.800.084,54
NETTOHUURRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.520.626,42	-1.228.669,47
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.120.102,03	67.678,72
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.061.027,35	6.639.093,79
Exploitiatiemarge (*)	95,77%	85,12%
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	-2.190.640,97	-2.077.463,00
EPRA RESULTAAT (voor belastingen)	6.870.386,38	4.561.630,79
Belastingen	-328.714,98	-318.504,73
EPRA RESULTAAT	6.541.671,40	4.243.126,06
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.028.880	13.184.720
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	€ 0,4353	€ 0,3218
Variaties in reële waarde		
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	2.694.559,30	-5.785.699,55
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-169.821,94	-47.347,07
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0,00	0,00
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	0,00	0,00
Ander portefeuilleresultaat	824.136,99	0,00
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	9.890.545,75	-1.589.920,56
Globaal resultaat	9.890.545,75	-1.589.920,56
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.028.880	13.184.720
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (**)	€ 0,6581	-€ 0,1206

(*) Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

(**) Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58. Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880. Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

4. Kerncijfers geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen	124.108.485,62	85.040.501,00
Vastgoedbeleggingen - andere	119.518.155,62	85.040.501,00
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	4.590.330,00	0,00
Financiële leasingvorderingen en handelsvorderingen	171.691.606,04	168.783.898,24
Andere activa opgenomen in de schuldratio	3.862.692,79	5.533.551,88
Andere activa: kas en kasequivalenten	1.728.974,66	3.657.308,89
Totaal van de activa	301.391.759,11	263.015.260,01
Eigen Vermogen	143.846.387,64	108.698.808,51
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	165.309.391,64	128.008.343,51
Variatie in reële waarde van financiële producten	-21.463.004,00	-19.309.535,00
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (*)	136.871.472,36	131.301.154,40
Andere verplichtingen	20.673.899,11	23.015.297,10
Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	301.391.759,11	263.015.260,01
Schuldgraad	45,41%	49,92%

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

5. EPRA Performance-indicatoren

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,49	0,32
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	4,23	14,89
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	4,23	14,88
Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
EPRA NAW (in €/aandeel)	14,82	15,76
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	12,81	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,41	4,54
EPRA aangepast NIR (in %)	5,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (in %) *	0,00	0,00

(*) 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. Zo bedroeg de totale leegstand voor het project Tilia gedurende het eerste semester van 2017 0%.



II Tussentijds Beheersverslag

1. Strategie

1.1 Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest was de 1ste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in de sector van de huisvesting voor bejaarden, opgericht op 30 oktober 1995. De expertise en knowhow die zij intussen heeft opgebouwd bij de realisatie van 1.988 serviceflats zet zij verder in om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking.

Care Property Invest heeft haar activiteiten uitgebreid en zal zich in de toekomst ook verder toeleggen op de ruimere zorgvastgoedsector (assistentiewoningen, woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, onroerende goederen bestemd voor personen met een beperking, ...). De oorspronkelijke geografische beperking tot Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd ook uitgebreid tot de gehele Europese Economische Ruimte. Hiervoor werd in 2013 en 2014 overgegaan tot een doelwijziging, gevolgd door een naamswijziging en rebranding, welke de nieuwe aanpak tot uiting brengen. In het kader van zorgvastgoed worden de volgende activiteiten beoogd:

- tot stand brengen van projecten voor lokale besturen (OCMW's) en caritatieve vzw's: hiervoor blijft het aanbod van Design Build & Finance ("DBF") contracten beschikbaar, zoals in het verleden. Eventueel kan DBF uitgebreid worden met maintain ("DBFM");
- renovatie van gebouwen voor lokale besturen en caritatieve vzw's: mogelijkheid om oude gebouwen die aan renovatie toe zijn te vernieuwen;
- voor lokale besturen en caritatieve vzw's overgaan tot ontwikkeling van zorgvastgoed voor rekening van Care Property Invest: het betreft hier een realisatie van gebouwen die bij voorlopige oplevering in erfpacht worden gegeven aan een zorgpartner;
- ontwikkeling van zorgvastgoed (nieuwbouw/verbouwing) voor eigen rekening van Care Property Invest en nieuwe acquisities: na deze ontwikkeling wordt het gebouw door Care Property Invest rechtstreeks ter beschikking gesteld van plaatselijke zorgactoren.

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

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

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

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

MISSION STATEMENT

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

WAARDEN

Professionaliteit

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

Innovatie

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

Vertrouwen

Care Property Invest streeft een duurzame vertrouwensband na met haar aandeelhouders, medewerkers, exploitanten van haar zorgvastgoed, aannemers, politieke wereld, de GVV-sector en in het algemeen alle stakeholders.

VISION STATEMENT

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

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

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

(1) De groeivoorzichten van het aantal 65-plussers in België wordt verwacht te evolueren van 15,9% in 2015 naar 22,6% van de bevolking in 2060. Het aandeel 85-plussers binnen de Belgische bevolking zou stijgen van 2,6% in 2015 naar 6% in 2060. Dit vergrijzingsfenomeen is onder andere het resultaat van een stijging van de gemiddelde levensverwachting, een dalend vruchtbaarheidscijfer, versterkt door het feit dat de babyboomers gradueel hun pensioenleeftijd bereiken.

De combinatie van haar strategie, invulling van haar maatschappelijk doel en haar positie als enige soloplayer actief in het zorgvastgoed gedurende meer dan 20 jaar, geeft Care Property Invest een bijzondere positie op de GVV-markt. De zekere evolutie van de markt voor de ouderenzorg in combinatie met de zorgvuldig samengestelde portefeuille van de Vennootschap, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel dividendrendement oplevert voor haar aandeelhouders. Bovendien genieten zij sinds 1 januari 2017 van een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%), aangezien Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste om minstens 60% van de vastgoedportefeuille belegd te hebben in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. Care Property Invest heeft immers als soloplayer een vastgoedportefeuille die voor 100% bestaat uit zorgvastgoed.

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

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van de raad van bestuur van de Vennootschap. Dit gebeurt na een 1ste bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité van de Vennootschap. Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

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

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

Oorsprong financiële bronnen

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

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

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

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

FINANCIËEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

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

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Tijdens het 1ste halfjaar van 2017

Tijdens het 1ste semester van het boekjaar 2017 heeft Care Property Invest zich sterk gericht op het uitbreiden van haar vastgoedportefeuille met onder meer het verwerven van haar eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijke en het Waalse gewest.

2.1.1 ACQUISITIES NIEUWE PROJECTEN

Voor meer details over het vastgoed in de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk "IV Vastgoedverslag" op pagina 54".

Vastgoedbeleggingen

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald.

Woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde

Care Property Invest kondigde op 17 februari 2017 het akkoord onder opschortende voorwaarden aan van de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed.

De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrechts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een erfpachtovereenkomst.

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

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

"Les Terrasses du Bois" betreft het eerste project van Care Property Invest in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en het 1ste project dat wordt uitgebaat door Armonea.

Projectontwikkelingen

Verwerving van een te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst

Care Property Invest kondigde op 28 februari 2017 de overname aan van de ontwikkeling van een gepland woonzorgcentrum te Vorst. Hiertoe heeft zij op deze datum de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden, alsook alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. Het woonzorgcentrum zal bestaan uit 118 door COCOM vergunde wooneenheden.

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

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd reeds bekomen waardoor de constructiewerken met betrekking tot deze nieuwe ontwikkeling vermoedelijk nog in 2017 aangevat zullen worden en maximaal 24 maanden in beslag zullen nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met externe middelen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen.

De nieuwe ontwikkeling te Vorst is een tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat past binnen het strategisch plaatje van geografische uitbreiding. Bovendien is dit de eerste keer dat Care Property Invest met een dochtervennootschap van Anima Care nv (op haar beurt een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren) mag samenwerken.

2.1.2 PROJECTEN IN UITVOERING

Groep van assistentiewoningen "Herfstvrede" te Moerbeke

Het project "Herfstvrede" te Moerbeke, waarvoor de werken gestart werden op 4 april 2016, werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017. Vanaf 1 april 2017 genereert dit project bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Het betreft een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer optrad. Op 30 juni 2017 stond er voor € 3.664.521,66 als "vordering financiële leasing" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

Groep van assistentiewoningen "Huis Driane" te Herenthout

Voor een tweede project waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, "Huis Driane" te Herenthout, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, werd de bouwvergunning bekomen. Voordat deze bouwvergunning ingediend werd, besliste het OCMW om redenen van verdere verhoging van de economische rendabiliteit van het project, om het aantal assistentiewoningen te verhogen van 20 naar 22. Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017.

De werken voor dit project zijn van start gegaan op 5 april 2017. De oplevering van het project is voorzien in het voorjaar van 2018.

Op 30 juni 2017 stond er voor € 951.162,96 als "vordering projecten in voorbereiding" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

2.1.3 PROSPECTIE EN PROJECTEN IN DE PIPELINE

Care Property Invest heeft zich in het eerste semester van 2017 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector voor senioren en de sector van woongelegenheden voor personen met een beperking, conform haar doeluitbreiding besloten in de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2013. Zo onderzoekt zij, naast mogelijke investeringen in groepen van assistentiewoningen, op heden eveneens mogelijke investeringen in woonzorgcentra verspreid over heel de Europese Economische Ruimte, alsook diverse projecten voor mensen met een beperking.

De uitbating van deze projecten worden naast OCMW's en caritatieve vzw's eveneens waargenomen door commerciële groepen actief in deze sector. De fase waarin deze projecten zich bevinden, alsook het type van investering, varieert van de aankoop van afgewerkte gebouwen, tot zelf te ontwikkelen sites, aankoop van aandelen van vennootschappen waarin het onroerend goed zich bevindt en de renovatie en herfinanciering van bestaande gebouwen.

Woonzorgcentrum in Vlaams-Brabant

De Vennootschap verwijst graag nog eens concreet naar de "letter of intent" die zij onder opschortende voorwaarden afsloot op 19 september 2016 voor de acquisitie van 100% van de aandelen van een vennootschap waarin zich een woonzorgcentrum bevindt in Vlaams-Brabant (zie ook de "Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1ste kwartaal 2017", die geraadpleegd kan worden op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be).

De conventionele waarde van dit woonzorgcentrum wordt geschat op circa € 17 miljoen en de uitbating is in handen van een ervaren exploitant. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

2.1.4 KAPITAALVERHOOGING EN UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

Zoals hierboven reeds vermeld bij punt 2.1.1 "Acquisities nieuwe projecten", kondigde Care Property Invest op 17 februari 2017 het akkoord aan voor de verwerving van "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde.

Op 15 maart 2017 werd deze acquisitie afgerond middels een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.563.407 waarvan een bedrag van € 10.971.829,93 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 22.591.577,07 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.844.160 nieuwe aandelen.

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

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

2.2. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 1ste halfjaar van 2017

Care Property Invest besteedt de nodige aandacht aan het voltooien en operationeel maken van projecten binnen de bestaande portefeuille die zich nog in de constructiefase bevinden, met name het project "Huis Driane" te Herenthout, waarvoor de bouwwerken op 5 april 2017 gestart zijn, en het te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de bouwwerken wellicht nog in 2017 zullen beginnen. Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 23 februari 2017 meldde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden van de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed bezit (zie persbericht d.d. 23 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be). Het voornoemd onroerend goed betreft "Residentie Bois de Bernihè" te Libramont.

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

Het afronden van deze bijkomende investering vond plaats op 13 juli 2017, na realisatie van de opschortende voorwaarden. De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het WZC.

De uitbating van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type triple net. Het project genereert vanaf 13 juli 2017 bijkomende boekhoudkundige inkomsten voor de Vennootschap. Het gebouw betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, die plaats bieden aan 108 residenten. Er is ook één kamer voor een kortverblijf aanwezig. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich 18 assistentiewoningen.

Deze aankoop werd volledig gefinancierd door vreemde middelen (uitgifte van obligaties).

Het project "Bois de Bernihè" is tevens een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest, als zijnde haar eerste investering in het Waalse Gewest.

2.2.2 TOEKOMSTPERSPECTIEF

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

In het 1ste semester van 2017 heeft Care Property Invest sterk ingezet op geografische uitbreiding buiten het Vlaams Gewest. Zij kon deze ambitie reeds waarmaken door de verwerving van haar 2 eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (het project "Les Terrasses du Bois" in Watermaal-Bosvoorde en het te ontwikkelen project in Vorst). Ook de verwerving na afsluitdatum van haar eerste project in het Waalse Gewest, namelijk "Bois de Bernihè" te Libramont, en de geplande verwerving van een woonzorgcentrum in Vlaams-Brabant (zie punt "2.1.3 Prospectie en projecten in de pipeline" op pagina 20 eerder in dit hoofdstuk) sluiten naadloos aan bij deze doelstelling.

