



**care
property
invest**

www.carepropertyinvest.be

**Zorgbouwen in
alle vertrouwen.**

www.carepropertyinvest.be

TRACK RECORD

CEO Care Property Invest

- CEO van Care Property Invest sinds september 2009
- General Manager Public Finance bij KBC Bank van 1996 tot 2009
- Manager Marketing en Sales bij Dexia van 1988 tot 1996
- Sales Manager bij Mercator Verzekeringen van 1977 tot 1988



“

Ik geloof in een sterke toekomst voor deze Vennootschap doordat wij verder gaan dan louter investeren. Wij gaan voor de rol van innovator in het domein van zorgvastgoed.

Peter Van Heukelom
CEO

Contact



[/PeterVanHeukelom](#)



peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be



00 32 (0) 3 222 94 94

TRACK RECORD

CFO Care Property Invest

- CFO van Care Property Invest sinds juli 2016
- Voor juli 2016- Bedrijfsjurist bij Care Property Invest



“

Ik geloof in een sterke toekomst voor deze Vennootschap doordat wij verder gaan dan louter investeren. Wij gaan voor de rol van innovator in het domein van zorgvastgoed.

Filip Van Zeebroeck
CFO

Contact



[/FilipVanZeebroeck](#)



filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be



00 32 (0) 3 222 94 94

1. Care Property Invest
Activiteiten



2. Care Property Invest
Kapitaalverhoging oktober 2017



3. Care Property Invest
Financials





Care Property Invest Activiteiten

Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

EEN ONDERNEMINGSVORM MET TOEKOMST



Met als basis :

- ✦ Het GVV-statuuut van de onderneming, dewelke voor aandeelhouders een roerende voorheffing van 15% betekent
- ✦ Meer dan 22 jaar ervaring met investeren in zorgvastgoed, als eerste beurgenoteerde vastgoedinvesteerder in België
- ✦ Stijgende vraag van de zorgsector zelf naar diverse woonvormen , zowel voor ouderen als mensen met een beperking.
- ✦ De huidige demografische evolutie (vergrijzing), die zorgt voor een verdere stijging van deze vraag

Het ontwikkelen van en investeren in zorgvastgoed

*Woonzorgcentra, centra voor korte verblijven, ...
Serviceflats (groepen van assistentiewoningen)
Lokale dienstencentra
Verblijven voor begeleid wonen/gesloten instellingen*

Voor

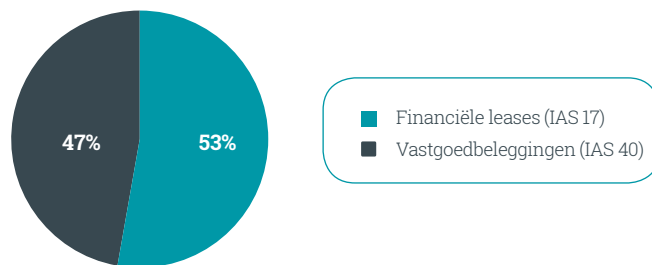
- **Private sector** - OCMW's, caritatieve vzw's
- **Publieke sector** - private operatoren zoals Vulpia Care Group, Armonea

Gelegen in

- De Europese Economische ruimte (EER) - Momenteel actief in gans België

UNIEKE COMBINATIE PUBLIEKE EN PRIVATE MARKT

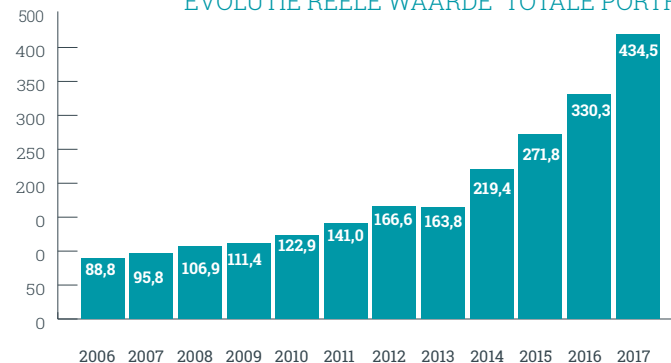
SPLIT VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE
LEASES AAN REËLE WAARDE
(PER 31 DECEMBER 2017)



