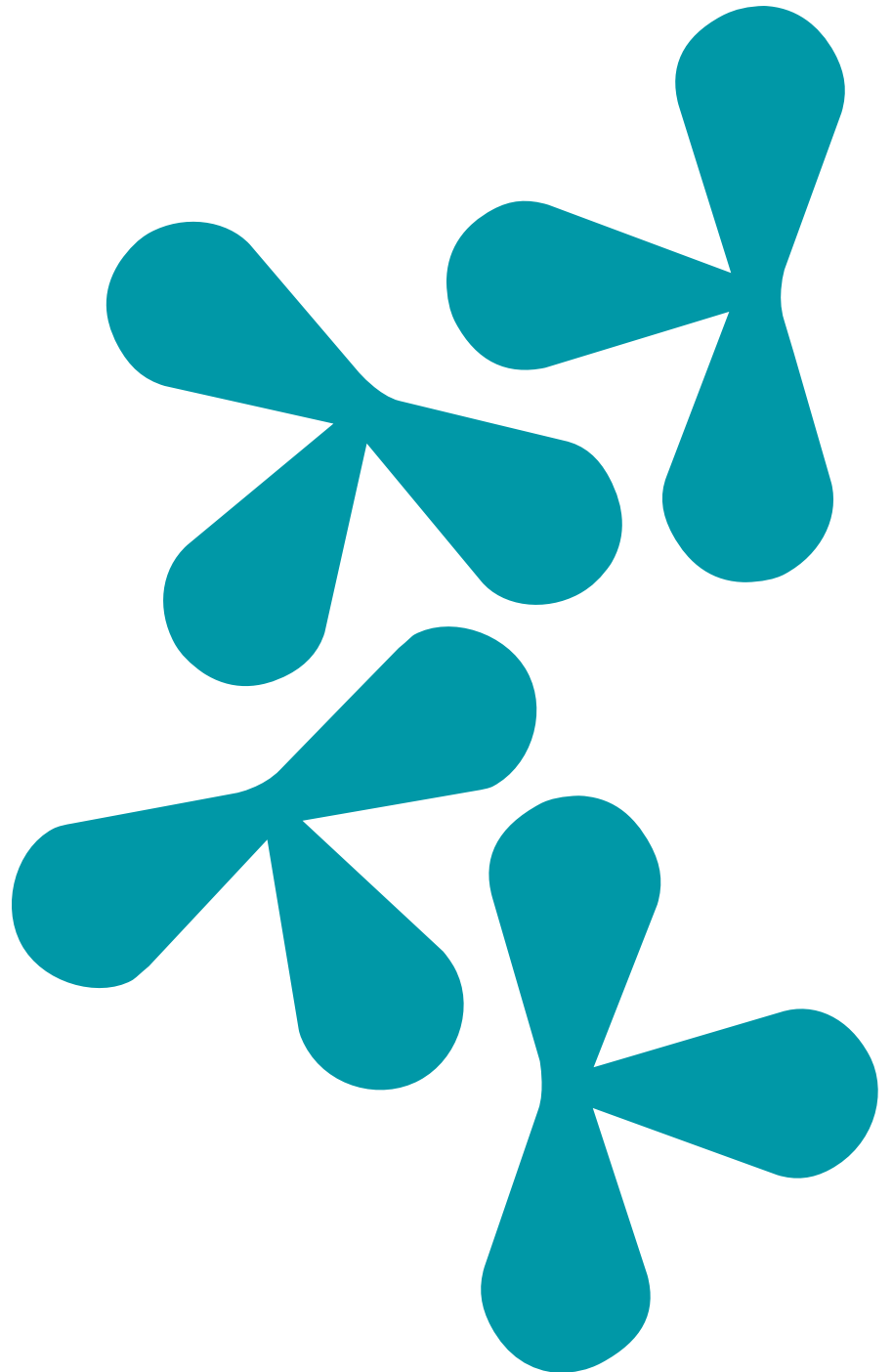


CARE PROPERTY INVEST

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

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR 1E KWARTAAL 2018 -31 MAART 2018

- Stijging van de huurinkomsten met 43,53% ten opzichte van 31 maart 2017.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 maart 2018: ca. € 453 miljoen.
- Marktkapitalisatie van circa € 364 miljoen per 31 maart 2018
- Bezettingsgraad op 31 maart 2018: 100,00 %.
- Schuldgraad op 31 maart 2018: 38,34%.



1. Operationele activiteiten tijdens het eerste kwartaal van 2018

1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2018 kon Care Property Invest 3 projecten aan haar vastgoedportefeuille toevoegen, waarvan 2 vastgoedbeleggingen in Brakel en Koekelberg en 1 financiële leasing in Middelkerke.

