

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

30 juni 2016

Stijging van de huurinkomsten met 18,86% ten opzichte van 30 juni 2015.

Reële waarde van de vastgoedportefeuille: 293 miljoen euro.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 46,89% op 30 juni 2016.

Bezettingsgraad: 100%.

Versterking van het management: oprichting directiecomité en
benoeming leden.

Verdere focus op het uitbouwen en beheer van een evenwichtige en
rendabele vastgoedportefeuille.

Activiteiten tijdens het 1ste semester van 2016

Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens de eerste helft van het boekjaar 2016 heeft Care Property Invest zich verder gefocust op het beheer van haar leasingactiviteiten en haar bestaande vastgoedportefeuille.

Wat de leasingactiviteiten betreft, werden de afrekeningen voor de projecten te Ham en Destelbergen-Heusden gefinaliseerd. Deze projecten werden in juni 2016 definitief afgerekend.

Tegelijkertijd onderzoekt Care Property Invest nieuwe investeringsopportuniteiten en is zij actief in de verdere afwerking en het operationeel maken van de gerealiseerde investeringen.

Zo zijn de werken voor het project "Herfstvrede" te Moerbeke, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, op 4 april 2016 gestart. Deze bouwwerken zijn op schema, de voorlopige oplevering zal vermoedelijk in het voorjaar van 2017 plaatsvinden en aldus vanaf dan bijkomende inkomsten genereren voor de Vennootschap.

Voor een tweede project waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, "Huis Driane" te Herenthout, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, werd inmiddels de aanvraag tot bouwvergunning ingediend. Voordat deze bouwvergunning werd ingediend werd door het OCMW beslist, om redenen van verdere verhoging van de economische rendabiliteit van het project, om het aantal assistentiewoningen te verhogen van 20 naar 22. Van zodra de bouwvergunning verleend is, kunnen de werken starten.

De bouwwerken voor het woonzorgcentrum "Drie Eiken" te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden vorderen ook gestaag. Dit project betreft de verwerving van een vennootschap dewelke zal gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van dit woonzorgcentrum, voorzien voor het einde van dit boekjaar.

De residenties "Aan de Kaai" en "De Nieuwe Kaai" te Turnhout, "Boeyendaalhof" te Herenthout en "Tilia" te Gullegem zijn 4 investeringen die gerealiseerd werden tijdens het boekjaar 2015 en betreffen bestaande projecten die onmiddellijk opbrengsten genereerden. Dit werd reeds in het eerste kwartaal van 2016 duidelijk weerspiegeld in de huurinkomsten.

Voor een volledige beschrijving van het vastgoed in portefeuille en in ontwikkeling wordt verwezen naar de informatie die werd opgenomen in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015, op pagina 72 en volgende.

Versterking van het management: oprichting directiecomité en benoeming leden

Uitgaande van zijn bekommernis om de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest vanuit het management optimaal te ondersteunen en de continuïteit in de Vennootschap te verzekeren, heeft de raad van bestuur begin dit jaar beslist om het managementteam te versterken door de oprichting van een directiecomité in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. De hiervoor noodzakelijke statutenwijziging werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2016. De gecoördineerde statuten per 22 juni 2016 met invoeging van een nieuw artikel 28 – “Directiecomité” zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur is verheugd om te kunnen melden dat met ingang van 1 juli 2016 het directiecomité daadwerkelijk werd geïnstalleerd. Het directiecomité neemt de bevoegdheden en de werking over van het dagelijks bestuur, dat als afzonderlijk orgaan wordt opgeheven.

De volgende personen zijn per 1 juli 2016 benoemd als lid van het directiecomité / effectieve leider in de zin van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) / Gedelegeerd Bestuurder
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Deze benoemingen werden inmiddels goedgekeurd door de FSMA.

De heer Filip Van Zeebroeck, voorheen werkzaam als bedrijfsjurist binnen de Vennootschap, zal als CFO de leiding nemen over de financiële afdeling. Hij neemt deze taak over van de algemeen directeur. Mevrouw Valérie Jonkers was als investment manager reeds actief in de opvolging en ontwikkeling van investeringsopportuniteiten en vastgoedportefeuille en zal als COO deze functie verder uitbouwen. Met beiden werd per 1 juli 2016 een managementovereenkomst voor onbepaalde duur afgesloten.