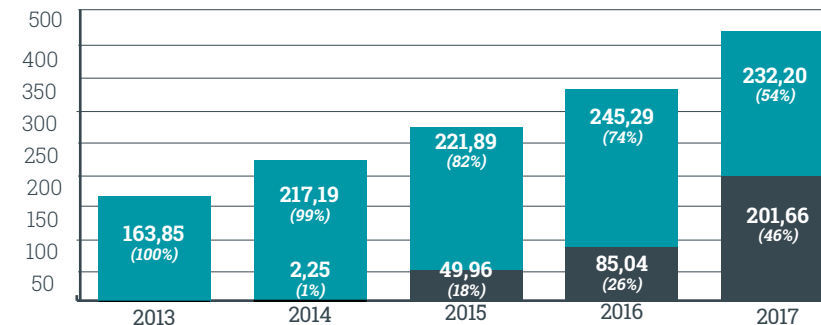
“

Versnelde groei vastgoedportfolio in 2017 leidde tot behoefte aan bijkomend kapitaal ter financiering van nieuwe investeringen

Miljoen € EVOLUTIE REËLE WAARDE TOTALE PORTFOLIO



Miljoen € VERSNELDE GROEI REËLE WAARDE PORTFOLIO OVER VOORBIJE JAREN





Care Property Invest

Kapitaalverhoging oktober 2017

Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

INVESTERINGEN 2017



Moerbeke Herfstvrede

Capaciteit: 22 assistentiewoningen

Waarde investering Ca. € 3,7 miljoen

Info transactie Voorlopige oplevering: 23/2/2017.
Huurinkomsten vanaf 1/4/2017.
DBF-structuur.

Exploitant: OCMW Moerbeke

Type overeenkomst Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



Watermaal-Bosvoorde Les Terrasses du Bois

Capaciteit: WZC met 143 woongelegenheden en 34 serviceflats +

Conv. waarde/verwachte investering: ca. € 34,0 miljoen

Info transactie Inbreng in natura

Exploitant: Dochter Armonea

Type overeenkomst Erfpachtovereenkomst double net met geïndexeerde canon



Libramont Bois de Bernihè

Capaciteit: WZC met 108 woongelegenheden en 18 assistentiewoningen
Ca. € 11,9 miljoen

Conventionele waarde

Info transactie Huurinkomsten vanaf 01/08/2017.

Exploitant: Vulpia Wallonië

Type overeenkomst Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



Beersel (Alsemberg) Seniorencampus Qaly@ Beersel

Capaciteit: WZC met 78 woongelegenheden en een centrum voor kortverblijf met 9 woongelegenheden
Ca. € 16,7 miljoen

Conventionele waarde

Info transactie Huurinkomsten vanaf 03/10/2017.

Exploitant: Qaly@Beersel BVBA

Type overeenkomst LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur

INVESTERINGEN 2017



Meise (Wolvertem) Oase

Capaciteit: WZC met 80
woongelegenheden

**Conventionele
waarde** Ca. € 16,0 miljoen

Info transactie Huurinkomsten vanaf
03/10/2017.

Exploitant: vzw Den Binner

**Type
overeenkomst** LT-huurovereenkomst
triple net met
geïndexeerde huur



Berchem Residentie Moretus

Capaciteit: WZC met 150
woongelegenheden

**Conv. waarde/
verwachte
investering:** Ca. € 23,0 miljoen

Info transactie Financiering door eigen
vermogen kapitaalver-
hoging oktober 2017 en
overname bestaande
kredieten

Exploitant: Dochter Armonea

**Type
overeenkomst** LT-huurovereenkomst
triple net met
geïndexeerde huur



Berchem Park Kemmelberg

Capaciteit: 31 assistentiewoningen

**Conventionele
waarde** Ca. € 7,0 miljoen

Info transactie Financiering door ei-
gen vermogen kapitaal-
verhoging oktober 2017
en overname bestaande
kredieten

Exploitant: Dochter Armonea

**Type
overeenkomst** LT-huurovereenkomst
triple net met
geïndexeerde huur

INVESTERINGEN 2018



Herenthout Hof Driane

Capaciteit: 22
assistentiewoningen

**Waarde
investering** Ca. € 3,6 miljoen

Info transactie Voorlopige oplevering:
20/2/2018.
Huurinkomsten vanaf
1/3/2018.