1.1.1 NIEUWE PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2018

1.1.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen met onmiddellijk rendement voor de Vennootschap

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 18,3 miljoen.

Woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg door de verwerving van 100% van de aandelen in Aldante nv, de vennootschap die het vastgoed van dit woonzorgcentrum bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 60 woongelegenheden en wordt uitgebaat door Vulpia Brussel vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group, door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar). Eén van de troeven van "Home Aldante" is haar uitstekende ligging, vlakbij de basiliek van Koekelberg te midden van een residentiële woonwijk.

Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen waarvan één ondergronds. De 60 woongelegenheden waarover het woonzorgcentrum beschikt, zijn verdeeld over 50 éénpersoons- en 5 tweepersoonskamers, waarvan enkele met een eigen terras.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 3,5 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Care Property Invest financierde dit project met vreemde middelen en door de lopende kredieten in Aldante nv af te lossen.

Woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschap 't Neerhof Service nv, dat in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 108 woongelegenheden, waarvan 38 plaatsen voor herstelverblijf.

De uitbating van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder controle van de Vulpia Care Group, één van de grootste Belgische spelers in de zorgexploitatie. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het woonzorgcentrum ligt in het glooiende landschap van de Vlaamse Ardennen en bestaat uit 4 bouwlagen. In totaal kunnen hier 108 personen verblijven. Op de benedenverdieping is een beveiligde afdeling ingericht voor mensen met dementie, met toegang tot een afgesloten tuin. Gezien haar ligging beschikt het project over een enorme tuin met terras waar de bewoners in alle rust kunnen genieten van de omliggende natuur en de buitenlucht.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

De Vennootschap financiert het project door middel van vreemde middelen en door de gedeeltelijke overname van bestaande kredieten. De Vennootschap heeft hiervoor een obligatie uitgegeven voor een looptijd van 11 jaar aan een vaste rentevoet van 2,078%, zijnde een kredietmarge van 90 basispunten.

1.1.1.2. FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings in ontwikkeling

Gunning realisatie groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

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

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

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

Er werden voor dit project nog geen materiële bedragen opgenomen in de balans.

1.1.2. PROJECTEN IN ONTWIKKELING TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2018

1.1.2.1. VASTGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

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

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

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

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project bedraagt circa € 16,2 miljoen. "Les Saules" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis van de voortgang van de werken op 31 maart 2018 voor een bedrag van € 6.747.910,88, overeenkomstig de waarderingsregels van de Vennootschap.

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

1.1.2.2. FINANCIËLE LEASINGS IN ONTWIKKELING

Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

"Hof Driane" te Herenthout, een project dat door OCMW Herenthout aan Care Property Invest werd gegund op 3 november 2015, werd voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018.

In het kader van deze openbare aanbesteding, uitgeschreven door het OCMW van Herenthout, ontwikkelde de Vennootschap hier een groep van assistentiewoningen bestaande uit 22 assistentiewoningen. De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

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

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,7 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 31 maart 2018 stond er voor € 3.418.341,81 als "vorderingen financiële leasing" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" te Deinze

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

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

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

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

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

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

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

Op 31 maart 2018 stond er voor € 184.615,08 als "D. andere materiële vaste activa" op de balans m.b.t. dit wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel.

1.2. Andere gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2018

1.2.1. STATUTENWIJZIGING

Op 28 maart 2018 riep de raad van bestuur van de Vennootschap een buitengewone algemene vergadering bijeen op datum van 27 april 2018 met het oog op de wijziging van de statuten met betrekking tot onder andere:

- een doelswijziging
- de aanpassing van de statuten aan de nieuwe GVV-wet die de Vennootschap in staat stelt om gebruik te maken van de verruimde mogelijkheden die deze wet biedt
- de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders
- de vernieuwing van het toegestaan kapitaal

- de inkoop van eigen aandelen teneinde verloning in de vorm van aandelen mogelijk te maken
- de wijziging van het tijdstip van de algemene vergadering.

Aangezien het vereiste aanwezigheidsquorum van 50% van het maatschappelijk kapitaal niet bereikt werd voor de eerste buitengewone algemene vergadering van 27 april 2018, riep de Vennootschap een tweede buitengewone algemene vergadering bijeen op 16 mei 2018. De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Care Property Invest heeft op dat moment de voorgestelde statutenwijziging met de vereiste meerderheid goedgekeurd.

