

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

12 mei 2016 – na beurstijd
onder embargo tot 17u40

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 1ste kwartaal 2016

Update rond de groeistrategie van Care Property Invest.

Stijging van de huurinkomsten met 36% ten opzichte van 31 maart 2015.

Bezettingsgraad van 100%.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 45,21% op 31 maart 2016.

Operationele activiteiten tijdens het 1ste kwartaal van 2016

Tijdens het boekjaar 2015 heeft Care Property Invest 4 nieuwe investeringen gerealiseerd voor circa 50,2 miljoen euro (Turnhout – Aan de Kaai, Turnhout – De Nieuwe Kaai, Herenthout – Boeyendaalhof en Gullegem – Residentie Tilia) en heeft zij 3 nieuwe projecten in ontwikkeling (OCMW Moerbeke, OCMW Herenthout en Lanaken – Drie Eiken) voor circa 25,7 miljoen euro. De gerealiseerde investeringen tijdens het boekjaar 2015 waren allen bestaande projecten die onmiddellijk opbrengsten genereerden, deze opbrengsten worden dan ook vanaf het eerste kwartaal 2016 duidelijk in de huurinkomsten weerspiegeld (stijging van de huurinkomsten met 36% tegenover het eerste kwartaal 2015). Daartegenover staat dat de operationele kosten goed onder controle zijn gebleven. Wij sluiten het kwartaal dan ook af met een nettoresultaat (exclusief niet-kaselementen) van € 2.667.705,24, ruim 40% meer dan het eerste kwartaal vorig jaar.

De groei van Care Property Invest zal o.a. verder bestendig worden tijdens de volgende boekjaren door de reeds bestaande afspraken m.b.t. de 3 projecten in ontwikkeling. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie zoals uitgestippeld door de raad van bestuur en de doelwijziging die Care Property Invest de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Met name het deelnemen aan openbare aanbestedingen, het aankopen van bestaande projecten, het mede ontwikkelen van nieuwe projecten, ...

Care Property Invest (voorheen Serviceflats Invest) wenst dan ook in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking. Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2016 werden er geen effectieve nieuwe investeringen gerealiseerd doch werd de pipeline verder uitgebreid (zie gebeurtenissen na de afsluiting) en heeft Care Property Invest zich verder gefocust op het beheer van haar leasingactiviteiten en haar bestaande vastgoedportefeuille, wat resulteert in 100% bezettingsgraad. Ook heeft Care Property Invest tijdens het eerste kwartaal van 2016 deelgenomen aan een openbare aanbesteding waarvan de resultaten later dit boekjaar worden verwacht.

Wijziging roerende voorheffing

Het verlaagde tarief van roerende voorheffing van 15% op de dividenden van residentiële GVV's werd herzien en verhoogd naar 27% vanaf aanslagjaar 2016. Care Property Invest heeft ingevolge contractuele bepalingen opgenomen in de bestaande 76 leasingovereenkomsten, de canonvergoedingen verhoogd vanaf 1 januari 2016.

Gebeurtenissen na de afsluiting

Prospectieactiviteiten en pipeline

Care Property Invest werkt ook in 2016 actief verder aan de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille. Zo worden er op heden zowel in Vlaanderen als in Brussel en Wallonië investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig binnen de strategie passen van Care Property Invest.

In dit kader heeft Care Property Invest recent een "letter of intent" onder opschortende voorwaarden afgesloten voor de acquisitie van 100% van de aandelen van een vennootschap waarin zich een groep van assistentiewoningen bevindt in de regio Mechelen. De conventionele waarde van deze groep van assistentiewoningen wordt geschat op circa 13,4 miljoen euro en de uitbating is in handen van een zeer ervaren speler op de markt van de huisvesting voor senioren. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