De heren Van Heukelom, Pintens en Van den Broeck maakten reeds als gedelegeerd bestuurder / effectieve leider deel uit van het Dagelijks Bestuur. De heer Van Heukelom zal optreden als Voorzitter van het directiecomité. De heer Willy Pintens oefent tevens de controle op de interne audit uit. De heer Dirk Van Den Broeck oefent de functie van risk manager uit. De heer Filip Van Zeebroeck is tevens compliance officer van de Vennootschap.

Wijziging roerende voorheffing

Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de Vennootschap de stijging van 15% naar 27% in de roerende voorheffing (Wet van 26 december 2015) die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

Inmiddels heeft Minister van Financiën Johan Van Overtveldt op 10 juni 2016 een persbericht verspreid, waarvan de tekst hieronder integraal wordt weergegeven:

"Persbericht van minister Johan Van Overtveldt van 10/6/2016.

INVESTERINGEN IN ZORGVASTGOED ZULLEN OPNIEUW VAN VERLAAGDE ROERENDE VOORHEFFING (15%) GENIETEN.

Context:

Door de wet van 26 december 2015 werden de meeste uitzonderingen op het algemeen tarief van 27% voorheffing op roerende inkomsten weggewerkt. Zo was er voor de residentiële GVV's (vastgoed-BEVAKS) tot 31/12/2015 een verminderde roerende voorheffing van 15% op de uitgekeerde dividenden van kracht.

Om in aanmerking te komen voor het statuut van Residentiële GVV diende de vennootschap voor minstens 80% belegd te zijn in residentieel vastgoed zoals appartementen, woningen, rusthuizen, serviceflats, assistentiewoningen e.d.

Door de verhoging van de roerende voorheffing werden onbedoeld ook investeringen in bepaalde vormen van zorgvastgoed geïmponeerd.

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt:

"Een ongewild neveneffect van de maatregel was dat ook investeringen in zorgvoorzieningen onder de hogere roerende voorheffing terecht kwamen. Indirect zou dat een verhoogde factuur kunnen betekenen voor de bewoners van deze zorgvoorzieningen. Dat lossen we nu op door de roerende voorheffing voor deze categorie opnieuw te verlagen naar 15%."

De aanpassing van de wet:

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt zal aan de regering voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet er voor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden. Men keert dus niet terug naar de notie van residentieel vastgoed zoals voorheen (zie hoger). Het is voortaan enkel de bedoeling om vastgoedinvesteringen in de gezondheidszorg te stimuleren door een verlaagde roerende voorheffing op de opbrengsten uit aandelen van deze gespecialiseerde GVV's.

De aanpassing zal van kracht worden vanaf 01/01/2017."

Gevolgen voor Care Property Invest:

Care Property Invest is zeer tevreden met deze mededeling en kondigde in een eigen persbericht op 10 juni 2016 alvast een aanpassing van de canons (huurbedragen) aan voor de 1988 serviceflats die werden gerealiseerd met subsidies van de Vlaamse overheid van zodra deze aanpassing van de wetgeving wordt gepubliceerd.

Begin 2016 was Care Property Invest immers verplicht in overeenstemming met de prospectus-verplichtingen t.o.v. van haar aandeelhouders en de erfpachtovereenkomsten met lokale overheden in Vlaanderen de verhoogde roerende voorheffing integraal door te rekenen. Care Property Invest zal deze verhoging terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien deze wetgeving, zoals voorzien, op 1 januari 2017 van kracht zal worden.

Voor de aandeelhouders verandert er dus niets. Gezien Care Property Invest over het boekjaar 2015 een interimdividend heeft uitgekeerd aan haar aandeelhouders eind 2015 en de betaalbaarheidstelling van het dividend over het boekjaar 2016 in juni 2017 zal plaatsvinden, zullen de aandeelhouders van Care Property Invest op geen enkel ogenblik onderworpen geweest zijn aan het verhoogde tarief van 27% met betrekking tot de dividenduitkeringen van de Vennootschap.