De nieuwe gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

2. Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal 2018

Care Property Invest besteedt de nodige aandacht aan het voltooiën en operationeel maken van projecten binnen de bestaande portefeuille die zich nog in de constructiefase bevinden, met name het project “Les Saules” te Vorst, waarvoor de bouwwerken gestart zijn op 15 september 2017, het project “De Nieuwe Ceder” te Deinze waarvoor de constructiewerken in het tweede kwartaal van 2018 zullen aanvangen en het project “Assistentiewoningen Welzijnshuis” te Middelkerke, dat zich op 31 maart 2018 in voorbereidingsfase bevindt. Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.

2.1 Benoemings- en remuneratiecomité

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, werd aangeduid als voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit 3 niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526^{ter}. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

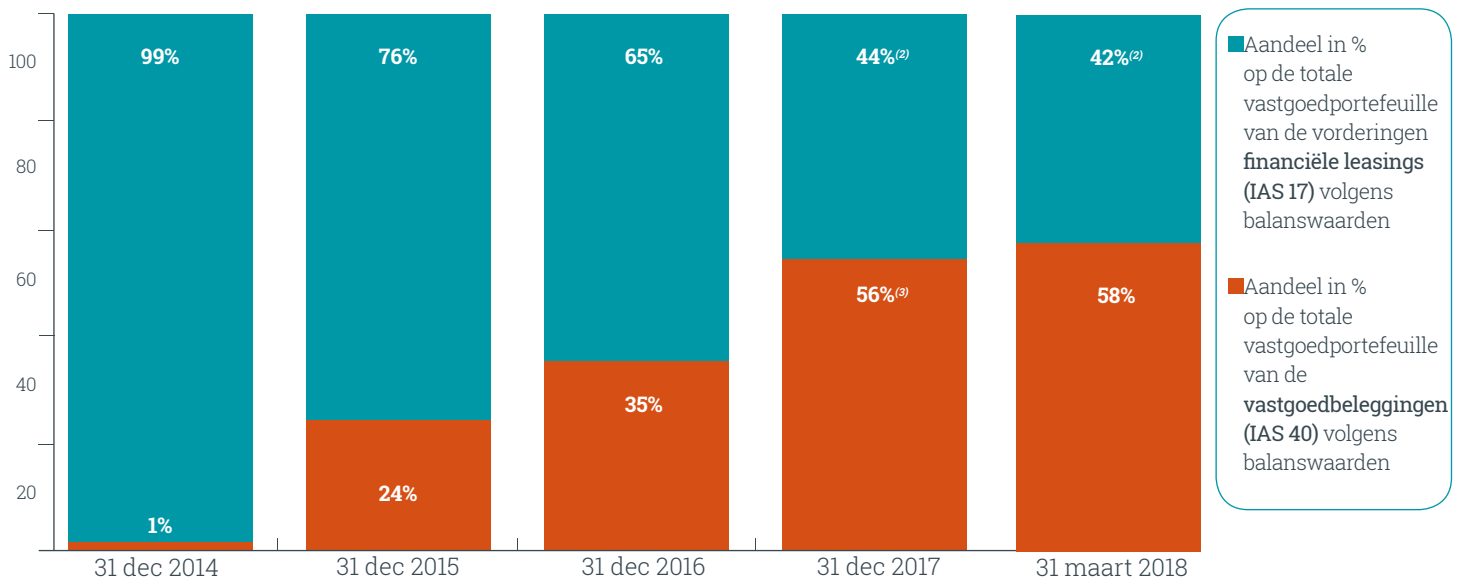
3. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	31 maart 2018	31 december 2017
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	220.726.576,56	201.664.978,49
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	163.648.560,37	160.251.205,00
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.990.649,59	10.885.750,18

Op 31 maart 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille waarvan 3 projecten in ontwikkeling. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 160.251.205,00 naar € 163.648.560,37 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Driane" te Herenthout, voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018 als financiële leasing (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS⁽¹⁾



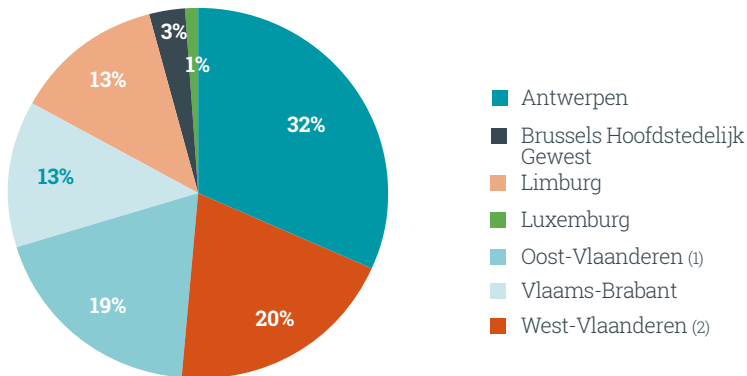
(1) Deze weergave houdt rekening met balanswaarden. De verdeling op basis van reële waarden is als volgt: vastgoedbeleggingen 49% en financiële leasing 51%.