Oprichting directiecomité

De raad van bestuur neemt zich voor om nog dit boekjaar een directiecomité op te richten. De eerste stap om dit mogelijk te maken is de invoering van een nieuw artikel "Directiecomité" in de huidige gecoördineerde statuten van de Vennootschap. Deze statutenwijziging vereist een beslissing van een buitengewone algemene vergadering en daarom heeft de raad van bestuur op 3 mei 2016 de aandeelhouders opgeroepen de buitengewone algemene vergadering van 2 juni 2016 om 11 uur ("BAV I") bij te wonen die zal gehouden worden op de maatschappelijke zetel, en, in geval het vereiste quorum niet zou zijn bereikt op "BAV I", een tweede buitengewone algemene vergadering op woensdag 22 juni 2016 om 15 uur. De oproeping en de voorgestelde wijziging van de statuten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
Vastgoedbeleggingen		
aantal projecten	4	1
aantal wooneenheden voor senioren	316	15
vastgoed beschikbaar voor verkoop in reële waarde (a)	50.261.300,00	2.252.000,00
gemiddelde resterende looptijd huurcontract	24 jaar	15 jaar
bezettingsgraad	100%	nvt (b)

(a) De investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbelegging wordt door de vastgoeddeskundige bepaald. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken.

(b) Gezien het project in gebruik werd genomen op 1 juni 2015 en de bouwwerken gedurende het eerste kwartaal van 2015 nog in uitvoering waren kan er hiervoor geen bezettingsgraad worden opgenomen.

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten en geboekt als financiële leasing)		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
vorderingen financiële leasings	157.005.329,44	157.005.329,44
handelsvorderingen	12.152.225,36	12.453.896,09
totale vordering financiële leasings (1)	169.157.554,80	169.459.225,53
gemiddelde resterende duur tot het einde van de opstalperiode	18 jaar	19 jaar
reële waarde van de leasevorderingen (2)	238.329.467,33	229.598.323,48

De huurinkomsten van deze vastgoedbeleggingen die conform IAS 17 geboekt worden als financiële lease, zijn onafhankelijk van de bezettingsgraad.

(1) Op pagina 97 e.v. van het jaarlijks financieel verslag van 2015 wordt de economische winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan deze projecten (en begrepen is bij de rubriek "handelsvorderingen") toegelicht.

(2) De reële waarde van de financiële leasevorderingen werd berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een marge die het financieringsrisico weerspiegelt.

Care Property Invest op de beurs

Aantal gewone en bijzondere aandelen op 31 maart	2016	2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	10.359.425
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	13.034.720	10.209.425
- 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 31 maart	2016	2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	10.359.425
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	255.748
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	10.133.677
overige:		
- aantal eigen aandelen	15.030	17.030
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	12.931.864	10.113.677
- aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720	10.359.425
Waarde aandelen		
Beurskoers op afsluitdatum	€ 16,16	€ 16,75
Beurskapitalisatie (alle aandelen)	€ 213.065.075,20	€ 173.520.368,80
Nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis	€ 7,50	€ 6,20
Free Float	98,86%	98,55%

Financiële kalender

Halfjaarlijks financieel verslag	22 september 2016	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 3e kwartaal 2016	17 november 2016	beschikbaar op de website

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Care Property Invest NV

Horstebaan 3
2900 Schoten
BE 0456 378 070 - RPR Antwerpen
Openbare GVV naar Belgisch recht

T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
I. Huurinkomsten (+)	4.459.977,69	3.279.179,51
<i>huur</i>	<i>623.308,84</i>	<i>0,00</i>
<i>huurkortingen</i>	<i>-875,00</i>	<i>0,00</i>
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	<i>3.837.543,85</i>	<i>3.279.179,51</i>
NETTO HUURRESULTAAT	4.459.977,69	3.279.179,51
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	4.459.977,69	3.279.179,51
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-686.893,57	-596.228,38
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-4.568,19	1.021,86
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-64.803,29</i>	<i>-16.872,51</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>58.552,61</i>	<i>17.894,37</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>1.682,49</i>	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.768.515,93	2.683.972,99
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-86.563,38	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.681.952,55	2.683.972,99
XX. Financiële inkomsten (+)	-2.162,57	516,76
XXI. Netto intrestkosten (-)	-1.055.826,69	-884.393,89
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1.110,72	-849,63
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-3.967.805,00	-3.675.869,92
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.026.904,98	-4.560.596,71
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.344.952,43	-1.876.623,72
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-165.479,82	-10.000,00
BELASTINGEN	-165.479,82	-10.000,00
NETTORESULTAAT	-1.510.432,25	-1.886.623,72

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.