Gebeurtenissen na de afsluiting

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 dit kader kan Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden melden van de acquisitie van 100% van de aandelen van de vennootschap Ter Bleuk nv. Deze vennootschap is eigenaar van de groep van assistentiewoningen Ter Bleuk te Rijmenam/Bonheiden in de regio Mechelen. Care Property Invest zal 100% van de aandelen van Ter Bleuk nv verwerven, eigenaar van gebouwen en terrein van Ter Bleuk Assistentiewoningen. De conventionele waarde van Ter Bleuk Assistentiewoningen (gebouwen en terrein) bedraagt circa 13,4 miljoen euro. Deze conventionele waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor het project. Ter Bleuk nv zal middels een langdurige huurovereenkomst met Zonneweelde vzw (van het type triple net) een geïndexeerde jaarlijkse huur genereren. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder gecommuniceerd worden.

In het kader van haar prospectieactiviteiten en pipeline kan Care Property Invest eveneens melden dat zij recent een "letter of intent" onder opschortende voorwaarden heeft afgesloten voor de acquisitie van 100% van 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 euro en de uitbating is in handen van een ervaren exploitant. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

Daarnaast besteedt Care Property Invest de nodige aandacht aan het verder afwerken en operationeel maken van de bestaande portefeuille, met name het project "Drie Eiken" te Lanaken waarvan de oplevering voorzien is tegen het einde van 2016, het project "Herfstvrede" te Moerbeke waarvan de oplevering in het voorjaar van 2017 zal plaatsvinden en het project "Huis Driane" te Herenthout, waarvoor een aanvraag tot bouwvergunning werd ingediend. Het bouwteam van Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.

Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2016	2015
Vastgoedbeleggingen		
aantal projecten gerealiseerd	4	1
aantal projecten in ontwikkeling	3	
aantal wooneenheden voor senioren gerealiseerd	316	15
vastgoed beschikbaar voor verkoop in reële waarde	50.730.311	2.607.000
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
vorderingen financiële leaseings	156.938.253	157.005.329
economische waarde van de vorderingen begrepen bij de financiële leaseings	12.049.103	12.387.265
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	17,91 jaar	18,64 jaar

De financiële leaseings werden overeenkomstig IAS 17 geboekt aan de nominale waarde van het investeringsbedrag bij de rubriek "vorderingen financiële leaseings". Het verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen". Deze reële waarde wordt bepaald bij de ingang van desbetreffende erfpachtcontracten. De Vennootschap berekende op datum van 30 juni 2016 opnieuw een reële waarde maar dan op basis van de marktrentevoet op dat moment. Dit resulteerde in een totale reële waarde van € 243 miljoen.

De globale bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen en leasingactiviteiten bedraagt thans 100%..

Vermelde bedragen in euro.

	30 juni 2016	31 december 2015
Vorderingen financiële leaseings	156.938.252,98	157.005.329,44
Handelsvorderingen	12.049.103,30	12.254.002,00
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	168.987.356,28	169.259.331,44

Projecten uit het initiële investeringsprogramma	projecten	flats
Aantal opgeleverd (voltooid)	76	1.988
Aantal nog toe te wijzen	1	12
Totaal	77	2.000

Care Property Invest op de beurs

AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Er zijn geen wijzigingen opgetekend in het aantal en soort aandelen na de afsluiting van het boekjaar 2015.

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 juni 2016	31 december 2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	13.184.720
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	13.034.720	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