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

3. Care Property Invest op de beurs

3.1 Beurskoers en volume

3.1.1 AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 juni 2017	31 december 2016
Totaal aantal aandelen	15.028.880	13.184.720
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	14.878.880	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

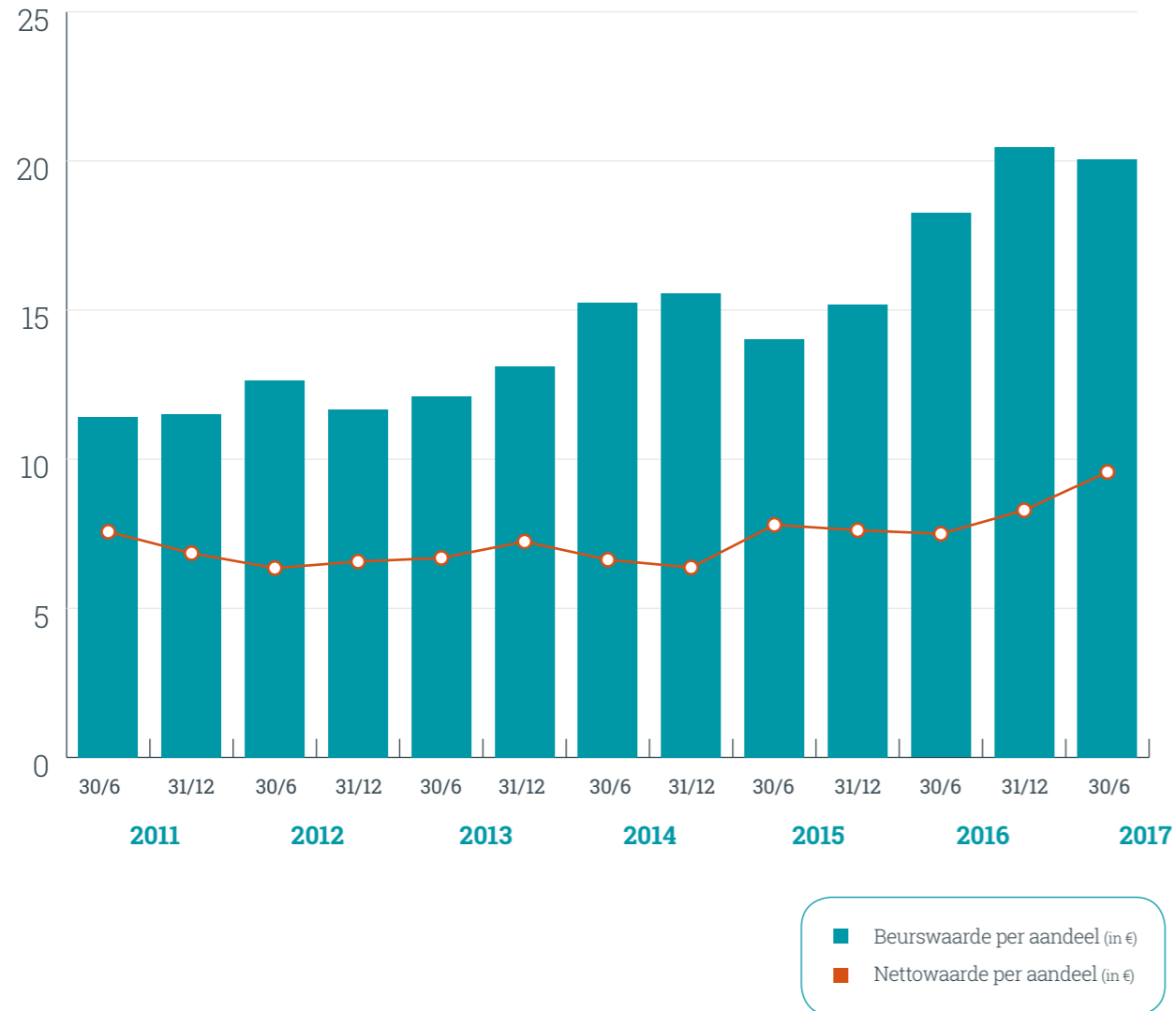
Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 juni 2017	31 december 2016
Totaal aantal aandelen	15.028.880	13.184.720
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	942.242	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	14.086.638	12.946.894

- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	14.086.638	12.946.894
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.028.880	13.184.720

Waarde aandelen op	30 juni 2017	31 december 2016
- beurskoers op datum	20,06	20,45
- hoogste slotkoers over het boekjaar	20,85	20,94
- laagste slotkoers over het boekjaar	19,68	15,29
- gemiddelde beurskoers	20,23	18,10
- beurskapitalisatie	301.479.333	269.627.524
- nettowaarde per aandeel	9,57	8,24
- premie t.o.v. reële nettowaarde	52,29%	59,70%
- free float	99,00%	98,86%
- gemiddeld dagelijks volume	5.682,46	7.456,01
- omloopsnelheid	4,80%	14,50%

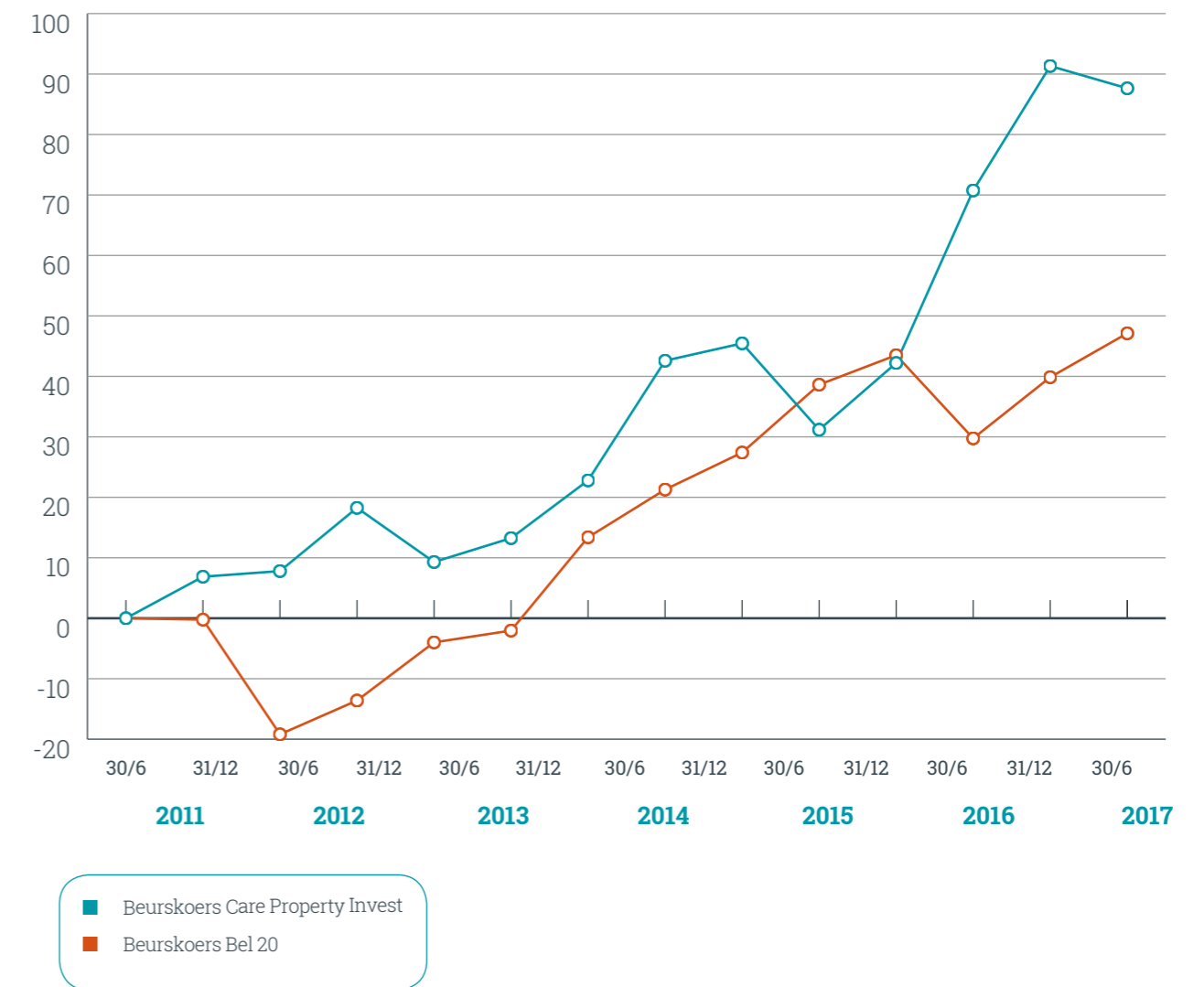
3.1.2 EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL

Uitgedrukt in €



3.1.3 VERGELIJKING BEURSKOERS AANDEEL CARE PROPERTY INVEST MET BEL 20

Uitgedrukt in %



Voor boekjaar 2017 stelt de Vennootschap een verhoging van het dividend in het vooruitzicht, rekening houdende met de stijging van de huurinkomsten en toenemende inkomsten uit bijkomende investeringen in de loop van 2017.

3.2. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden. De Vennootschap heeft in haar statuten tevens gekozen voor de wettelijk⁽¹⁾ voorziene mogelijkheid om lagere drempels in de statuten in te voeren dan wettelijk bepaald werd (i.e. een drempel van 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten). Artikel 15 van de statuten bepaalt dat wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de stemrechten bereikt, overschrijdt, of onderschrijdt, een transparantiekennisgeving door de betrokken persoon dient te gebeuren (aan de Vennootschap of de FSMA).

Tot op heden ontving de Vennootschap 2 kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, met name van Pensio B en Capfi Delen.

Aandelenverdeling op	30 juni 2017 (*)		31 december 2016	
	% 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	99,00%	14.878.880	98,86%	13.034.720
BIJZONDERE AANDELEN ⁽¹⁾	1,00%	150.000	1,14%	150.000
⁽¹⁾ De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam en zijn de volgende:				
Bank Degroof Petercam nv	0,07%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0,20%	30.000	0,23%	30.000
KBC Bank nv	0,20%	30.000	0,23%	30.000
Belfus Bank nv	0,53%	80.000	0,61%	80.000
Gewone aandelen op naam	5,27%	792.242	0,66%	87.826
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,73%	14.086.638	98,20%	12.946.894

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (98,86% op 31/12/2016 en 99,00% op 30/6/2017). Van deze gewone aandelen is de overgrote meerderheid gedematerialiseerd. De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam aan.

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

(1) Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.

4. Financiële informatie

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

4.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	(*) 2016
I. Huurinkomsten (+)	9.461.551,74	7.800.084,54
<i>huur</i>	2.530.543,68	1.250.422,68
<i>huurkortingen</i>	0,00	-465,00
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	6.931.008,06	6.550.126,86
NETTOHUURRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.520.626,42	-1.228.669,47
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.120.102,03	67.678,72
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-3.310.111,53	-501.470,02
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	4.430.213,56	569.148,74
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.061.027,35	6.639.093,79
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-169.821,94	-47.347,07
<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-396.715,84	-273.508,06
<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	226.893,90	226.160,99
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	824.136,99	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.715.342,40	6.591.746,72
XX. Financiële inkomsten (+)	8.504,96	76,24
XXI. Netto-interestkosten (-)	-2.163.649,85	-2.075.276,06
XXII. Andere financiële kosten (-)	-35.496,08	-2.263,18
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.694.559,30	-5.785.699,55
FINANCIEEL RESULTAAT	503.918,33	-7.863.162,55
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.219.260,73	-1.271.415,83
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-158.756,29	-115.407,77
XXV. Exit taks (-)	-169.958,69	-203.096,96
BELASTINGEN	-328.714,98	-318.504,73
NETTORESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56

(*) De cijfers per 30 juni 2016 houden rekening met een terugstorting van de reeds doorgerekende verhoogde roerende voorheffing in de huurgelden. Het bedrag aan huurinkomsten houdt dus enkel rekening met een indexatie.

4.1.2 NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016 (*)
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6581	-0,1206
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>11,06%</i>	<i>-2,03%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>3,28%</i>	<i>-0,66%</i>

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880. Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

4.1.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	(*) 2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-4.338.789,00	6.082.405,50
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	<i>49.453,71</i>	<i>44.460,18</i>
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>169.821,94</i>	<i>47.347,07</i>
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>-2.694.559,30</i>	<i>5.785.699,55</i>
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>-1.039.368,36</i>	<i>1.358,33</i>
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>0</i>	<i>203.540,37</i>
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	<i>-824.136,99</i>	<i>0,00</i>
EPRA RESULTAAT	5.551.756,75	4.492.484,94
EPRA resultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,3694	€ 0,3407
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>6,21%</i>	<i>5,73%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>1,84%</i>	<i>1,87%</i>

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door het EPRA resultaat per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880. Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

(*) De cijfers per 30 juni 2016 houden rekening met een terugstorting van de reeds doorgerekende verhoogde roerende voorheffing in de huurgelden. Het rendement per aandeel houdt dus enkel rekening met een indexatie van de huurinkomsten.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2016 met 47,39% gestegen.

De huurinkomsten per 30 juni 2017 zijn gestegen met 21,30% ten opzichte van het vorige jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de acquisities van de projecten "Ter Bleuk" (Bonheiden) en "3 Eiken" (Lanaken) in december 2016. De projecten "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) en "Herfstvrede" (Moerbeke) genereren vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

De algemene werkingskosten zijn ten opzichte van deze van 2016 gestegen. Dit is te verantwoorden door de groei van de Vennootschap. Stijgende huurinkomsten zorgen voor een verdere verwatering van deze kosten.

De andere operationele kosten en opbrengsten zijn gestegen van € 67.678,72 per 30 juni 2016 naar € 1.120.102,03 per 30 juni 2017.

De andere operationele kosten zijn gestegen door de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de Raad van Bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.490,27 opgenomen onder de andere operationele kosten.

De andere operationele opbrengsten zijn enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten gestegen daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de vorderingen financiële leasings)- € 745.038,96 - geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, wat een correctere weergave is, gezien de aard van de opbrengsten. Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Herfstvrede" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.637,45. Deze meerwaarde wordt vanaf de voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van het project. Tevens werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest bijgewerkt heeft welke kosten zij nog verwacht te ontvangen m.b.t. de projecten om zo een getrouwer beeld te geven op 30 juni 2017. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het EPRA resultaat, zodat deze opbrengsten niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

De bouwkosten voor de projecten in ontwikkeling bedragen € 1.450.845,02 tijdens het eerste semester van 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. De reële waarde van haar vastgoedportefeuille is sinds de verwerving ervan gestegen, doch kon op 30 juni 2017 een negatief resultaat opgenomen worden als variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Dit kan verklaard worden door de correctie van de huurvrije periode aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van de huurkortingen) en anders een dubbeltelling zou bestaan.