Geconsolideerd nettoresultaat per aandeel

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
nettoresultaat per aandeel, op basis van het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-0,1146	-0,1821
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	-0,71%	-1,09%

Componenten van het geconsolideerde nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
NETTORESULTAAT	-1.510.432,25	-1.886.623,72
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		
- afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	+21.992,47	+19.791,66
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	+86.563,38	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	+3.967.805,00	+3.675.869,92
- winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode	0,00	+13.696,59
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	+101.776,64	+66.631,36
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	2.667.705,24	1.889.365,81
nettoresultaat per aandeel, exclusief niet kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen	0,2023	0,1824
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	1,25%	1,09%

Op datum van 31 maart 2015 had de Vennootschap geen dochterondernemingen. Dit zijn dan ook de enkelvoudige, statutaire cijfers van de Vennootschap. De cijfers op 31 maart 2016 betreffen de geconsolideerde cijfers.

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2015 met 36% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de sterke toename van de huurinkomsten door de acquisities tijdens het vorige boekjaar van de projecten "Aan de Kaai" (Turnhout), "De Nieuwe Kaai" (Turnhout), "Boeyendaalhof" (Herenthout) en "Tilia" (Gullegem). Ook zorgden de bestaande leasingcontracten uit het initiële investeringsprogramma voor een stijging van het nettohuurresultaat ingevolge de verrekening in de canon van de verhoging van de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door residentiële "GVV's" vanaf 1 januari 2016. (zie ook bij "Wijziging roerende voorheffing" op pagina 2 van dit persbericht).

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd zoals ook tijdens het eerste kwartaal van 2015, sterk negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge de huidige lage rentevoeten, diende op 31 maart 2016 opnieuw een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 3.967.805,00, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 23.277.340. De investeringskredieten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap, zorgen eveneens voor bijkomende intrestlasten, waardoor het financieel resultaat daalt.

Belastingen

Het bedrag van de belastingen op datum van 31 maart 2016 bevat eveneens de geraamde vennootschapsbelastingen van de dochtervennootschappen, wat een stijging betekent ten opzichte van 31 maart 2015.

Nettoresultaat

Het netto(kwartaal)resultaat van de vennootschap, zonder rekening te houden met de niet-kaselementen zoals o.a. de negatieve variatie van de indekkingsinstrumenten, bedraagt op 31 maart 2016 op geconsolideerde basis € 2.667.705,24, of € 0,2023 per aandeel, wat een stijging betekent van ongeveer 10% ten opzichte van het laatste kwartaal in 2015.

Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
Vastgoedbeleggingen	50.261.285,17	2.250.000,00
Vorderingen financiële leasings	157.005.329,44	157.005.329,44
Handelsvorderingen (m.b.t. projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasings")	12.152.225,36	12.453.896,09
Kas- en kasequivalenten	10.783.078,00	10.120.188,02
Andere activa opgenomen in de schuldratio	2.552.172,08	2.455.093,52
Eigen vermogen	98.789.312,51	64.140.110,04
- waarvan kapitaal	78.442.491,65	61.633.399,04
- waarvan uitgiftepremie	20.592.745,89	1.191.440,24
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	105.232.681,85	91.885.433,67
Andere verplichtingen niet opgenomen in de schuldratio	28.732.095,69	28.258.963,36
Balanstotaal	232.754.090,05	184.284.507,07

Op datum van 31 maart 2015 had de Vennootschap geen dochterondernemingen. Dit zijn dan ook de enkelvoudige, statutaire cijfers van de Vennootschap. De cijfers op 31 maart 2016 betreffen de geconsolideerde cijfers.