Exploitant: OCMW Herenthout

**Type
overeenkomst** Erfpachtovereenkomst
triple net met geïn-
dexeerde canon

PROJECTEN IN ONTWIKKELING Q1 2018



Vorst Te ontwikkelen WZC

Capaciteit:	WZC met 118 vergunde woonegelegenheden
Conv. waarde/ verwachte investering:	Verwachte investering van circa € 15,2 miljoen bij de voorlopige oplevering (verwacht H1 2019)
Info transactie	Grond + ontwikkeling: circa € 4,3 miljoen
Exploitant:	Dochter Anima Care Group
Type overeenkomst	LT-huurovereenkomst triple net met geïndexeerde huur



Deinze De Nieuwe Ceder

Capaciteit:	Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeborenen hersenletsels
Conventionele waarde	Ca. € 11,0 miljoen
Info transactie	Ondertekening van een DBF-overeenkomst (Design, Build en Finance)
Exploitant:	vzw Zorghuizen
Type overeenkomst	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon



Middelkerke Assistentiewoningen Welzijnshuis

Capaciteit:	60 assistentiewoningen
Conventionele waarde	Ca. € 8,2 miljoen
Info transactie	Aanbesteding OCMW Middelkerke. DBF-contract
Exploitant:	OCMW Middelkerke
Type overeenkomst	Erfpachtovereenkomst triple net met geïndexeerde canon

VOORUITZICHTEN INVESTERINGEN

VOORUITZICHTEN BOEKJAAR 2018:

-  Investeringsmogelijkheden bestaan in de private en de publieke markten.
-  Inbreng in natura wordt ook overwogen
-  Care Property Invest onderzoekt de mogelijkheden van markten buiten België, voornamelijk Nederland.
-  Investeringspipeline van minimum € 50-75 miljoen in 2018





Care Property Invest Financials

Zorgbouwen in
alle vertrouwen.

KERNCIJFERS RESULTATENREKENING (*)

	Geconsolideerd		
	FY 2017	FY 2016	FY 2015
Netto huurresultaat	19.947.118,72	15.629.497,09	13.731.516,84
Algemene kosten van de vennootschap	-3.004.090,78	-2.375.962,76	-2.403.404,92
Ander operationele opbrengsten en kosten	895.789,05	61.780,72	80.936,67
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	17.838.816,99	13.315.315,05	11.409.048,59
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	457.476,20	1.925.213,00	1.690.056,08
Ander portefeuilleresultaat	-1.017.477,82	0,00	0,00
Operationeel resultaat	17.278.815,37	15.240.528,05	13.099.104,67
Financiële inkomsten	8.650,77	12.431,90	59.437,52
Financiële kosten	-4.244.912,44	-4.870.059,27	-3.810.759,29
Variaties in reële waarde van financiële Instrumenten	2.049.040,70	-2.153.469,00	2.847.152,52
Financieel resultaat	-2.388.097,99	-7.018.922,19	-904.169,25
Resultaat voor belastingen	14.890.717,38	8.221.605,86	12.194.935,42
Belastingen	-603.003,08	-326.322,44	-181.645,33
Nettoresultaat	14.287.714,30	7.895.283,43	12.013.830,09
Netto cashresultaat/ EPRA resultaat	11.804.861,97	8.410.270,50	7.841.408,13
Netto cashresultaat/ EPRA resultaat per aandeel	0,81	0,62	0,63
(Bruto) dividend per aandeel	€ 0,68	€ 0,63	€ 0,63
Pay-out ratio (als % van het netto cashresultaat)	91%	99%	95%

“

Stijging operationeel resultaat (29,77%) i.v.m. 2016; stijging nettohuurresultaat door acquisities

“

Stijging financieel resultaat door inclusie van de reële waarde van afgesloten financiële instrumenten

“

CPI zal een brutodividend uitbetalen van € 0,68/aandeel voor 2017 en heeft het doel om deze te verhogen tot € 0,72/aandeel voor het boekjaar 2018