(2) Op 31 maart 2018 zijn het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, en het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke nog in aanbouw.

3.1 Geografische spreiding

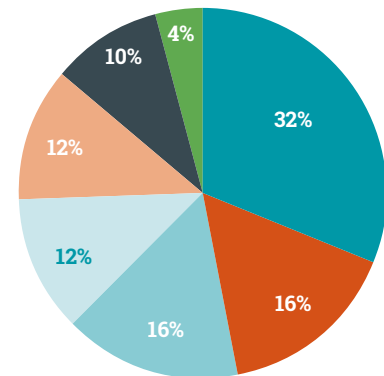
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met een uitbreiding naar het Waalse en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De 95 projecten in portefeuille op 31 maart 2018 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende provincies:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL **PROJECTEN**



Cijfers per 31 maart 2018

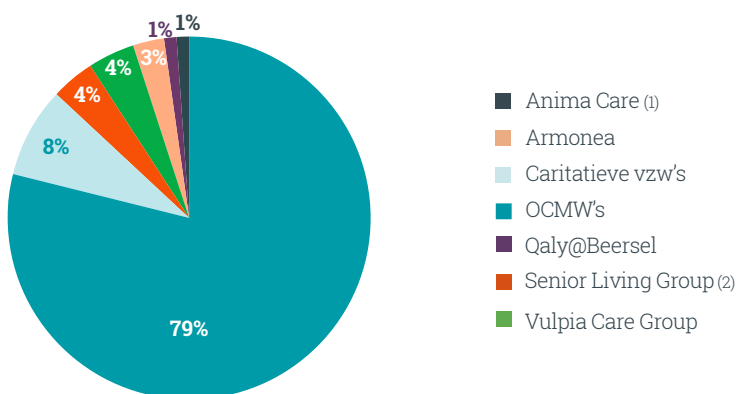
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL **WOONEENHEDEN**



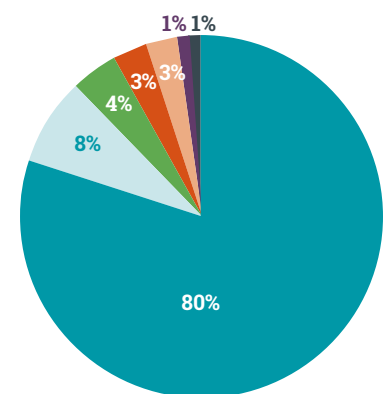
Cijfers per 31 maart 2018

- (1) Op 31 maart 2018 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in voorbereiding. De werken hiervoor starten in het tweede kwartaal van 2018.
- (2) Op 31 maart 2018 is het project "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke, gegund aan Care Property Invest door het OCMW Middelkerke op 5 december 2017, nog in voorbereiding. Ondertussen werd de bouwvergunning voor dit project ontvankelijk verklaard.

3.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



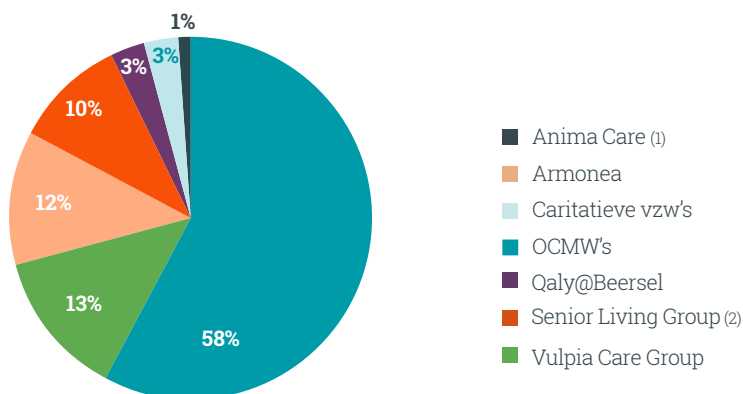
Cijfers per 31 maart 2018



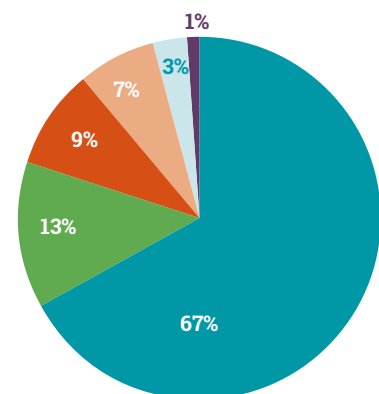
Cijfers per 31 december 2017

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

3.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



Cijfers per 31 maart 2018



Cijfers per 31 december 2017

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

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

Periode afgesloten op 31 maart 2018	Aantal projecten	Saldo (1)
einde tussen 0 jaar en 10 jaar	12	€ 10,62 miljoen
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	26	€ 40,35 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	16	€ 43,14 miljoen
einde > 20 jaar	38	€ 303,70 miljoen
Totaal	92 (2)	€ 427,81 miljoen

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 8,26 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,56 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.