Het ander portefeuilleresultaat per 30 juni 2017 bedraagt € 824.136,99 en heeft betrekking op de initiële waardering aan reële waarde van het project "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) op 15 maart 2017 en het project "Les Saules" (Vorst) op 23 februari 2017.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 juni 2017 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 2.694.559,30, waardoor de totale negatieve impact op heden € 18.925.803,00 bedraagt ten opzichte van € 21.463.004,00 per 31 december 2016.

Vennootschapsbelasting

Het bedrag van de belastingen op 30 juni 2017 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen en exit taks van de dochtervennootschappen.

EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedroeg op 30 juni 2017 op geconsolideerde basis € 5.551.756,75 ten opzichte van € 4.492.484,94 op 30 juni 2016. Dit betekent een stijging van 23,58%. Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen van € 0,3407 op 30 juni 2016 naar € 0,3694 op 30 juni 2017.

4.1.4 GECONSOLIDEERDE BALANS

Vermelde bedragen in euro

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
ACTIVA		
I. Vaste activa	298.696.450,14	258.292.942,67
C. Vastgoedbeleggingen	124.108.485,62	85.040.501,00
<i>Vastgoedbeleggingen - andere</i>	<i>119.518.155,62</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>4.590.330,00</i>	<i>0,00</i>
D. Andere materiële vaste activa	2.890.838,48	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	160.602.774,64	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	11.088.831,40	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>11.088.831,40</i>	<i>11.845.645,26</i>
II. Vlottende activa	2.695.308,97	4.722.317,34
D. Handelsvorderingen	543.157,53	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	242.222,81	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>159.669,11</i>	<i>479.783,54</i>
<i>andere</i>	<i>82.553,70</i>	<i>120.746,99</i>
F. Kas en kasequivalenten	1.728.974,66	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	180.953,97	437.690,27
TOTAAL ACTIVA	301.391.759,11	263.015.260,01
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30 juni 2017	31 december 2016
EIGEN VERMOGEN	143.846.387,64	108.698.808,51
A. Kapitaal	89.414.321,58	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	43.184.322,96	20.592.745,89
C. Reserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	9.890.545,74	7.895.283,43
VERPLICHTINGEN	157.545.371,47	154.316.451,50
I. Langlopende verplichtingen	122.611.187,11	125.069.420,29
B. Langlopende financiële schulden	102.514.607,12	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.925.803,00	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>18.925.803,00</i>	<i>21.463.004,00</i>
F. Uitgestelde belastingen	1.170.776,99	1.084.331,06
II. Kortlopende verplichtingen	34.934.184,36	29.247.031,21
B. Kortlopende financiële schulden	27.577.645,42	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	6.779.219,82	8.160.383,22
a. Exit taks	4.567.151,44	4.483.638,69
b. Andere	2.212.068,38	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>	<i>1.905.683,35</i>	<i>3.478.645,56</i>
<i>huurders</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten te betalen voor verwerving van vastgoed</i>	<i>306.385,03</i>	<i>198.048,97</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	0,00	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	577.319,12	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>217.360,73</i>	<i>45.555,38</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>359.958,39</i>	<i>422.406,66</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	301.391.759,11	263.015.260,01

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De portefeuille van de vennootschap werd in 2017 verder uitgebreid middels een inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde en de verwerving van een grond voor een te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst voor een reële waarde van € 38.985.575,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2016 stegen in waarde tot € 85.122.910,62. De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 124 miljoen. Dit alles brengt een stijging aan vastgoedbeleggingen van ongeveer 46% met zich mee. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

Vorderingen financiële leasing

Hierin zijn begrepen alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Het project "Herfstvrede" te Moerbeke werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, waardoor het bedrag vorderingen financiële leasing per 30 juni 2017 is gewijzigd met € 3.664.521,66⁽¹⁾. De werkelijke waarde van de financiële leasing bedroeg op 30 juni 2017 € 230.402.506,88⁽²⁾.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet, tenzij een nieuw project wordt opgeleverd. De raad van bestuur heeft op 10 mei 2017 beslist om het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode te wijzigen. Hierdoor werd de provisie van de projectkosten aangepast naar € -5.119.389,17. De provisie voor kosten van dienstverlening werd aangepast om rekening te houden met een getrouwere benadering van de loon- en werkingskosten (gebaseerd op goedgekeurde cijfers per 31 december 2016).

Eigen vermogen

Het kapitaal van de Vennootschap werd verhoogd tot € 89.414.321,58 als gevolg van een kapitaalverhoging en uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura. Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880.

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

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

Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves.

Schulden en verplichtingen

Op geconsolideerde basis werden op 30 juni 2017 eveneens de financieringen van de dochter-vennootschappen opgenomen bij de verplichtingen.

Op 30 juni 2017 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen. Hiervan werd € 14,7 miljoen opgenomen per 30 juni 2017. Op 29 september 2017 vervalt € 14,7 miljoen die de Vennootschap onvoorwaardelijk kan laten doorrollen. Tevens beschikte de Vennootschap over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen waarvan op 30 juni 2017 een bedrag werd opgenomen van € 12,5 miljoen. Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan aan een variabele rente onder gunstige voorwaarden.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	12,87 jaar	13,61 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	130.092.252,54	123.020.759,07
gewogen gemiddelde rentevoet(*)	3,23%	4,01%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.925.803,00	-21.463.004,00
beweging financiële schulden	7.071.493,47	22.039.041,94

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

4.1.5 NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS (*)

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
totale activa	301.391.759,11	263.015.260,01
verplichtingen	-157.545.371,47	-154.316.451,50
NETTOACTIVA	143.846.387,64	108.698.808,51
nettowaarde per aandeel	€ 9,57	€ 8,24
totale activa	301.391.759,11	263.015.260,01
opeishare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-138.619.568,47	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	162.772.190,64	130.161.812,51
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 10,83	€ 9,87
totale activa incl. reële waarde van de vorderingen financiële leasings (**)	360.102.659,95	339.530.668,36
opeishare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-138.619.568,47	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	221.483.091,48	206.677.220,86
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 14,74	€ 15,68

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880.

Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

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

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

5. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 45,41% op 30 juni 2017. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van boekjaar 2016 en het 1ste semester van het boekjaar 2017, werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

Volgende hypothesen werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
- Care Property Invest verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van het eerste semester van 2017;
- gelet op het triple net-karakter van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële lease overeenkomsten eveneens triple net overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd (voor meer details, zie toelichting "Toelichting bij de staat van het globaal resultaat" op pagina 30 en de "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 33).

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2017 op geconsolideerde basis. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 30 juni 2017 45,41%. 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.

5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren.

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,28 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2017 een stijging in de dividendbetaling voorop.

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

Voor boekjaar 2017 verwacht de vennootschap huurinkomsten van minstens € 20.000.000. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van 28% t.o.v. 2016 (totale huurinkomsten bedroegen in boekjaar 2016 € 15.600.000). Het EPRA resultaat zal aldus minstens € 0,7388 per aandeel bedragen. De Vennootschap stelt een verhoging van het brutodividend naar € 0,68 per aandeel voorop. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een netto dividend van € 0,578 per aandeel.

6. 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 37 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

7. Transacties met verbonden partijen

In uitvoering van artikel 8 van het GVV – KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 GVV – Wet. De Vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingsstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden.

Deze transactie betrof een verbonden partij, met name de heer Dirk Van den Broeck, lid van de raad van bestuur en het directiecomité van de Vennootschap. De transactie betrof de verkoop aan de Vennootschap van een het gebouw te Watermaal – Bosvoorde door inbreng in natura. De conventionele waarde bedroeg ongeveer € 34 miljoen en de canon € 1,7 miljoen. Voor meer details over de verrichting verwijst de Vennootschap naar het persbericht d.d. 17 februari 2017.

8. 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 15/2/2017:

Raad van bestuur 15 februari 2017, agendapunt 2. Investeringsdossier Watermaal-Bosvoorde – (bijlage 2)

"Voorafgaandelijk aan de bespreking verklaarde de heer Dirk Van den Broeck een belangenconflict te hebben m.b.t. dit agendapunt in de zin van artikel 523 W. Venn..

De heer Dirk Van den Broeck meldt tevens hiervan reeds melding gemaakt te hebben aan de commissaris.

De heer Dirk Van den Broeck verlaat dan ook de vergadering, alvorens de beraadslaging aanvangt.

De raad van bestuur neemt kennis van het investeringsdossier Watermaal - Bosvoorde (Armonea)

Het besluit van het investeringsdossier luidt als volgt:

"Adviseren gunstig voor de inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats Terrasses du Bois gelegen te 1000 Brussel, Terhulpensesteenweg 130 met als uitgangspunt een investeringswaarde van het onroerende goed met inbegrip van grond van € 34.005.830,00. Adviseren tevens gunstig voor het overnemen van de erfpachtovereenkomst afgesloten met Home Sebrechts NV (...)

Vragen hierbij de raad van bestuur van CP Invest goedkeuring te verlenen voor deze transactie."

De raad van bestuur keurt met eenparigheid de investering goed en geeft aan de leden van het directiecomité de nodige volmachten teneinde over te gaan tot de ondertekening van vermelde overeenkomsten".

Notulen 29/3/2017:

Raad van bestuur 29 maart 2017, agendapunt 10: Voorstel tot verhoging van de vergoedingen voor de leden van het directiecomité

"De heer Peter Van Heukelom verklaart voorafgaandelijk aan de bespreking van dit punt een belangenconflict te hebben.

De heer Peter Van Heukelom en de heer Filip Van Zeebroeck verlaten de vergadering.

De raad van bestuur beraadslaagt over het voorstel van vergoedingen voor het directiecomité.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid het voorstel tot verhoging van de vergoedingen van de leden van het directiecomité zoals vermeld in de nota goed te keuren.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegen de heer Peter Van Heukelom en de heer Filip Van Zeebroeck de vergadering."

Notulen 10/5/2017:

Raad van bestuur 10 mei 2017, agendapunt 8: Goedkeuring bedrag bonus CEO, CFO en COO

"De heer Peter Van Heukelom meldt voorafgaandelijk aan de beraadslaging over dit agendapunt een strijdig belang te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn.

De heer Peter Van Heukelom verlaat de vergadering voor de beraadslaging, samen met de CFO -verslaggever, de heer Filip Van Zeebroeck en de COO, mevrouw Valérie Jonkers.

De raad van bestuur beraadslaagt over het bedrag van de bonus voor de CEO, CFO en COO.

De raad van bestuur verwijst voor haar beslissing naar de eerder door de raad van bestuur vooropgestelde doelstellingen en bedragen betreffende de bonus over het boekjaar 2016. Zij is dan ook van oordeel dat de kwantitatieve en kwalitatieve vooropgestelde doelstellingen werden gehaald en keurt bijgevolg de volgende bedragen goed:

CEO: € 65.000

CFO en COO: elk € 30.000

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.

Care Property Invest heeft op 30 juni 2017 twee dochtervennootschappen (voor meer informatie, zie punt "10. Participaties" op pagina 41, verder in dit hoofdstuk).

Op 13 juli 2017 heeft de Vennootschap een bijkomende dochtervennootschap door de acquisitie van het project te Libramont, namelijk Siger nv, die op haar beurt de moedervernootschap is van Dermedil nv.

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 Vennootschap bevat eveneens regels met betrekking tot belangenconflicten voor de leden van de organen van de Vennootschap.

Artikel 37 van de GVV-Wet voorziet bijzondere bepalingen indien één van de in dit artikel bedoelde personen (bestuurder of aandeelhouder van een dochtervennootschap van de openbare GVV) optreedt als tegenpartij in een vastgoedoperatie met de GVV of een vennootschap waarover ze de controle uitoefent. In uitvoering van artikel 8 van het GVV - KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 van de GVV - Wet. De Vennootschap stelt daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is en kadert in haar maatschappelijk doel.

9. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2017 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Voorzitter
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder
Caroline Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Kristien Van der Hasselt	Niet-uitvoerend bestuurder
Lode Verstraeten	Niet-uitvoerend bestuurder
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend Bestuurder

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

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

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van 2018.

Samenstelling van het directiecomité

Het directiecomité bestaat op 30 juni 2017 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)

Het mandaat van de leden van het directiecomité is in beginsel van onbepaalde duur, met dien verstande dat het mandaat van de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd dat van de CEO/algemeen directeur, samenvalt met de looptijd van hun mandaat binnen de raad van bestuur.

10. Participaties

De Vennootschap heeft op 30 juni 2017 twee dochtervennootschappen:

- Ter Bleuk nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest;
- VSP Lanaken Centrum WZC nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest.

De dochtervennootschappen Croonenburg nv en B. Turnhout nv werden op 21 december 2016 door geruisloze fusie opgeslorpt door Care Property Invest nv. De dochtervennootschap Boeyendaalhof nv (op haar beurt moedervennootschap van M.S.T. bvba) werd via geruisloze fusie opgeslorpt door Care Property Invest op 31 maart 2017.

Op 13 juli 2017 heeft de Vennootschap een bijkomende dochtervennootschap door de acquisitie van het project te Libramont, namelijk Siger nv, die op haar beurt de moedervennootschap is van Dermedil nv.

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



III. EPRA ⁽¹⁾

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

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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 365 biljoen overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 220 EPRA-leden 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 sector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffers aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook worden opgenomen in het halfjaarlijks en jaarlijks financieel verslag van Care Property Invest.