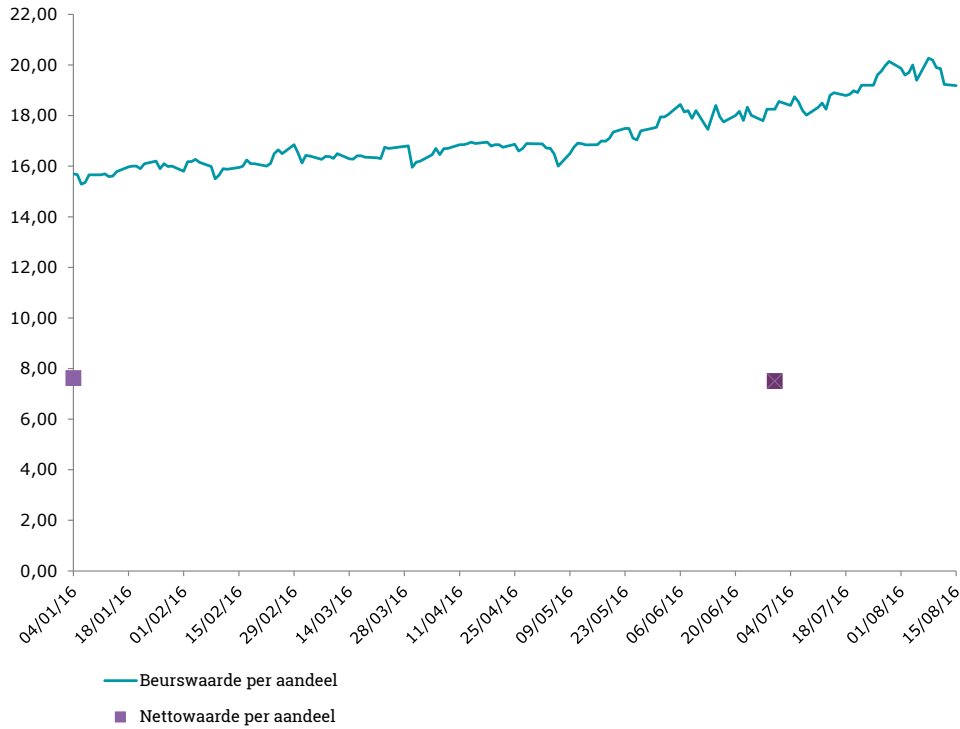
Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 juni 2016	31 december 2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	13.184.720
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	12.946.894
- aantal eigen aandelen	15.030	15.030
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	12.931.864	12.931.864
- aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720	13.184.720

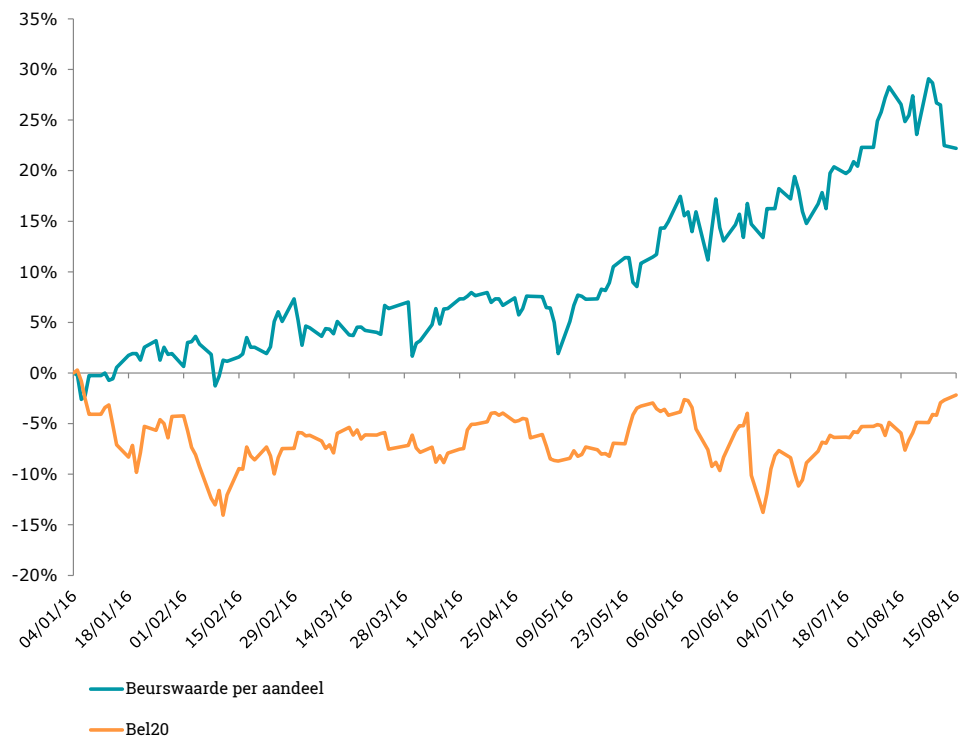
Waarde aandelen	30 juni 2016	31 december 2015
Beurskoers op datum	18,25	15,20
Beurskapitalisatie	240.621.140	200.407.744
Nettowaarde per aandeel	7,50	7,62
Free float	98,86%	98,86%
Gemiddeld dagelijks volume	8.276,72	5.282,77