- (1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 maart 2018 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen niet opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.
- (2) Op 31 maart 2018 heeft Care Property Invest 95 projecten in portefeuille, waarvan 92 voltooide projecten bij afsluiting van het eerste kwartaal van 2018 en 3 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke).

3.5 Bezettingsgraad

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

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen “triple net” contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert. De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leaseings 100% bedraagt op 31 maart 2018.

4. Care Property Invest op de beurs

4.1 Beurskoers en volume

4.1.1. AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	31 maart 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	19.172.845	19.172.845
- aantal bijzondere aandelen (*)	150.000	150.000

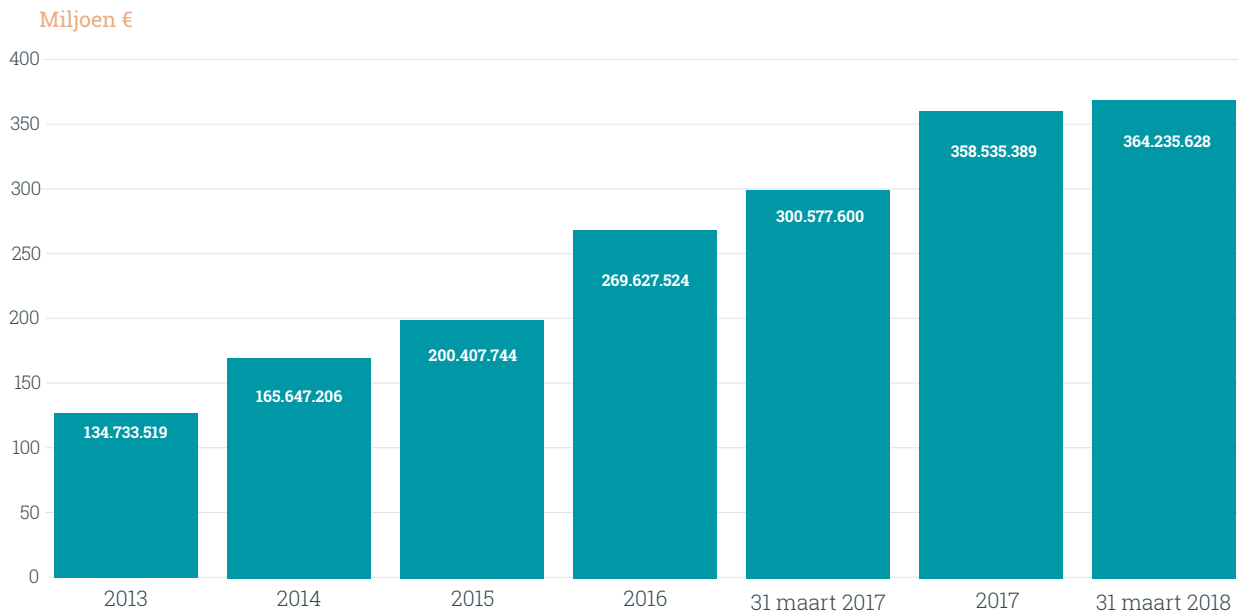
(*)Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap. De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft de statutenwijziging van 16 mei 2018 m.b.t. de afschaffing van deze bijzondere aandelen goedgekeurd.

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	31 maart 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	1.418.659	1.418.659
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	17.904.186	17.904.186
- aantal eigen aandelen	0	0
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	17.904.186	17.904.186
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.322.845	15.805.323

Waarde aandelen op	31 maart 2018	31 december 2017
beurskoers op datum	€ 18,85	€ 18,56
hoogste slotkoers over de periode	€ 18,95	€ 20,85
laagste slotkoers over de periode	€ 17,80	€ 18,13
gemiddelde beurskoers	€ 18,54	€ 19,90
beurskapitalisatie	€ 364.235.628	358.535.389
nettowaarde per aandeel	€ 11,38	€ 11,29
EPRA NAW (*)	€ 15,36	€ 15,45
premie t.o.v. reële nettowaarde	39,63%	39,15%
premie t.o.v. EPRA NAW	18,53%	16,71%
free float	99,22%	99,22%
gemiddeld dagelijks volume	9.479	9.572
omloopsnelheid	3,14%	12,58%

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

4.1.2. EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



4.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 31 maart 2018 opgenomen in 2 indexen, zijnde de BEL Mid Index en de GPR. Index. Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering. Door de aanstelling van een liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index.