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 samengesteld op basis van een groep van meer dan 100 vennootschappen met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan € 200 miljard.

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



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

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,49	0,32
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	4,23	14,89
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	4,23	14,88
Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
EPRA NAW (in €/aandeel)	14,82	15,76
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	12,81	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,41	4,54
EPRA aangepast NIR (in %)	5,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (in %)*	0,00	0,00

(* 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 de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Dit is volledig verlegd voor alle projecten behalve het project Tilia te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project Tilia is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille en was zowel op 31 december 2016 als op 30 juni 2017 volledig bezet.

1.3 EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt weergegeven in "VII. Lexicon", bij punt "1.9 EPRA" op pagina 119.

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni		2017	2016
EPRA resultaat			
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	x 1.000 €/aandeel	7.366 0,49	4.243 0,32
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)			
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	4,23	14,89
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)			
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	4,23	14,88

Periode afgesloten op		30 juni 2017	31 december 2016
EPRA NAW			
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	x 1.000 €/aandeel	222.654 14,82	207.762 15,76
EPRA NNNAW			
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	x 1.000 €/aandeel	192.497 12,81	173.168 13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR)			
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,41	4,54
EPRA aangepast NIR			
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	%	5,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (*)			
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,00	0,00

(*) 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.

1.3.1 EPRA RESULTAAT

(x € 1.000)

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekening	9.891	-1.590
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:	-2.525	5.833
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	170	47
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	-2.695	5.786
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
EPRA Resultaat	7.366	4.243
Aantal aandelen	15.028.880	13.169.690
EPRA Resultaat per aandeel (in €)	0,49	0,32

1.3.2 EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
NAW volgens de jaarrekeningen	143.846	108.699
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	9,57	8,24
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen.	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	143.846	108.699
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing. (*)	58.711	76.515
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	18.926	21.463
(v.a) Uitgestelde belastingen.	1.171	1.084
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.	0	0
EPRA NAW	222.654	207.762
Aantal aandelen	15.028.880	13.184.720
EPRA NAW per aandeel (in €)	14,82	15,76

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

1.3.3 EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
EPRA NAW	222.654	207.762
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-18.926	-21.463
(ii) Reële waarde van de schuld	-10.060	-12.046
(iii) Uitgestelde belastingen	-1.171	-1.084
EPRA NNNAW	192.497	173.168
Aantal aandelen	15.028.880	13.184.720
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	12,81	13,13

1.3.4 EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR)

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	124.108	85.041
Vorderingen financiële leasing in reële waarde. (*)	230.403	245.299
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	0	0
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	354.511	330.340
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	3.103	61
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	357.614	330.401
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	19.342	14.997
Vastgoedkosten. (-)	0	0
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	19.342	14.997
Huurleningen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	19.342	14.997
EPRA NIR (in %)	5,41	4,54
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,41	4,54

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

1.3.5 VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2017						
	Brutohuurinkomsten (1)	Nettohuurinkomsten (2)	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden (3)	Geschatte huurwaarde op leegstand	Geschatte huurwaarde	Leegstandsgraad (in %) (4)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.531	2.531	62	5.925	0	6.266	0,00%
Financiële leasings	7.676	7.676	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	10.207	10.207					
Periode afgesloten op 31 december	2016						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	2.519	38	4.186	0	4.481	0,00%
Financiële leasings	13.111	13.111	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	15.630					

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

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

(3) Lopende huur op datum van afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten op datum van 31 december 2017 of 31 december 2016.

(4) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht bezettingsgraad. 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.

1.3.6 VASTGOEDBELEGGINGEN - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

Periode afgesloten op	31 december 2016						30 juni 2017
	Bruto-huurinkomsten	Brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille t.o.v. 2016	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuurinkomsten bij huidige perimeter
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	2.088	442	0	0	0	2.531
Financiële leasings	13.111	6.902	29	0	0	0	6.931
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen					0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	8.990	471	0	0	0	9.462

1.3.7 VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSREGELS

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni	2017			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in%)	Waardevariatie (in %)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	124.108	-170	1,88	-0,14
Financiële leasings	(*) 245.299	-14.896	3,48	-6,07
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	0	0		
Totaal vastgoedbeleggingen	369.407	-15.066		
Periode afgesloten op 31 december	2016			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.041	1.925	1,17	2,26
Financiële leasings	245.299	23.410	3,37	9,54
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	0	0		
Totaal vastgoedbeleggingen	330.340	25.335		

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

1.3.8 VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

(x € 1.000)

Periode afgesloten op 30 juni						2017
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	23,1	0	1.644	12.544	133.772	
Financiële leasings	16,76	6.988	38.792	34.915	81.205	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,28	6.988	40.435	47.459	214.977	
Periode afgesloten op 31 december						2016
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	22,87	0	1.707	12.892	87.724	
Financiële leasings	17,13	1.964	43.274	38.371	77.401	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,54	1.964	44.982	51.262	165.125	

1.3.9 VASTGOEDBELEGGINGEN - VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD

(x € 1.000.000)

Periode afgesloten op 30 juni								2017
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Aantal wooneenheden	GHW na afloop (x € 1.000)	
"Herfstvrede" (Moerbeke)	0,83	2,77	0,00	3,60	voorjaar 2018	22	187	
"Huis Driane" (Herenthout)	4,59	10,61	0,00	15,20	midden 2019	118	760	
Totaal	5,42	13,38	0,00	18,80			947	
Periode afgesloten op 31 december								2016
"Herfstvrede" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	02/2017	22	191	
"Huis Driane" (Herenthout)	0,06	3,04	0,00	3,10	voorjaar 2018	22	146	
Totaal	2,46	4,24	0,00	6,70			336	

1.3.10 EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)

Halfjaar afgesloten op 30 juni			2017	2016
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten			-401	-1.161
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. (*)			-1.521	-1.229
Andere operationele opbrengsten en kosten.			1.120	68
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)			-401	-1.161
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.			0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)			-401	-1.161
Brutohuurinkomsten (C)			9.462	7.800
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)			4,23	14,89
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)			4,23	14,88

(*) 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, ...).

Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie. Dankzij de geleverde inspanningen werd de Vennootschap eind 2016 opgenomen in de Bel Mid Cap index van Euronext en werd zij lid van EPRA.



IV Vastgoedverslag

1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest onderscheidt zich in de markt door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren, waar zij vandaag actief is en breidde de omschrijving van haar maatschappelijk doel in de statuten van 2014 reeds uit naar de markt voor mensen met een beperking, om in de toekomst eveneens in dit segment projecten te realiseren. Ook geografisch werd het doel uitgebreid naar de ganse Europese Economische Ruimte. De Vennootschap streeft ernaar om in de toekomst deze mogelijkheden te benutten.

De groeiende vraag naar specifieke infrastructuur met een maatschappelijke meerwaarde voor deze bewoners bepaalt onder meer de strategie van de Vennootschap. Ook de demografische evolutie die naar verwachting van het Federaal Planbureau in 2050 een vergrijzingspiek zal bereiken is één van de belangrijkste thema's. Care Property Invest beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt door zich te richten op langetermijncontracten.

Care Property Invest richt zich nog steeds, doch niet beperkt, tot lokale overheden en caritatieve organisaties, waar de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis nog versterkt werd. Daarnaast richt Care Property Invest zich eveneens tot de privémarkt, met private operatoren.

De markt van de huisvesting voor senioren^(*)

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 22 juni 2016 en 14 mei 2017 toegenomen met 2.543 eenheden tot 143.431. 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 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal "ongezonde jaren" blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over vijf jaar beschouwd is het aantal bedden met 11.181 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 50%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 70.319 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De "verbonden" splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus

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

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 gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

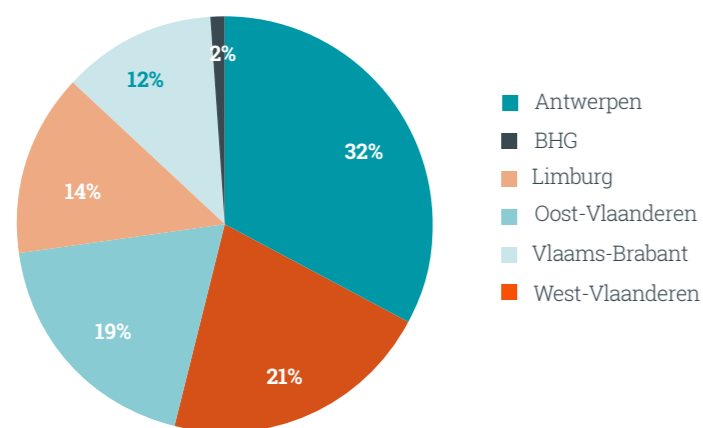
Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten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

2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2017

2.1 Geografische spreiding

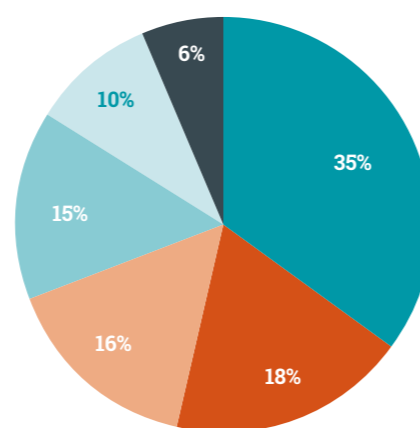
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met een eerste uitbreiding naar het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. De 84 voltooide projecten zijn geografisch als volgt verspreid:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN



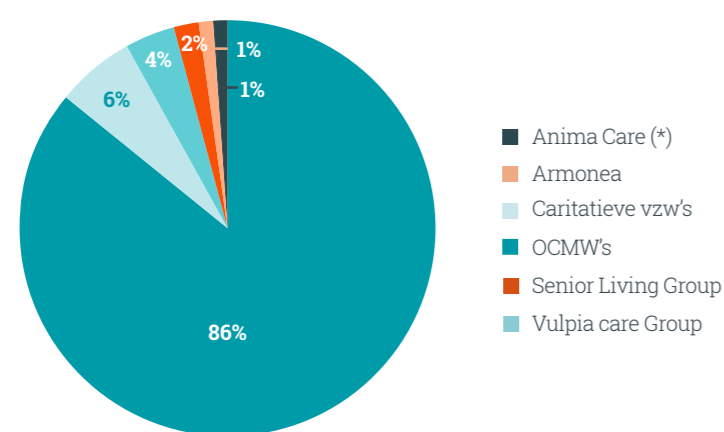
Cijfers per 30 juni 2017

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN

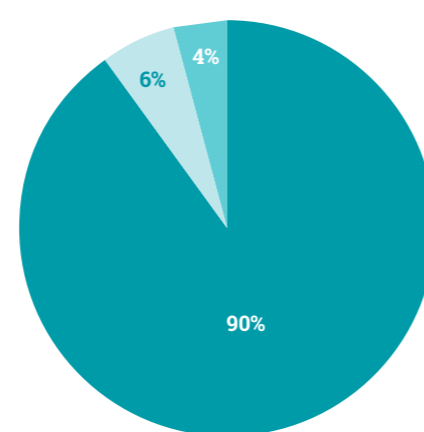


Cijfers per 30 juni 2017

2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant

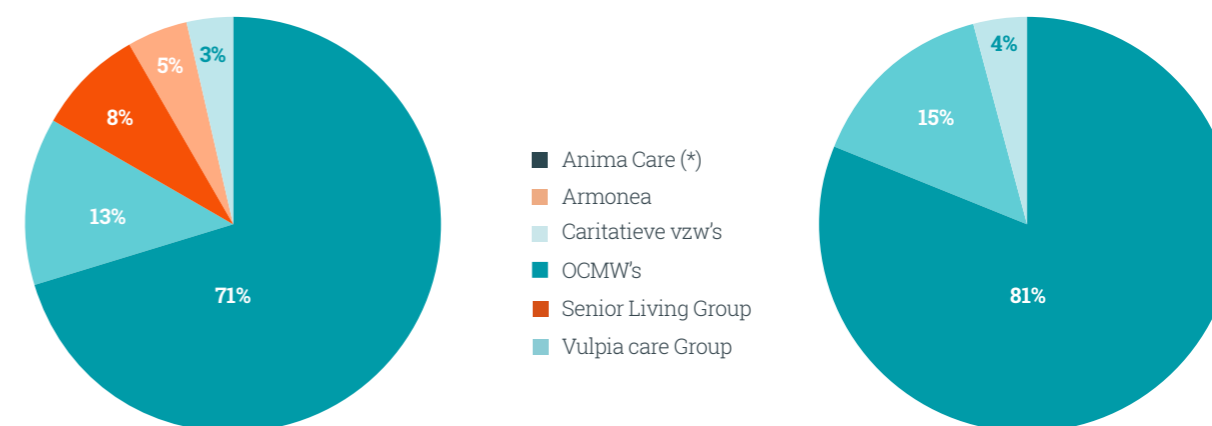


Cijfers per 30 juni 2017



Cijfers per 30 juni 2016

2.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



Cijfers per 30 juni 2017

Cijfers per 30 juni 2016

(*) Het te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst zal uitgebaat worden door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren) na de voorlopige oplevering. Deze oplevering zal vermoedelijk plaatsvinden in 2019, waardoor het project vanaf dan pas inkomsten zal genereren voor de Vennootschap.

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

Halfjaar afgesloten op 30 juni 2017	Aantal projecten	Saldo (*)
einde tussen 0 jaar en 10 jaar	8	€ 6,99 miljoen
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	27	€ 40,44 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	18	€ 47,45 miljoen
einde > 20 jaar	31	€ 214,98 miljoen
Totaal	84	€ 309,86 miljoen

(*) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 30 juni 2017 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen niet opgesplitst) en voor wat het project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt (Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 9,01 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,28 jaar. 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.