KERNCIJFERS BALANS

“

Versnelde groei in 2017 door sterke stijging vastgoedbeleggingen i.v.m FY 2016

“

Stijging financiële leases dankzij inclusie project Moerbeke

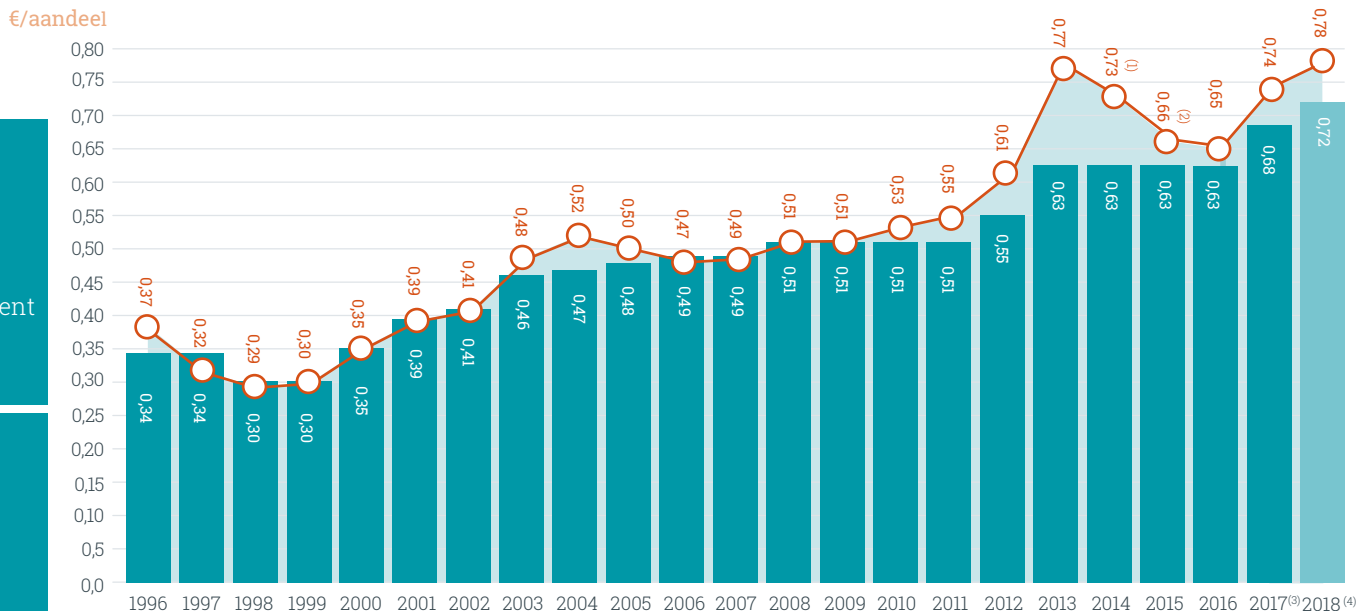
“

Stijging eigen vermogen door kapitaalverhoging (inbreng in natura)

	Geconsolideerd		
	FY 2017	FY 2016	FY2015
Financiële leasevorderingen	160.251.205	156.938.252,98	157.005.329
Handelsvorderingen m.b.t vaste activa	10.885.750	11.845.645	12.254.002
Vastgoedbeleggingen	201.664.978	85.040.501	49.960.748
Andere activa inbegrepen in de schuldgraad	5.670.226,66	5.533.552	2.510.302
Kas en kasequivalenten	5.641.055	3.657.309	8.547.846
Totaal activa	384.113.215	263.015.260	230.278.228
Eigen vermogen	218.157.243	108.698.809	100.299.745
Financiële schuld en verplichtingen inbegrepen in de schuldratio	135.942.791,05	131.301.154	105.466.068
Andere verplichtingen, niet inbegrepen in de schuldratio	30.013.181,13	23.015.297	24.512.415
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	384.113.215,44	263.015.260	230.278.228
Schuldgraad	35,39%	49,92%	45,80%
Gemiddelde rentevoet	3,76%	4,01%	4,17%

DIVIDENDEN AANDEEL

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



“

Gebaseerd op het dividend van € 0,68/ aandeel voor het volledige boekjaar 2017, bedraagt het brutodividendrendement 3,66%.

“

Het dividend voor boekjaar 2018 is onderhevig aan 15% roerende voorheffing.

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

■ Netto resultaat IFRS (€/aandeel)

⁽¹⁾ door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend

⁽²⁾ door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging 2015

⁽³⁾ onder voorbehoud van goedkeuring op de algemene vergadering van 16 mei 2018

⁽⁴⁾ Vooruitzicht



**Zorgbouwen in
alle vertrouwen.**

BEDANKT

www.carepropertyinvest.be