4.2.1 BEL MID INDEX

De BEL Mid Index is een index van Euronext Brussel die de evolutie van een aantal Belgische beurgenoteerde bedrijven met een middelgrote beurskapitalisatie weerspiegelt. Om opgenomen te worden in deze index is een hoge free float van de aandelen nodig. De samenstelling van deze index wordt elke 3 maanden herbekeken. Voor meer informatie over deze index en de voorwaarden voor opname, zie www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

4.2.2 GPR INDEX

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

Per 1 juni 2017 is Care Property Invest opgenomen in de GPR General Europe index met een gewicht van 0,769% en in de GPR General Europe Quoted Index (waarin open-end bankfondsen uitgesloten worden) met een gewicht van 0,1048%. Voor meer informatie over deze index, zie www.globalpropertyresearch.com.

4.2 Aandeelhouderschap

Aandelenverdeling op	31 maart 2018		31 december 2017(**)		vanaf 15 maart 2017 (*)	
	% 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)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	99,22%	19.172.845	99,22%	19.172.845	99,00%	14.878.880
BIJZONDERE AANDELEN	0,78%	150.000	0,78%	150.000	1,00%	150.000
De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam en zijn de volgende:						
Bank Degroof Petercam nv	0,05%	10.000	0,05%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0,16%	30.000	0,16%	30.000	0,20%	30.000
KBC Bank nv	0,16%	30.000	0,16%	30.000	0,20%	30.000
Belfius Bank nv	0,41%	80.000	0,41%	80.000	0,53%	80.000
Gewone aandelen op naam	6,56%	1.268.659	6,56%	1.268.659	6,15%	924.372
Gewone gedematerialiseerde aandelen	92,66%	17.904.186	92,66%	17.904.186	92,85%	13.954.508

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (99,22% op 31 december 2017 en 99,22% op 31 maart 2018). Van deze gewone aandelen is de overgrote meerderheid gedematerialiseerd. De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft de statutenwijziging van 16 mei 2018 m.b.t. de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders goedgekeurd.

(*) 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.

(**) Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017. In het kader van deze transactie, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

4.3 Financiële kalender

Notering ex-coupon nr. 9	17 mei 2018
Record date	18 mei 2018
Betaalbaarstelling dividend	22 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag 2018	6 september 2018
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2018	15 november 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

5. Financiële informatie

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

5.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 maart	2018	2017
I. Huurinkomsten (+)	6.011.630,82	4.188.321,20
NETTOHUURRESULTAAT	6.011.630,82	4.188.321,20
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.011.630,82	4.188.321,20
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.093.114,42	-781.584,03
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-199.035,49	774.597,28
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.719.480,91	4.181.334,45
Exploitiemarge	78,51%	99,83%
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	-1.459.959,61	-1.091.973,58
EPRA RESULTAAT (voor belastingen)	3.259.521,30	3.089.360,87
Belastingen	-185.920,94	-98.645,65
EPRA RESULTAAT	3.073.600,36	2.990.715,22
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	13.512.571
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	€ 0,1591	€ 0,2213
Variaties in reële waarde	-1.351.882,67	2.186.008,18
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	489.912,49	1.355.833,46
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-477.559,18	6.037,82
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0,00	0,00
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	0,00	0,00
Ander portefeullieresultaat	-1.364.235,98	824.136,90
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	1.721.717,69	5.176.723,40
Globaal resultaat	1.721.717,69	5.176.723,40
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	13.512.571
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,0891	€ 0,3831
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	1,50%	6,44%
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	0,47%	1,92%

5.1.2. NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 maart	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	1.721.717,69	5.176.723,40
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,0891	0,3831
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	1,50%	6,44%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,47%	1,92%

5.1.3. COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 maart	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	1.721.717,69	5.176.723,40
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	1.657.313,72	-2.821.787,35
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	28.330,46	24.711,53
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	477.559,18	-6.037,82
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-489.912,49	-1.355.833,46
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	277.100,59	-785.215,28
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	124.724,58
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	1.364.235,98	-824.136,90
NETTORESULTAAT IFRS	3.379.031,41	2.354.936,05
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,1749	€ 0,1743
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	2,94%	2,93%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,93%	0,87%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.512.570,67 per 31 maart 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 31 maart 2018. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,85 op 31 maart 2018 en € 20,00 op 31 maart 2017. Het brutorendement wordt berekend door in de tabel "5.1.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in de tabel "5.1.3. Componenten uit het nettoresultaat" het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

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

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2017 met 12,87% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2018, zonder rekening te houden met de post "winst- of verliesmarge berekend in vorige periodes", zijn gestegen met 43,53% ten opzichte van vorig jaar door de verwerving van een aantal nieuwe projecten tijdens de laatste drie kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018.