(*) De exploitatie van het te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren).

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

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2017
aantal projecten met 1ste ingebruikname in 2017	2
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 1 en 5 jaar geleden	12
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 5 en 10 jaar geleden	22
aantal projecten met 1ste ingebruikname meer dan 10 jaar geleden	48
Totaal	(*) 84

(*) Op 30 juni 2017 heeft Care Property Invest 86 projecten in portefeuille, waarvan 84 voltooide projecten bij afsluiting van het eerste semester van 2017 en 2 projecten in ontwikkeling ("Huis Driane" te Herenthout en het geplande woonzorgcentrum te Vorst).

2.6 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad.

De afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is. Hierdoor bedraagt de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100%.

Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert, behoudens het project "Tilia" te Gullegem, waarbij de Vennootschap wel het leegstandsrisico loopt. Op 30 juni 2017 kende het project in Gullegem een bezettingsgraad van 100%.

2.7 Verzekerde waarde van het vastgoed

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

In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingsovereenkomsten 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 het vastgoed dat geboekt werd onder vastgoedbeleggingen 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 oefent controle uit op de naleving door de exploitanten van hun verzekeringsplicht.

	aanschaffings waarde	reële waarde	ontvangen huurgelden	verzekerde waarde	betaalde verzekerings premie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	84.695.542	124.108.486	2.530.544	(1) 0	(1) 0
Financiële leasings	160.602.775	230.402.507	6.931.008	(2) 88.888.149	(1) 0
totaal	245.298.317	354.510.993	9.461.552	88.888.149	0

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

(2) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw 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.

2.8 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 vastgoed geheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV- Wet, werd op 30 juni 2017 niet overschreden door Care Property Invest.

3. Nieuwe projecten 1ste semester 2017

De expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de 1.988 serviceflats uit het initiële investeringsprogramma, zet Care Property Invest verder in om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren (dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, ...) en 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.

Een project wordt enkel opgenomen in de vastgoedportefeuille na een grondige risico-analyse en beoordeling door de raad van bestuur van de Vennootschap. Het vastgoed moet ook steeds aan de criteria voldoen die vastliggen in de mission statement van de Vennootschap. Deze stelt dat het aangeboden vastgoed steeds maatschappelijk verantwoord en op maat van de eindgebruikers moet zijn. Dit zorgvuldige selectieproces gebeurt in het belang van haar aandeelhouders, waarvoor Care property Invest streeft naar een stabiel langetermijnrendement.

Tevens worden de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB blijvend nageleefd bij de voortzetting van de strategie (zie hoofdstuk "II Tussentijds Beheersverslag" bij "1. Strategie" op pagina 14).

In het eerste halfjaar van 2017, kon Care Property Invest reeds 2 nieuwe investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille voor een totaalbedrag van circa € 48,81 miljoen. De investeringen betreffen het project "Les Terrasses du Bois" in Watermaal-Bosvoorde, gerealiseerd d.m.v. een inbreng in natura ten bedrage van circa € 33,56 miljoen, en een te ontwikkelen project, zijnde een woonzorgcentrum te Vorst ter waarde van circa € 15,2 miljoen.

Hierdoor had Care Property Invest in het eerste semester van 2017 3 projecten in ontwikkeling voor een totale waarde van circa € 22,4 miljoen, namelijk de groep van assistentiewoningen "Herfstvrede", een openbare aanbesteding van het OCMW Moerbeke (voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017), de groep van assistentiewoningen "Huis Driane", een openbare aanbesteding van het OCMW Herenthout en het voorvermelde woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de constructiewerken naar alle verwachting nog zullen aanvangen in 2017.

De opdrachten voor deze eerste twee projecten werden in 2015 gegund en de financiering hiervan gebeurt hoofdzakelijk met eigen middelen. De bouwgrond voor het project te Vorst werd volledig gefinancierd met externe middelen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen.

In het kader van haar prospectieactiviteiten en pipeline kan de Vennootschap eveneens melden dat zij een letter of intent onder opschortende voorwaarden heeft afgesloten voor de acquisitie van 100% van

In het eerste semester van 2017 kon Care Property Invest 2 vastgoedbeleggingen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille en heeft zij 3 projecten verder ontwikkeld.

de aandelen van een vennootschap waarin zich een woonzorgcentrum bevindt in Vlaams-Brabant. De conventionele waarde van dit woonzorgcentrum wordt geschat op circa € 17 miljoen en de uitbating is in handen van een ervaren exploitant. Na realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

3.1 Vastgoedbeleggingen

Woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde

Care Property Invest kondigde op 17 februari 2017 het akkoord onder opschortende voorwaarden aan van de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed. De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrechts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een erfpachtovereenkomst.

De centraal gelegen site beschikt over 34 serviceflats en het woonzorgcentrum bestaat uit 130 kamers, onderverdeeld in 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers verspreid over 9 verdiepingen. Deze expansie van de vastgoedportefeuille werd op 15 maart 2017 gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Deze transactie werd met succes voltooid op 15 maart 2017 en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 33.563.407.

3.2 Projecten in ontwikkeling

Te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst

Zoals hiervoor reeds vermeld bij punt "3. Nieuwe projecten eerste semester 2017", kondigde Care Property Invest op 28 februari 2017 de overname aan van de ontwikkeling van een gepland woonzorgcentrum te Vorst. Hiertoe heeft zij op deze datum de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden, alsook alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. De bouwgrond werd reeds opgenomen in de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille en de totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen.

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd reeds bekomen waardoor de constructiewerken met betrekking tot deze nieuwe ontwikkeling vermoedelijk nog in 2017 aangevat zullen worden en maximaal 24 maanden in beslag zullen nemen.

Met deze investeringen (Vorst en Watermaal-Bosvoorde) breidt Care Property Invest haar portefeuille verder uit. Met deze projecten realiseerde Care Property Invest enkele belangrijke mijlpalen in het eerste halfjaar van 2017. "Les Terrasses du Bois" is immers haar eerste project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en het eerste project dat wordt uitgebaat door Armonea.

De nieuwe ontwikkeling te Vorst is een tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat past binnen het strategisch plaatje van geografische uitbreiding. Bovendien is dit de eerste keer dat Care Property Invest met een dochtervennootschap van Anima Care nv (op haar beurt een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren) kan samenwerken.

4. Overzicht van de vastgoedbeleggingen



Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

- **Adres:** Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
- **Capaciteit:** 52 assistentiewoningen
- **Ligging:** Ter Bleuk Assistentiewoningen is gelegen in een prachtige residentiële groene omgeving tussen Bonheiden, Rijmenam en Keerbergen. De site ligt kort bij het woonzorgcentrum Zonneweelde, dat ook uitgebaat wordt door Senior Living Group.
- **Acquisitiedatum:** 22 december 2016
- **In exploitatie sinds:** 2015
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2013-2016
- **Exploitant:** Zonneweelde vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (langetermijnovereenkomst)



Turnhout - Aan de Kaai

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

Gullegem - Tilia

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



Turnhout - De Nieuwe Kaai

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



Lanaken - 3 Eiken

- **Adres:** Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **Capaciteit:** 122 vergunde woongelegenheden
- **Ligging:** Een uitstekende residentiële ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Lanaken in de provincie Limburg en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar.
- **Acquisitiedatum:** 30 december 2016
- **In exploitatie sinds:** 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2015 - 2016
- **Exploitant:** Foyer De Lork vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (erfpachtovereenkomst)



Herenthout - Boeyendaalhof

- **Adres:** Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **Capaciteit:** 105 woongelegenheden WZC + 17 assistentiewoningen
- **Ligging:** Boeyendaalhof is gelegen nabij de dorpskern van Herenthout. Op wandelafstand bevindt zich het openbaar vervoer en de markt van Herenthout met haar winkels, café's, banken, apotheek, ...
- **Acquisitiedatum:** 2015
- **In exploitatie sinds:** 1992
- **Bouw- / renovatiejaar:** Diverse renovaties en uitbreidingen tussen 1991 en 2011
- **Exploitant:** Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)



Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois

- **Adres:** Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal Bosvoorde
- **Capaciteit:** 143 woonegelegenheden, 34 assistentiewoningen
- **Ligging:** Centrale ligging, dicht bij het centrum van Watermaal-Bosvoorde. In de nabije omgeving bevinden zich banken, winkels en een psychiatrisch centrum. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring.
- **Acquisitiedatum:** 15 maart 2017
- **In exploitatie sinds:** 2015
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2014
- **Exploitant:** Home Sebrechts NV, een entiteit 100% onder de controle van Armonia nv (erfpachtovereenkomst)



Vorst - Te ontwikkelen WZC

- **Adres:** Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst
- **Capaciteit:** 118 vergunde woonegelegenheden
- **Ligging:** Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf.
- **Acquisitiedatum:** 28 februari 2017
- **In exploitatie sinds:** Project is in ontwikkeling
- **Bouw- / renovatiejaar:** Oplevering verwacht midden 2019
- **Exploitant:** Dochtervennootschap 100% onder de controle van Anima Care nv (langetermijnovereenkomst)

Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen

Project	Bouw- / (recentste) renovatiejaar	Bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiele oppervlakte (m ²)	Aantal residentiele eenheden	Contractuele huurgeden	Contractuele huurgeden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Reële waarde (in miljoen euro)
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100%	1.454	15	128.446	128.446	130.960	2,72
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	892.502	16,80
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	940.073	17,20
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100%	7.139	118	750.000	750.000	845.807	15,67
Ter Bleuk (2820 Bonheiden-Rijmenam)	2013-2016	100%	5.593	52	750.000	750.000	704.14	13,50
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100%	7.990	122	920.000	920.000	967.427	19,21
Les Terrasses du Bois (1170 Watermaal-Bosvoorde)	2014	100%	16.568	164	1.738.612	1.738.612	1.784.739	34,40
Te ontwikkelen WZC (1190 Vorst)	2018-2019	/	7239	118	/	/	/	4,60
Totaal		100%	61.740	490	5.924.898	5.924.898	6.265.652	124,10

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2017 bedraagt 100%.

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

De Venootschap betaalt dan ook geen enkele verzekeringspremie voor de vastgoedbeleggingen, maar ziet toe op de verzekeringen die worden afgesloten door de exploitanten, voornamelijk met betrekking tot de betaling van de premies en de omvang van de dekking, zodat deze minimaal conform is aan de afgesproken dekking in de afgesloten erfpacht- of huurovereenkomsten. De Venootschap oefent controle uit op de naleving door de exploitanten van hun verzekeringsplicht.

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 73, 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.

Samenstelling van de portefeuille per dochtervennootschap op 30 juni 2017

Dochtervennootschap	Vastgoedbelegging
Ter Bleuk nv	Ter Bleuk (Bonheiden-Rijmenam)
VSP Lanaken Centrum WZC nv	3 Eiken (Lanaken)

De Venootschap heeft op 30 juni 2017 twee dochtervennootschappen:

- Ter Bleuk nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest;
- VSP Lanaken Centrum WZC nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest.

De dochtervennootschappen Croonenburg nv en B. Turnhout nv werden op 21 december 2016 door geruisloze fusie opgeslorpt door Care Property Invest nv. De dochtervennootschap Boeyendaalhof nv (op haar beurt moedervernootschap van M.S.T. bvba) werd via geruisloze fusie opgeslorpt door Care Property Invest op 31 maart 2017.

Op 13 juli 2017 heeft de Venootschap een bijkomende dochtervennootschap door de acquisitie van het project te Libramont, namelijk Siger nv, die op haar beurt de moedervernootschap is van Dermedil nv.

5. Overzicht van de financiële leasing

5.1 Nieuwe ontwikkelingen



Moerbeke - Herfstvrede

- Adres: Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
- Capaciteit: 22 assistentiewoningen
- Ligging: Centraal gelegen, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- Gunningsdatum: 30 april 2015
- In exploitatie sinds: Voorlopige oplevering 23 februari 2017 inkomsten vanaf 1 april 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2016- 2017
- Exploitant: OCMW Moerbeke

Herenthout - Huis Driane

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



5.2 Initiële investeringsprogramma

De Venootschap 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 Venootschap werd vooropgesteld. Voor deze projecten werd de samenwerking tussen de Venootschap 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 Venootschap 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 bruikbaar is, d.i. vanaf de voorlopige oplevering van het serviceflatgebouw, gemiddeld 14 maanden na de ingang van het opstalrecht, gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per serviceflat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

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

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

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

De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst (meer details inzake deze berekeningswijze vindt u terug in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van de Vennootschap bij punt "A. Grondslagen voor financiële verslaggeving" op pagina 140 van hoofdstuk "VIII. Jaarrekening"; het verslag is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be). In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige.

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2017	30 juni 2016
Vorderingen financiële leasings	160.602.774,64	157.005.329,44
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	11.088.831,40	12.534.224,04
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	171.691.606,04	169.539.553,47

Projecten uit het initiële investeringsprogramma	projecten	flats
Aantal opgeleverd (voltooid) (*)	76	1.988

(*) Het initiële investeringsprogramma omvatte de ontwikkeling van 2.000 serviceflats. Het uiteindelijke gerealiseerde aantal bedraagt 1.998 serviceflats en naar alle verwachting zal dit aantal niet verder stijgen gezien het een afgesloten programma betreft.