Care Property Invest NV

Horstebaan 3
2900 Schoten
BE 0456 378 070 - RPR Antwerpen
Openbare GVV naar Belgisch recht

T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

Activa

De acquisities van de 3 nieuwe projecten (na 31 maart 2015) zorgen voor de toename van de totale geconsolideerde activa van de Vennootschap op datum van 31 maart 2016. De totale reële waarde, vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bedraagt op 31 maart 2016 € 50,26 miljoen. Het project te Gullegem werd reeds opgenomen als vastgoedbelegging op 31 maart 2015.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Vennootschap werd in juni 2015 versterkt door een kapitaalverhoging met een bruto opbrengst van het aanbod van € 38 miljoen.

Verplichtingen

Op geconsolideerde basis werden op 31 maart 2016 eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen opgenomen bij de verplichtingen, waardoor het vreemd vermogen is toegenomen.

Nettowaarde

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
Nettoactiva van de vennootschap	98.789.312,51	64.140.110,04
<i>netto-waarde per aandeel (1)</i>	<i>7,50</i>	<i>6,19</i>
Nettoactiva van de vennootschap, exclusief de "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	122.066.652,51	89.971.044,04
<i>netto-waarde per aandeel (1) excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</i>	<i>9,27</i>	<i>8,68</i>
Nettoactiva van de vennootschap, exclusief de "toegelaten afdekkingsinstrumenten", inclusief de reële waarde van de leasevorderingen (2)	191.238.565,04	150.110.141,99
<i>netto-waarde per aandeel (1) excl. "toegelaten afdekkingsinstrumenten", incl. reële waarde leasevorderingen (2)</i>	<i>14,52</i>	<i>14,49</i>

(1) conform de GVV-wet: exclusief de eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap

(2) de reële waarde van de financiële leasevorderingen zoals gespecificeerd bij punt (2) onderaan op pagina 3

Schulden en verplichtingen

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	15 jaar	17 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op lange termijn	128.114.808,66	87.860.038,31
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,07%
nominaal bedrag van de financiële schulden ingedekt middels een financieel instrument	35.791.937,59	35.791.937,59
impact reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	23.277.340	25.830.934

Schuldgraad

Kwartaal afgesloten op 31 maart	2016	2015
	45,21%	49,86%

De financiële schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit met betrekking tot de "Gereguleerde Vastgoedvennootschappen" d.d. 13 juli 2014

Vooruitzichten

Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van Care Property Invest voor boekjaar 2016 een verhoogde dividendbetaling voorop.

Gezien Care Property Invest geïndexeerde lange termijn huurinkomsten genereert en de huidige bestaande leasingactiviteiten nog een looptijd hebben van gemiddeld 18 jaar en de huurovereenkomsten m.b.t. de vastgoedbeleggingen nog een looptijd hebben van gemiddeld 24 jaar heeft Care Property Invest een goed zicht op haar toekomstige inkomsten op lange termijn waardoor zij verwacht een stabiel dividend te kunnen uitkeren.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten. Door een schuldratio van 45,21% op 31 maart 2016 (ruim onder het wettelijke maximum van 65% voor GVV's) beschikt Care Property Invest over een balansstructuur die haar toelaat om de projecten in ontwikkeling waartoe zij zich heeft verbonden uit te voeren alsook nieuwe investeringsopportunities te onderzoeken.

Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op blz. 8 t.e.m. 18 van het jaarlijks financieel verslag van 2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016.

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

Voorzichtigheid omtrent 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 basishypothese 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.

Voor alle bijkomende informatie



Peter Van Heukelom

Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder

peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

T +32 3 222 94 94 - **F** +32 3 222 94 95 - **M** +32 495 59 82 67

Horstebaan 3

2900 Schoten

info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be