Allereerst ontving Care Property Invest na het verstrijken van de wettelijke wachttermijn, op 10 januari 2018, de kennisgeving dat de overeenkomst op basis van de bepalingen van het bestek "DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis" d.d. 29 juni 2017 werd gesloten en dat het project, gelegen te Middelkerke, aldus aan de Vennootschap gegund werd.

Op 20 februari 2018 werd het ontwikkelingsproject "Hof Driane" in Herenthout, gebouwd in opdracht van het OCMW Herenthout, voorlopig opgeleverd. Dit project genereert vanaf 1 maart 2018 bijkomende inkomsten voor Care Property Invest.

Voorts zijn er dit kwartaal ook 2 vastgoedbeleggingen verworven op 29 maart 2018, namelijk de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel, dewelke ook vanaf deze datum opbrengsten genereren voor de Vennootschap. De impact van deze investeringen zal pas merkbaar zijn in de volgende kwartalen van 2018.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 31 maart 2017 gestegen met € 311.530,39. De stijging van de algemene werkingskosten is te verklaren door de toename van het aantal dochtervennootschappen ten gevolge van de investeringsinspanningen van boekjaar 2017 en door de bijkomende aanwerving van 2 voltijdse equivalenten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 774.597,28 per 31 maart 2017 naar € -199.035,49 per 31 maart 2018.

De operationele opbrengsten van vorig jaar hebben betrekking op de meerwaarden van "Hof Driane" te Herenthout en "Hof ter Moere" te Moerbeke. De operationele kosten van het eerste kwartaal hebben voornamelijk betrekking op afschrijvingen op meerwaarden.

De meerwaarden worden a rato van de ontwikkelingskosten opgenomen op de balans. Vanaf voorlopige oplevering worden deze afgeschreven gedurende de looptijd van dit project. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode als de meerwaarden en de afschrijvingen op deze meerwaarden zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze kosten en opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 31 maart 2018 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 489.912,49. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -18.896.347,64 ten opzichte van € -20.078.556,00 per 31 maart 2017.

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

Vennootschapsbelasting

Het bedrag van de belastingen op 31 maart 2018 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen (€ 128.599,22) en exit taks (€ 57.218,73) van de dochtervennootschappen.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 31 maart 2018 op geconsolideerde basis € 3.379.031,41 ten opzichte van € 2.354.936,05 op 31 maart 2017. Dit betekent een stijging van 43,49%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel is gestegen van € 0,1743 op 31 maart 2017 naar € 0,1749 op 31 maart 2018.

5.1.3. GECONSOLIDEERDE BALANS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	31 maart 2018	31 december 2017
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	397.542.953,53	377.785.655,00
B. Immateriële vaste activa	29.479,16	
C. Vastgoedbeleggingen	220.726.576,56	201.664.978,49
<i>vastgoedbeleggingen - andere</i>	213.978.665,68	195.312.280,93
<i>vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	6.747.910,88	6.352.697,56
D. Andere materiële vaste activa	2.142.167,85	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	5.520,00	5.520,00
F. Vorderingen financiële leasing	163.648.560,37	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	10.990.649,59	10.885.750,18
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	0,00	0,00
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	10.990.649,59	10.885.750,18
II. VLOTTENDE ACTIVA	9.500.279,56	6.327.560,44
D. Handelsvorderingen	1.084.087,91	576.665,20
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	11.637,36	32.900,47
<i>vennootschapsbelasting</i>	2.205,86	1.312,25
<i>andere</i>	9.431,50	31.588,22
F. Kas en kasequivalenten	8.265.249,32	5.641.055,11
G. Overlopende rekeningen	139.304,97	76.939,66
TOTAAL ACTIVA	407.043.233,09	384.113.215,44
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	219.878.960,96	218.157.243,26
A. Kapitaal	114.961.266,34	114.961.266,34
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	1.357.197,37	1.357.197,36
D. Nettoresultaat van het boekjaar	16.009.431,99	14.287.714,30
VERPLICHTINGEN	187.164.272,13	165.955.972,18
I. Langlopende verplichtingen	172.615.288,69	157.410.810,84
B. Langlopende financiële schulden	142.245.299,22	127.896.019,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.896.347,64	19.413.963,30
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	18.896.347,64	19.413.963,30
F. Uitgestelde belastingen	11.473.641,83	10.100.827,81
II. Kortlopende verplichtingen	14.548.983,44	8.545.161,34
B. Kortlopende financiële schulden	7.054.313,37	2.307.237,86
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	6.743.542,24	5.733.085,25
a. Exit taks	2.327.219,48	2.334.245,75
b. Andere	4.416.322,76	3.398.839,50
<i>leveranciers</i>	3.340.405,96	2.979.922,01
<i>huurders</i>	0,00	0,00
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.075.916,80	418.917,49
E. Andere kortlopende verplichtingen	20.526,26	6.448,21
F. Overlopende rekeningen	730.601,57	498.390,02
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	142.075,22	178.013,33
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	0,00	0,00
<i>toe te rekenen kosten</i>	588.526,35	320.376,69
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	407.043.233,09	384.113.215,44