Hieronder een overzicht van de projecten uit het initiële investeringsprogramma:

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	199.605,12	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	158.817,60	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	177.793,68	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK – Horemans	20	december 1998	152.102,40	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	198.417,60	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	167.521,20	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH – Altena	25	december 2003	251.661,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	173.918,40	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	84.984,00	428.752,46	1.114.374,84
RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	202.305,60	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	327.096,00	871.697,37	2.707.138,69
VOSELAAR – Woestenborghssteen	17	juni 2002	146.820,84	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	296.465,76	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	199.310,40	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	217.158,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	189.567,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	144.593,04	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	99.587,88	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	130.256,64	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	119.496,96	690.359,98	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	141.184,56	1.146.274,12	2.613.329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	231.847,92	2.458.167,86	4.151.001,06
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	143.376,00	4.165.828,54	5.622.718,60
			4.153.887,60	28.075.549,38	50.407.323,74

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
WEST-VLAANDEREN					
HOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	173.672,40	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	148.651,44	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	157.900,68	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	79.768,80	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	229.744,80	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	115.753,68	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	586.535,04	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	140.221,44	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	296.507,52	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	165.114,60	n.v.t.	4.536.254,77
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	106.658,64	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaard	38	juli 2012	177.083,04	2.232.706,76	6.427.227,13
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	167.443,20	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	108.605,52	477.856,61	1.411.631,96
HOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	149.109,60	1.066.588,22	2.631.140,86
BREDENE – Duinenzicht	48	december 2011	298.869,12	1.517.187,59	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	231.790,68	1.166.696,74	3.850.618,15
			3.333.430,20	19.861.030,51	46.020.920,47

OOST-VLAANDEREN					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	146.524,80	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	107.361,00	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	353.322,36	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	138.887,28	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	126.439,68	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	163.819,20	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	164.556,00	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	145.543,80	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	116.212,80	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	125.505,12	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	157.798,08	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	157.094,40	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	168.254,40	1.473.551,85	3.074.689,54
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	148.655,52	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	188.496,00	2.967.983,15	9.663.258,24
			2.408.470,44	17.732.591,96	34.243.753,45

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	98.581,08	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	307.215,36	1.544.717,58	4.592.315,29
KORTENBERG – Leuvensestnwg	24	juni 2007	175.109,76	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	139.989,60	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	228.884,40	1.154.168,59	2.965.085,01
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	275.436,24	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	230.535,84	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	131.045,76	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	125.154,72	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	172.885,80	2.258.463,25	6.170.316,20
			1.884.838,56	11.869.641,50	31.973.984,45

LIMBURG					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	130.341,12	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	169.784,76	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	260.359,08	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	268.851,84	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	167.130,00	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	135.225,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	285.099,36	1.100.841,53	3.330.436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	161.515,20	2.360.844,65	5.633.460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	157.587,84	1.071.539,26	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	162.308,16	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	124.684,08	1.297.972,72	3.969.442,96
			2.022.886,44	11.349.335,21	30.493.081,23

76 projecten	1.988	13.803.513,24	88.888.148,56	193.139.063,34
---------------------	--------------	----------------------	----------------------	-----------------------

- (a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.200.810,35 werden hiervan nog niet afgetrokken en worden in mindering gebracht van de nog te betalen einde-opstalvergoedingen)
- (1) verschuldigde canon van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw
- (2) in principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedeekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw 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 verbindinggang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindinggang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 1ste halfjaar van 2017

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 23 februari 2017 meldde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden van de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed bezit (zie persbericht d.d. 23 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be). Het voorgenoemd onroerend goed betreft "Residentie Bois de Bernihè" te Libramont.

Deze uitbreiding van de vastgoedportefeuille vond plaats op 13 juli 2017, na realisatie van de opschortende voorwaarden. De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het WZC.

De uitbating van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type triple net. Het project genereert vanaf 1 augustus 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het gebouw betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, die plaats bieden aan 108 residenten. Er is ook één kamer voor een kortverblijf aanwezig. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich 18 assistentiewoningen.

Deze aankoop werd volledig gefinancierd door vreemde middelen (uitgifte van obligaties).

Het project "Bois de Bernihè" is een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest, als zijnde haar eerste investering in het Waalse Gewest.

7. Vastgoed voor eigen gebruik

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

8. 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 (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2017.

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 2017 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 124.103.900 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 127.206.500.

Antwerpen, 30/06/2017



Katrien Van Grieken, MRE
Schatter-Adviseur
STADIM cvba



Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba





V. Verkorte financiële staten

De halfjaarlijkse cijfers op 30 juni 2017 werden opgemaakt overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) en zijn in overeenstemming met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving. Het Halfjaarlijks Financieel Verslag werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap op 6 september 2017. Alle cijfergegevens met betrekking tot de jaarrekening werden opgenomen in euro, tenzij anders vermeld. Het halfjaarverslag op 30 juni 2017 van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van de Vennootschap.

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	9.461.551,74	7.800.084,54
<i>huur</i>	2.530.543,68	1.250.422,68
<i>huurkortingen</i>	0,00	-465,00
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	6.931.008,06	6.550.126,86
NETTOHUURRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.461.551,74	7.800.084,54
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.520.626,42	-1.228.669,47
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.120.102,03	67.678,72
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-3.310.111,53	-501.470,02
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	4.430.213,56	569.148,74
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.061.027,35	6.639.093,79
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-169.821,94	-47.347,07
<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-396.715,84	-273.508,06
<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	226.893,90	226.160,99
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	824.136,99	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.715.342,40	6.591.746,72
XX. Financiële inkomsten (+)	8.504,96	76,24
XXI. Netto-interestkosten (-)	-2.163.649,85	-2.075.276,06
XXII. Andere financiële kosten (-)	-35.496,08	-2.263,18
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.694.559,30	-5.785.699,55
FINANCIEEL RESULTAAT	503.918,33	-7.863.162,55
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.219.260,73	-1.271.415,83
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-158.756,29	-115.407,77
XXV. Exit taks (-)	-169.958,69	-203.096,96
BELASTINGEN	-328.714,98	-318.504,73
NETTORESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56

1.1 Nettoresultaat per aandeel

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016 (*)
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6581	-0,1206
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	11,06%	-2,03%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,28%	-0,66%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880. Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

(*) De cijfers per 30 juni 2016 houden rekening met een terugstorting van de reeds doorgerekende verhoogde roerende voorheffing in de huurgelden. Het rendement per aandeel houdt dus enkel rekening met een indexatie van de huurinkomsten.

1.2 Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	(*) 2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	9.890.545,75	-1.589.920,56
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-4.338.789,00	6.082.405,50
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	49.453,71	44.460,18
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	169.821,94	47.347,07
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-2.694.559,30	5.785.699,55
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.039.368,36	1.358,33
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	203.540,37
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	-824.136,99	0,00
EPRA RESULTAAT	5.551.756,75	4.492.484,94
EPRA resultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,3694	€ 0,3407
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	6,21%	5,73%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,84%	1,87%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5.9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door het EPRA resultaat per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880. Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

(*) De cijfers per 30 juni 2016 houden rekening met een terugstorting van de reeds doorgerekende verhoogde roerende voorheffing in de huurgelden. Het EPRA resultaat houdt dus enkel rekening met een indexatie van de huurinkomsten.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 juni 2016 met 47,39% gestegen.

De huurinkomsten per 30 juni 2017 zijn gestegen met 21,30% ten opzichte van het vorige jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de acquisities van de projecten "Ter Bleuk" (Bonheiden) en "3 Eiken" (Lanaken) in december 2016. De projecten "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) en "Herfstvrede" (Moerbeke) genereren vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

De algemene werkingskosten zijn ten opzichte van deze van 2016 gestegen. Dit is te verantwoorden door de groei van de Vennootschap. Stijgende huurinkomsten zorgen voor een verdere verwatering van deze kosten.

De andere operationele kosten en opbrengsten zijn gestegen van € 67.678,72 per 30 juni 2016 naar € 1.120.102,03 per 30 juni 2017.

De andere operationele kosten zijn gestegen door de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de Raad van Bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.490,27 opgenomen onder de andere operationele kosten.

De andere operationele opbrengsten zijn enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten gestegen daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de vorderingen financiële leasings) - € 745.038,96 - geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, wat een correctere weergave is, gezien de aard van de opbrengsten. Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Herfstvrede" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.637,45. Deze meerwaarde wordt vanaf de voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van het project. Tevens werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest bijgewerkt heeft welke kosten zij nog verwacht te ontvangen m.b.t. de projecten om zo een getrouwer beeld te geven op 30 juni 2017. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het EPRA resultaat, zodat deze opbrengsten niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

De bouwkosten voor de projecten in ontwikkeling bedragen €1.450.845,02 tijdens het eerste semester van 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. De reële waarde van haar vastgoedportefeuille is sinds de verwerving ervan gestegen, doch kon op 30 juni 2017 een negatief resultaat opgenomen worden als variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Dit kan verklaard worden door de correctie van de huurvrije periode aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van de huurkortingen) en anders een dubbelstelling zou bestaan.

Het ander portefeuilleresultaat per 30 juni 2017 bedraagt € 824.136,99 en heeft betrekking op de initiële waardering aan reële waarde van het project "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) op 15 maart 2017 en het project "Les Saules" (Vorst) op 23 februari 2017.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 juni 2017 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 2.694.559,30, waardoor de totale negatieve impact op heden € 18.925.803,00 bedraagt ten opzichte van € 21.463.004,00 per 31 december 2016.

Vennootschapsbelasting

Het bedrag van de belastingen op 30 juni 2017 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen en exit taks van de dochtervennootschappen.

EPRA resultaat

Het EPRA resultaat bedroeg op 30 juni 2017 op geconsolideerde basis € 5.551.756,75 ten opzichte van € 4.492.484,94 op 30 juni 2016. Dit betekent een stijging van 23,58%. Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen van € 0,3407 op 30 juni 2016 naar € 0,3694 op 30 juni 2017.

2. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
ACTIVA		
I. Vaste activa	298.696.450,14	258.292.942,67
C. Vastgoedbeleggingen	124.108.485,62	85.040.501,00
<i>Vastgoedbeleggingen - andere</i>	<i>119.518.155,62</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>4.590.330,00</i>	<i>0,00</i>
D. Andere materiële vaste activa	2.890.838,48	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	160.602.774,64	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	11.088.831,40	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>11.088.831,40</i>	<i>11.845.645,26</i>
II. Vlottende activa	2.695.308,97	4.722.317,34
D. Handelsvorderingen	543.157,53	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	242.222,81	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>159.669,11</i>	<i>479.783,54</i>
<i>andere</i>	<i>82.553,70</i>	<i>120.746,99</i>
F. Kas en kasequivalenten	1.728.974,66	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	180.953,97	437.690,27
TOTAAL ACTIVA	301.391.759,11	263.015.260,01
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30 juni 2017	31 december 2016
EIGEN VERMOGEN	143.846.387,64	108.698.808,51
A. Kapitaal	89.414.321,58	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	43.184.322,96	20.592.745,89
C. Reserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	9.890.545,74	7.895.283,43
VERPLICHTINGEN	157.545.371,47	154.316.451,50
I. Langlopende verplichtingen	122.611.187,11	125.069.420,29
B. Langlopende financiële schulden	102.514.607,12	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.925.803,00	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>18.925.803,00</i>	<i>21.463.004,00</i>
F. Uitgestelde belastingen	1.170.776,99	1.084.331,06
II. Kortlopende verplichtingen	34.934.184,36	29.247.031,21
B. Kortlopende financiële schulden	27.577.645,42	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	6.779.219,82	8.160.383,22
a. Exit taks	4.567.151,44	4.483.638,69
b. Andere	2.212.068,38	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>	<i>1.905.683,35</i>	<i>3.478.645,56</i>
<i>huurders</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten te betalen voor verwerving van vastgoed</i>	<i>306.385,03</i>	<i>198.048,97</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	0,00	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	577.319,12	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>217.360,73</i>	<i>45.555,38</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>359.958,39</i>	<i>422.406,66</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	301.391.759,11	263.015.260,01

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De portefeuille van de vennootschap werd in 2017 verder uitgebreid middels een inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde en de verwerving van een grond voor een te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst voor een reële waarde van € 38.985.575,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2016 stegen in waarde tot € 85.122.910,62. De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 124 miljoen. Dit alles brengt een stijging aan vastgoedbeleggingen van ongeveer 46% met zich mee. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

Vorderingen financiële leasings

Hierin zijn begrepen alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Het project "Herfstvrede" te Moerbeke werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, waardoor het bedrag vorderingen financiële leasings per 30 juni 2017 is gewijzigd met € 3.664.521,66⁽¹⁾. De werkelijke waarde van de financiële leasing bedroeg op 30 juni 2017 € 230.402.506,88⁽²⁾.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasings") en de reële waarde die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet, tenzij een nieuw project wordt opgeleverd. De raad van bestuur heeft op 10 mei 2017 beslist om het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode te wijzigen. Hierdoor werd de provisie van de projectkosten aangepast naar €-5.119.389,17. De provisie voor kosten van dienstverlening werd aangepast om rekening te houden met een getrouwere benadering van de loon- en werkingskosten (gebaseerd op goedgekeurde cijfers per 31 december 2016).

Eigen vermogen

Het kapitaal van de Vennootschap werd verhoogd tot € 89.414.321,58 als gevolg van een kapitaalverhoging en uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura. Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880.

Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves.

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

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

Schulden en verplichtingen

Op geconsolideerde basis werden op 30 juni 2017 eveneens de financieringen van de dochter-vennootschappen opgenomen bij de verplichtingen.

Op 30 juni 2017 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen. Hiervan werd € 14,7 miljoen opgenomen per 30 juni 2017. Op 29 september 2017 vervalt € 14,7 miljoen die de Vennootschap onvoorwaardelijk kan laten doorrollen. Tevens beschikte de Vennootschap over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen waarvan op 30 juni 2017 een bedrag werd opgenomen van € 12,5 miljoen. Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan aan een variabele rente onder gunstige voorwaarden.

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	12,87 jaar	13,61 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	130.092.252,54	123.020.759,07
gewogen gemiddelde rentevoet(*)	3,23%	4,01%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.925.803,00	-21.463.004,00
beweging financiële schulden	7.071.493,47	22.039.041,94

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

Schuldgraad

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

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	157.545.371,47	154.316.451,50
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
toegelaten afdekkingsinstrumenten	-18.925.803,00	-21.463.004,00
uitgestelde belastingen (liability)	-1.170.776,99	-1.084.331,06
bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	0,00	0,00
overlopende rekeningen	-577.319,12	-467.962,04
	136.871.472,36	131.301.154,40
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale activa	301.391.759,11	263.015.260,01
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	45,41%	49,92%

Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	31 december 2016
totale activa	301.391.759,11	263.015.260,01
verplichtingen	-157.545.371,47	-154.316.451,50
NETTOACTIVA	143.846.387,64	108.698.808,51
nettowaarde per aandeel	€ 9,57	€ 8,24
totale activa	301.391.759,11	263.015.260,01
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-138.619.568,47	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	162.772.190,64	130.161.812,51
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 10,83	€ 9,87
totale activa incl. reële waarde van de vorderingen financiële leasing (*))	360.102.659,95	339.530.668,36
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-138.619.568,47	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	221.483.091,48	206.677.220,86
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 14,74	€ 15,68

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 juni 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 juni 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5.949,5 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 juni 2017 was € 20,06 en op 30 juni 2016 € 18,25. Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

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

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedraagt het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58.

Het kapitaal wordt vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

Het totaal aantal stemrechten bedraagt 15.028.880.

Alle aandelen zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2017.

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

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

2.1 Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 juni 2017	30 december 2016
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	124.108.485,62	85.040.501,00
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	160.602.774,64	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	11.088.831,40	11.845.645,26

Op 30 juni 2017 heeft Care Property Invest 86 projecten in portefeuille waarvan twee projecten in ontwikkeling, nl. het project "Huis Driane" te Herenthout dat vermoedelijk afgewerkt zal zijn in het voorjaar van 2018 en de geplande ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvan de in het eerste kwartaal van 2017 verworven bouwgrond reeds werd opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen.

2.2 Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. 16 van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat.

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven op pagina 150 van het hoofdstuk "VIII Jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van de Vennootschap. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt :

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 30 juni 2017 - BELFIUS vaste rentevoet middels swap					
financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening	einddatum	vaste rentevoet van de swap	resterende looptijd (in jaren)	waardering op 30 Juni 2017
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	15,60	-671.183,00
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	9,10	-435.294,00
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	17,27	-873.606,00
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	15,85	-786.550,00
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	17,85	-824.510,00
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	18,52	-1.127.572,00
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	16,27	-884.955,00
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	15,35	-850.741,00
Kortenberg	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	16,77	-899.162,00
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	19,27	-1.534.146,00
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	19,10	-1.592.491,00
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	17,68	-1.596.426,00
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	17,43	-1.768.036,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	9,60	-1.072.577,00
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	19,52	-1.947.009,00
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	19,52	-2.061.545,00
Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank					-18.925.803,00

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 2013 en 30 juni 2017. Dit leidde tot een winst van € 2,69 miljoen geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap.

Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 1,7 miljoen.

Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

3. Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro.

Vermelde bedragen in euro

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3.657.309	8.547.846
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	7.599.281	6.680.991
Resultaat voor betaalde belastingen	10.219.261	-1.271.416
betaalde belastingen	-328.715	-318.505
Nettoresultaat van het boekjaar	9.890.546	-1.589.921
+ betaalde en ontvangen interesten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	2.163.650	2.075.276
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten)	12.054.196	485.356
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-4.338.789	6.082.406
variaties in de reële waarde van swaps	-2.694.559	5.785.700
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	169.822	47.347
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	0	0
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	49.454	44.460
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.039.368	1.358
afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	0	203.540
Ander portefeuilleresultaat	-824.137	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	-575.095	-968.682
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	0	0
vorderingen financiële leasings	21.647	67.076
handelsvorderingen	-516.370	8.143
terug te vorderen belastingen	-89.423	-152.906
andere kortlopende activa	38.193	9.195
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-29.143	-900.191
Beweging van de verplichtingen	458.969	-1.081.912
handelsschulden	153.117	599.990
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	108.336	218.293
overlopende rekeningen	197.516	263.629

Bedragen werden afgerond naar euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2017	2016
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-6.129.085	-566.470
investerings in vastgoedbeleggingen	-4.564.384	-1.365
investerings in materiële vaste activa	-1.562.952	-567.846
investerings in financiële vaste activa	-1.750	2.741
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.398.530	-2.429.565
Kaselementen begrepen in het resultaat	-2.163.650	-2.075.276
betaalde interestlasten	-2.207.500	-2.096.694
ontvangen interesten (swap)	43.850	21.418
vaste rentevoet	0	0
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	7.071.493	-354.289
toename (+) van de financiële schulden	7.500.000	-354.289
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-428.507	0
Verandering in eigen vermogen	-8.306.374	0
inkoop/verkoop eigen aandelen	0	0
betaling tantièmes	0	0
betalingen dividenden	-7.060.418	0
betaling roerende voorheffing dividenden	-1.245.956	0
Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie	0	0
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	0	0
verhoging keuzedividend	0	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	-1.928.334	3.684.956
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.728.975	12.232.801



4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Bedragen werden afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps (*)	
			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 2016	78.442.492	20.592.746	0	0	-22.156.167
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015			1.772.676	-82.620	2.846.632
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode					
interimdividend					
kapitaalverhoging					
30 juni 2016	78.442.492	20.592.746	1.772.676	-82.620	-19.309.535
1 januari 2017	78.442.492	20.592.746	1.772.676	-82.620	-19.309.535
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016			1.955.715	-30.502	-2.153.469
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode					
interimdividend					
kapitaalverhoging	10.971.830	22.591.577			
30 juni 2017	89.414.322	43.184.323	3.728.391	-113.122	-21.463.004

	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
1 januari 2016	11.283.515	-241.232	7.832.169	-3.281.715	4.546.222	100.299.745
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015			9.534	4.546.222	-4.546.222	0
dividenden				0	0	0
eigen aandelen				0	0	0
resultaat van de periode				0	(**)-1.589.921	-1.589.921
interimdividend						0
kapitaalverhoging				0	0	0
30 juni 2016	11.283.515	-241.232	7.841.703	1.264.507	-1.589.921	98.709.824
1 januari 2017	11.499.810	0	7.887.957	1.768.288	7.895.283	108.698.809
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016			-182.834	-411.090	411.090	0
dividenden				0	-8.306.374	-8.306.374
eigen aandelen				0	0	0
resultaat van de periode				0	(**)9.890.546	9.890.546
interimdividend				0	0	0
Kapitaalverhoging				0	0	33.563.407
30 juni 2017	11.499.810	0	7.705.123	1.357.198	9.890.546	143.846.388

(*) 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 (+/-).

(**) 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.

5. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 1ste halfjaar van 2017

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 23 februari 2017 meldde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden van de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed bezit (zie persbericht d.d. 23 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be). Het voorgenoemd onroerend goed betreft "Residentie Bois de Bernihè" te Libramont.

Het afronden van deze bijkomende investering vond plaats op 13 juli 2017, na realisatie van de opschortende voorwaarden. De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het WZC.

De uitbating van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type triple net. Het project genereert vanaf 1 augustus 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het gebouw betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, die plaats bieden aan 108 residenten. Hier is ook één kamer voor een kortverblijf aanwezig. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich 18 assistentiewoningen.

Deze aankoop werd volledig gefinancierd door vreemde middelen (uitgifte van obligaties).

Het project "Bois de Bernihè" is een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest, als zijnde haar eerste investering in het Waalse Gewest.

6. Transacties met verbonden partijen

In uitvoering van artikel 8 van het GVV – KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 GVV – Wet. De Vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingsstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden.

Deze transactie betrof een verbonden partij, met name de heer Dirk Van den Broeck, lid van de raad van bestuur en het directiecomité van de Vennootschap. De transactie betrof de verkoop aan de Vennootschap van een het gebouw te Watermaal-Bosvoorde door inbreng in natura. De conventionele waarde bedroeg ongeveer € 34 miljoen en de canon ongeveer € 1,7 miljoen. Voor meer details over de verrichting verwijst de Vennootschap naar het persbericht d.d. 17 februari 2017.

7. 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 37 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

8. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE GECONSOLIDEERDE VERKORTE FINANCIËLE STATEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2017

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 2017 bestaande uit de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het mutatie-overzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, de kasstroomtabel over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, 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 13 juli 2014. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over de Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten op basis van onze beoordeling.

Omvang van het beperkt nazicht

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

Besluit

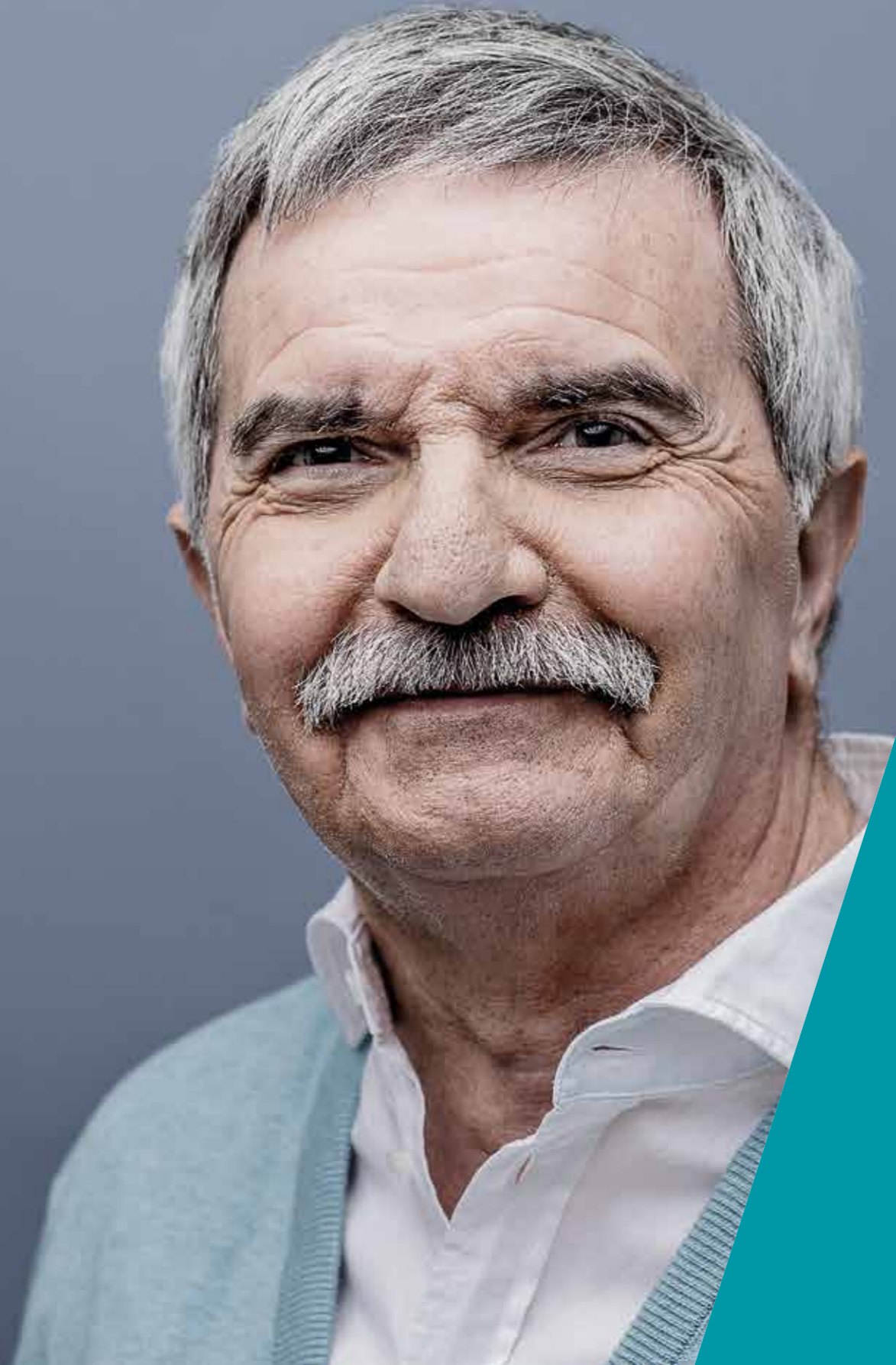
Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgaande Geconsolideerde Verkorte Financiële Staten, per 30 juni 2017 niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 6 september 2017

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor





VI. Permanent document

VI. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

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

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot "openbare GVV". Zij draagt de naam "CARE PROPERTY INVEST", afgekort "CP Invest".

Deze maatschappelijke naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "nv" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De Vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, W. Venn. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

De Vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.2 Maatschappelijke zetel

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is met ingang van 12 januari 2015 gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch te bereiken op het nummer +32 3 222 94 94, via fax op het nummer +32 3 222 94 95 en per e-mail op info@carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur kan deze verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaams Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de Vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

1.3 Oprichting en bekendmaking

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

1.4 Ondernemingsnummer

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

1.5 Doel (*artikel 3 van de statuten*)

De Vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, "Projecten").