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste kwartaal met € 19.061.598,07 dankzij de verwerving van 2 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel en de verdere ontwikkeling van het project te Vorst.

De 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel hebben samen een reële waarde van € 18.405.192,89.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 221 miljoen.

De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. In maart 2018 werd het project te Lennik definitief afgerekend waardoor het bedrag vorderingen financiële leasing m.b.t. de initiële investeringsportefeuille werd gewijzigd met € -20.986,43. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.

Het project "Hof Driane" te Herenthout werd voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018, waardoor het bedrag "vorderingen financiële leasing" per 31 maart 2018 is gewijzigd met € 3.418.341,81.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 232.624.509,31⁽¹⁾ op 31 maart 2018.

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

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

Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves (meer bepaald de reserve saldo variaties reële waarde afdekkingsinstrumenten). Voor het eerste kwartaal van 2018 betekent dit een verdere vermindering in de reële waarde van € 517.615,66.

(1) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet gelden op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31/03/2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31/12/2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

Schulden en verplichtingen

Op 31 maart 2018 werden eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen op geconsolideerde basis opgenomen bij de verplichtingen.

Op 31 maart 2018 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, waarvan € 1 miljoen was opgenomen per 31 maart 2018. De Vennootschap betaalde deze schijf reeds terug op 4 april 2018.

De Vennootschap beschikte ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Per 31 maart 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 20,5 miljoen, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een bijkomende obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar en een bijkomende opname aan schuld papier t.w.v. € 3 miljoen met een looptijd van 3 maanden.

Deze bijkomende financieringen werden aangegaan voor de verwerving van de 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel.

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

Periode afgesloten op	31 maart 2018	31 december 2017
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	10,87 jaar	11,92 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	149.299.612,59	130.203.257,59
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,61%	3,76%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.896.347,64	-19.413.963,30
beweging financiële schulden	19.096.355,00	7.182.498,52

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

De gewogen gemiddelde rentevoet is gedaald t.o.v. van de vorige kwartalen omwille van het feit dat de Vennootschap een nieuwe obligatie is aangegaan van € 7,5 miljoen aan een gunstige rentevoet van 2,078%. De Vennootschap verwacht dat dit percentage verder zal verminderen tijdens het boekjaar naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte gelet op haar schuldgraad.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 38,34% op 31 maart 2018. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 151 miljoen.

5.1.4. NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	31 maart 2018	31 december 2017
totale activa	407.043.233,09	384.113.215,44
verplichtingen	-187.164.272,13	-165.955.972,18
NETTOACTIVA	219.878.960,96	218.157.243,26
nettowaarde per aandeel	€ 11,38	€ 11,29
totale activa	407.043.233,09	384.113.215,44
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-168.267.924,49	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	238.775.308,60	237.571.206,56
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,36	€ 12,29
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽¹⁾	465.028.532,44	445.171.942,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-168.267.924,49	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	296.760.607,95	298.629.933,96
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,36	€ 15,45

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

- (1) De reële waarde van de financiële leasingen wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 maart van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31 maart 2018 bedraagt 1,35% en 1,32% per 31 december 2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,84% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfus Bank nv

6. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 38,34% op 31 maart 2018. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

6.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van boekjaar 2017 en het eerste kwartaal van het boekjaar 2018, werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
- de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van boekjaar 2017.

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

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

6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 maart 2018 38,34%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

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

6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar 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 17,56 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

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 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 blijven gelden voor de eerste maanden van het boekjaar 2018. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

De gegevens opgenomen in dit communiqué werden niet onderworpen aan het nazicht door de commissaris.

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2018 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Voor alle bijkomende informatie:



Peter Van Heukelom
Algemeen Directeur / Gedelegeerd Bestuurder
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be
M +32 495 59 82 67

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

Over Care Property Invest

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

Het aandeel Care Property Invest vierde dit jaar zijn 22e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 werd het aandeel ook opgenomen in de **BEL Mid-index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2017 mocht zij haar eerste **EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.