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

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB); en
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

1.6 Duur (*artikel 5 van de statuten*)

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

1.7 Boekjaar (*artikel 41 van de statuten*)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van Vennootschappen (uitgezonderd het 1ste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996).

1.8 Algemene Vergadering

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

1.9 Erkende Commissaris

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

1.10 Interne audit

Care Property Invest heeft een overeenkomst voor onbepaalde duur afgesloten met de bvba Mazars Advisory Services, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeek

1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de Vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de "reële waarde" van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op Stadim cvba, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens. Het ereloon van de vastgoeddeskundige is onafhankelijk van de reële waarde van het te waarderen vastgoed. De overeenkomst met Stadim werd gesloten tot en met boekjaar 2019.

Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van volgende benadering:

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

1.12 Financiële dienst

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

1.13 Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.

Op 19 december 2016 werd Care Property Invest opgenomen in de Bel Mid-index van Euronext.

ISIN code: BE0974273055. Het LEI nummer van Care Property Invest is: 54930096UUTCQU64.

1.14 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, inclusief latere wijzigingen. Overeenkomstig het voormelde KB dient de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), met toepassing van het W. Venn. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.

De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en aan éniemand die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

1.15 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

- Bank Degroof Petercam
Herman van der Loos
+32 2 229 63 40
h.vanderloos@degroofpetercam.com
- KBC Securities
Alexander Makar
+32 2 429 39 39
alexander.makar@kbcsecurities.be
- ValueScan
Wim Lewi
+32 468 101 666
Wim.Lewi@ValueScan.be
- Vlaamse Federatie van Beleggers
Gert De Measure
+32 2 253 14 75
gert.de.measure@skynet.be

1.16 Beleggersprofiel

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

1.17 Door verwijzing opgenomen historische informatie

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

1.18 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

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

1.19 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

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

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

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 tot en met 37 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

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

De geschiedenis van Care Property Invest start bij haar beursintroduktie op 7 februari 1996 (zie hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" pagina 86 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 van de Vennootschap, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be) en leidde tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van bijna 2.000 serviceflats.

De Vennootschap maakte sinds de (quasi-) voltooiing van het investeringsprogramma een doorstart door. Deze impliceerde o.a. een naamswijziging, de splitsing van de aandelen en een verruiming van het statutair doel van de Vennootschap. Sinds 2013 kan Care Property Invest investeren in alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorg- en dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, dagverzorgingscentra, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking, en dit zowel in het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest als in de hele Europese Economische Ruimte. Sinds 25 november 2014 heeft Care Property Invest het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht.

In 2015 heeft Care Property Invest, mede dankzij een succesvolle kapitaalverhoging waarbij een bruto-opbrengst van ca. € 38 miljoen werd opgehaald, kunnen uitbreiden met 7 nieuwe investeringen voor

een totale waarde van ongeveer € 74 miljoen. Tijdens het boekjaar 2016 heeft Care Property Invest de vastgoedportefeuille verder uitgebreid.

Op 15 maart 2017 kon Care Property Invest het eigen vermogen opnieuw versterken met circa € 33,5 miljoen door de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde d.m.v. een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap.

1.22 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

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

2. Verklaringen

2.1 Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van Den Broeck, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend,

- de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap;

en

- dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

2.2 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden. Het betreft hier in het bijzonder de uiteenzetting bij punt "De markt van de huisvesting voor senioren" op pagina 54 opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag onder hoofdstuk "IV Vastgoedverslag" opgenomen met akkoord van de vastgoeddeskundige Stadim cvba en "8. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 73, eveneens onder het hoofdstuk "IV Vastgoedverslag".

2.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

2.4 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

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

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

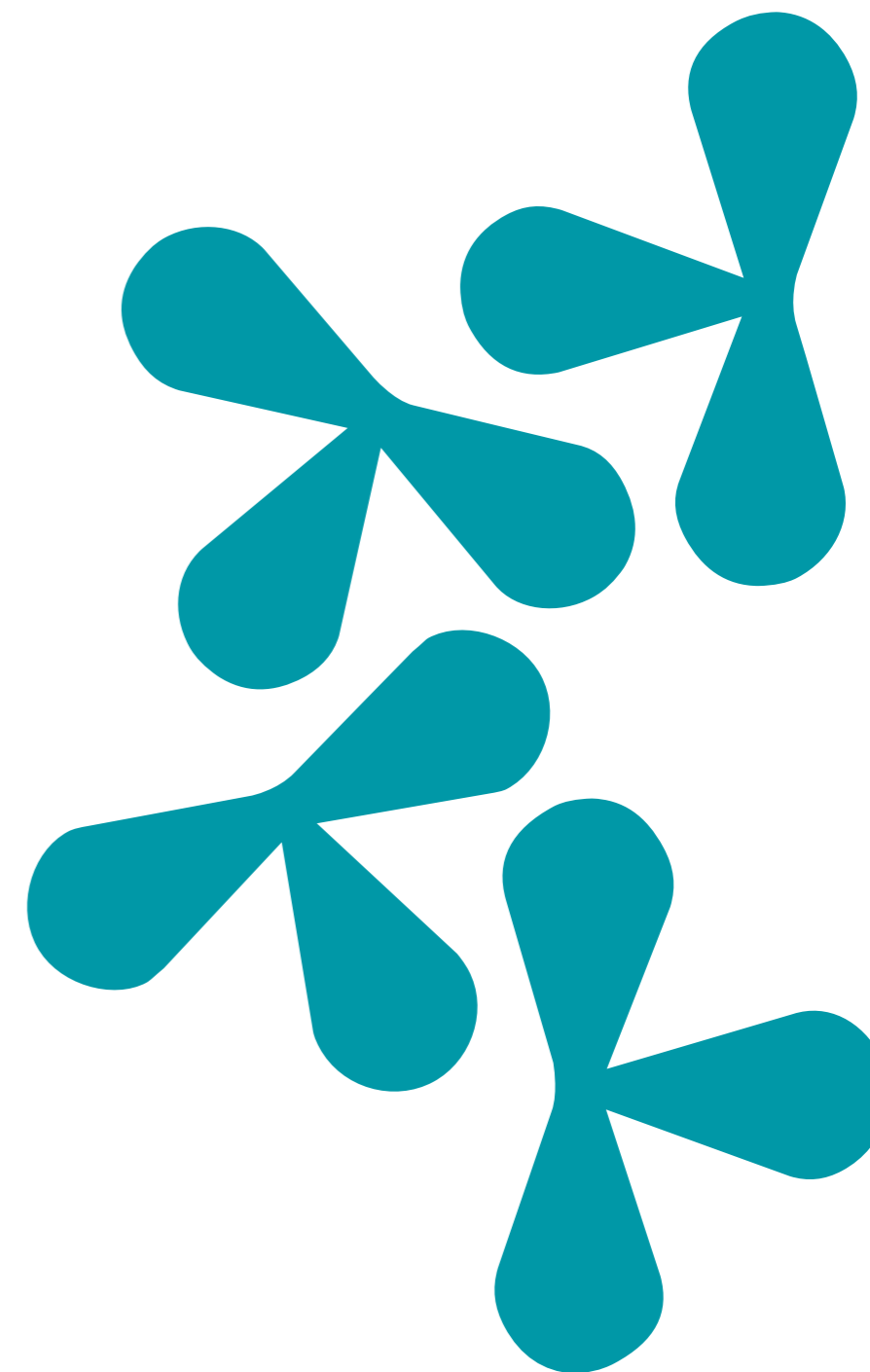
De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst;
- de volgende bestuurders Care Property Invest aandelen bezitten: Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens, Dirk Van den Broeck (sinds 15/03/2017);
- er tot nu toe door Care Property Invest geen enkele optie op de aandelen van Care Property Invest werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

3. Historiek maatschappelijk kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383,36	210
		1.249.383,36	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.445,95	10.000
		60.743.829,31	10.210
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	565,69	10.210
		60.744.395,00	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395,00	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.191.440,24	149.425
		61.633.399,04	10.359.425
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.092,61	2.825.295
		78.442.491,65	13.184.720
15 maart 2017	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	10.971.829,93	1.844.160
		89.414.321,58	15.028.880



4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

4.1 Definitie

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

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

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.

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

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

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

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

4.2 Algemene kenmerken

4.2.1 ACTIVITEITEN

De GVV moet, zoals hoger gesteld, uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers (bijvoorbeeld door middel van verhuring of erfpacht). Zij kan tevens, binnen de door de GVV-Wet gestelde grenzen, indirect vastgoed bezitten.

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

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

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

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

Gewoon vastgoed:

- i. onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen (erfpacht, vruchtgebruik, ...) met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare GVV of van institutionele GVV, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de openbare GVV wordt uitgeoefend;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):

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

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

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

4.2.2 VERPLICHTINGEN

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

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

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

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

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

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

4.2.3 FISCALE GEVOLGEN

Fiscaal regime van de GVV

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

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit tax aan het tarief van 16,995%, net zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks. De inbreng van een bedrijfstak of een algemeenheid in een GVV geniet niet van het neutraliteitsregime.

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

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

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

Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, gaven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15% (tarief van toepassing wanneer de GVV gekwalificeerd werd als “residentieel” (wat het geval was voor de Vennootschap), namelijk wanneer minstens 80% van het vastgoed van de GVV rechtstreeks geïnvesteerd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning worden aangewend of bestemd zijn. Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%.

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 60% van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn.

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

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

Belgische binnenlandse vennootschappen

De door de GVV aan een Belgische binnenlandse vennootschap uitgekeerde dividenden gaven aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 25% of 15% in het geval van een residentiële GVV, zoals de Vennootschap. Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%.

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

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

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

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

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden gaven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30% of 15% (GVV wiens portefeuille voor 60% of meer bestaat uit zorgvastgoed, zoals de Vennootschap). Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%. Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%, nu Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste van minstens 60% in vastgoed te hebben belegd dat bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden.

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

Taks op beurstransacties

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

Erfbelasting

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

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



VII. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde van de projecten betreft de geactiveerde kosten met betrekking tot de oprichting van de gebouwen, exclusief btw.

1.2 Beurskapitalisatie

Beurskoers per aandeel vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.3 Bevoorrechte informatie of voorkennis

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

1.4 Bezettingsgraad

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

1.5 Bullekkrediet

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

1.6 Contractuele huurgelden

De aanvangshuurgelden op jaarbasis zoals opgenomen in de overeenkomsten (zonder indexering).

1.7 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12/03/09 werd bekendgemaakt en zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.8 Dividendrendement

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

1.9 Duration

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

1.10 EPRA

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

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

1.11 Erfpachtovereenkomst

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

1.12 Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. De exit taks bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

1.13 Free float

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

1.14 FSMA

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

1.15 Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 5.5 Maatregelen ter voorkoming van marktmisbruik en handel met voorkennis in het Corporate Governance Charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandelingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.16 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014.

1.17 GVV-Wet

De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014.

1.18 IAS/IFRS-normen

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

1.19 Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

1.20 Investeringswaarde

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

1.21 Mutatierechten

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

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:

- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;*
- *verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5 tot 8% afhankelijk van het Gewest;*
- *vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);*
- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestelijke regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;*
- *inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;*
- *verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;*
- *fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;*
- *enz.*

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

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

1.22 Nettowaarde per aandeel

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

Dit woord is synoniem van "inventariswaarde van de aandelen".

1.23 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

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

1.24 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

1.25 Opstalrecht

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

1.26 Pay-out ratio

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

1.27 Reële waarde

De reële waarde of "fair value" wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddeld bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

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

1.28 Schuldgraad

"Totaal van de passiva" op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

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

1.29 Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%.

1.30 Transparantiewetgeving

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

1.31 Triple net

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

1.32 Uit te keren resultaat of EPRA resultaat

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

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

(A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ afschrijvingen

+ waardeverminderingen

- terugnemingen van waardevermindering

- terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- overige niet-monetaire bestanddelen

+/- resultaat verkoop vastgoed

+/- variaties in reële waarde van vastgoed, variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

= EPRA resultaat (A)

+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= **Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)**

en

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

1.33 Velociteit

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.34 Vennootschap

Care Property Invest NV

1.35 Verboden periode

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

1.36 Wet van 16 juni 2006

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

1.37 Wetboek van vennootschappen (W. Venn.)

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

1.38 Woonzorgdecreet

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

2. Afkortingen

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

3. Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven

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

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties. Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of van de balans zijn geen APM's.

3.1 Exploitiemarge

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de Vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Halfjaar afgesloten op 30 juni		2017	2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	9.061.027,35	6.639.039,79
Nettohuurresultaat	= B	9.461.551,74	7.800.084,54
Exploitiemarge	= A/B	95,77%	85,12%

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

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het financieel resultaat (financiële inkomsten, netto-interestkosten en andere financiële kosten), exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en andere zoals financiële activa voor verkoop).	Deze APM houdt geen rekening met de impact op de staat van het globaal resultaat van financiële instrumenten, dewelke als "niet gerealiseerd" moeten beschouwd worden. Door geen rekening te houden met variaties in de reële waarde (IAS 39 - IAS 40), kan het resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten berekend worden.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Halfjaar afgesloten op 30 juni		2017	2016
Financieel resultaat	= A	503.918,33	-7.863.162,55
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	2.694.559,30	-5.785.699,55
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A+B	-2.190.640,97	-2.077.463,00

3.3 Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het eigen vermogen, exclusief de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS).	Deze APM geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Periode afgesloten op		30 juni 2017	31 december 2016
Eigen Vermogen	= A	143.846.387,64	108.698.808,51
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	= B	<i>165.309.391,64</i>	<i>128.008.343,51</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	= A-B	<i>-21.463.004,00</i>	<i>-19.309.535,00</i>

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

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be