Zorgbouwen in alle vertrouwen.

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



VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



Financiële kalender

Halfjaarlijks financieel verslag	22 september 2016
Tussentijdse verklaring 3e kwartaal 2016	17 november 2016
Jaarlijks Persbericht boekjaar 2016	9 maart 2017
Jaarlijks financieel verslag 2016	14 april 2017
Tussentijdse verklaring 1e kwartaal 2017	11 mei 2017
Gewone Algemene Vergadering	17 mei 2017
Dividend: notering ex-coupon	24 mei 2017
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 26 mei 2017
Halfjaarlijks financieel verslag	7 september 2017

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Financiële informatie

Kerncijfers geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
I. Huurinkomsten (+)	7.800.084,54	6.562.553,92
<i>huur</i>	1.250.422,68	5.311,00
<i>huurkortingen</i>	-465,00	-1.115,00
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	7.662.404,71	6.558.357,92
<i>voorziening terugstorting roerende voorheffing (-)</i>	-1.112.277,85	0,00
NETTO HUURRESULTAAT	7.800.084,54	6.562.553,92
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.800.084,54	6.562.553,92
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.228.669,47	-1.200.227,55
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	67.678,72	-51,26
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-501.470,02	-20.011,82
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	569.148,74	19.960,56
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.639.093,79	5.362.275,11
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-47.347,07	52.136,97
<i>Negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-273.508,06	0,00
<i>Positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	226.160,99	52.136,97
OPERATIONEEL RESULTAAT	6.591.746,72	5.414.412,08
XX. Financiële inkomsten (+)	76,24	12.762,03
XXI. Netto intrestkosten (-)	-2.075.276,06	-1.778.410,69
XXII. Andere financiële kosten (-)	-2.263,18	-1.142,04
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-5.785.699,55	3.451.398,34
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.863.162,55	1.684.607,64
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-1.271.415,83	7.099.019,72
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-318.504,73	-12.506,71
BELASTINGEN	-318.504,73	-12.506,71
NETTORESULTAAT	-1.589.920,56	7.086.513,01

Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
NETTORESULTAAT	-1.589.920,56	7.086.513,01
nettoresultaat per aandeel	-0,12059	0,53809
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	-2,03%	9,04%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	-0,66%	3,84%
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-0,12059	0,67592
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	-2,03%	11,36%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	-0,66%	4,82%

Gecorrigeerd nettoresultaat op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
NETTORESULTAAT	-1.589.920,56	7.086.513,01
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	6.082.405,50	-3.314.056,23
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	44.460,18	42.519,77
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	47.347,07	-52.136,97
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	5.785.699,55	-3.481.909,24
<i>variatie reële waarde van financiële activa</i>	0,00	30.510,90
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	1.358,33	13.696,59
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	203.540,37	133.262,72
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	4.492.484,94	3.772.456,78
nettoresultaat per aandeel, excl. niet-kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,3407	0,3598
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	5,73%	6,05%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,87%	2,57%

Toelichting geconsolideerde resultatenrekening

Nettohuurresultaat

De huurinkomsten van het eerste semester van 2016 zijn gestegen met 18,86% ten opzichte van deze van het eerste semester van vorig jaar. De toename is te verklaren door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in het tweede semester van 2015 en het project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 ter beschikking werd gesteld aan het OCMW Wevelgem.

Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de vennootschap de stijging van 15% naar 27% in de roerende voorheffing (Wet van 26 december 2015) die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt zal aan de regering voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet er voor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden. Men keert dus niet terug naar de notie van residentieel vastgoed zoals voorheen (zie hoger). Het is voortaan enkel de bedoeling om vastgoedinvesteringen in de gezondheidszorg te stimuleren door een verlaagde roerende voorheffing op de opbrengsten uit aandelen van deze gespecialiseerde GVV's.

De aanpassing zal van kracht worden vanaf 01/01/2017.

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 juni 2016 werd hiervoor reeds een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen opgenomen waardoor de huurinkomsten van het tweede kwartaal van 2016 lager zijn dan deze van het eerste kwartaal van 2016. Het bedrag aan huurinkomsten, zoals vermeld in de resultatenrekening per 30 juni 2016, houdt enkel rekening met een indexatie.

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van het eerste semester van 2015 met 23,8% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de sterke toename van de huurinkomsten. De algemene werkingskosten zijn quasi gelijk met deze van het eerste semester van 2015.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd, zoals ook tijdens het eerste kwartaal van 2016, sterk negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 juni 2016 opnieuw een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 5.941.825, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 25.251.360.

De investeringskredieten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap, zorgen eveneens voor bijkomende intrestlasten, waardoor het financieel resultaat daalt.

Belastingen

De dochterondernemingen van de Vennootschap zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De geraamde belastingen van deze vennootschappen hebben een stijging van de totale belastingen ten opzichte van 30 juni 2015 als gevolg.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de Vennootschap, exclusief de niet-kaselementen begrepen in het resultaat, zoals o.a. de variatie van de indekkingsinstrumenten, bedraagt op 30 juni 2016 op geconsolideerde basis € 4.492.484,94 ten opzichte van € 3.772.456,78 op 30 juni 2015. Dit betekent een stijging van 19,09%. Het nettoresultaat per aandeel is echter gedaald van € 0,3598 op 30 juni 2015 naar € 0,3407 op 30 juni 2016. Deze daling is te verklaren door de kapitaalverhoging van 22 juni 2015. Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 10.484.299,92 aandelen per 30 juni 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 juni 2016.

Kerncijfers uit de geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
Vastgoedbeleggingen	50.730.311,04	49.960.748,55
Financiële leasingvorderingen	168.987.356,28	169.259.331,44
<i>vorderingen financiële leaseings</i>	<i>156.938.252,98</i>	<i>157.005.329,44</i>
<i>handelsvorderingen (m.b.t. de projecten)</i>	<i>12.049.103,30</i>	<i>12.254.002,00</i>
Kas- en kasequivalenten	12.232.801,44	8.547.845,86
Andere activa	3.251.160,54	2.510.301,99
Totaal van de activa (noemer voor de berekening van de schuldratio)	235.201.629,30	230.278.227,84
Eigen Vermogen	98.709.824,10	100.299.744,76
Schulden en verplichtingen (teller voor de berekening van de schuldratio)	110.278.792,96	105.466.068,03
Andere verplichtingen	26.213.012,23	24.512.415,05
Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	235.201.629,30	230.278.227,84

Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-136.491.805,18	-129.978.483,08
NETTO ACTIVA	98.709.824,12	100.299.744,76
nettowaarde per aandeel	7,50	7,62
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" (IAS 39)	123.961.184,12	119.609.279,76
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	9,41	9,08
totale activa inclusief de berekende reële waarde	309.610.184,66	282.908.373,93
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASING-VORDERINGEN" (IAS 17)	198.369.739,48	172.239.425,85
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	15,06	13,08

Kerncijfers uit de verplichtingen op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	14,11 jaar	14,60 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	100.627.428,07	100.981.717,13
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,17%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	25.251.360,00	19.309.535,00
beweging financiële schulden	-354.289,06	13.121.678,82

Schuldgraad

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

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	136.491.805,18	129.978.483,08
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-25.251.360,00	-19.309.535,00
<i>uitgestelde belastingen (liability)</i>	-432.588,88	-4.530.262,59
<i>bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed</i>	0,00	-251.058,02
<i>overlopende rekeningen</i>	-529.063,34	-421.559,44
	110.278.792,96	105.466.068,03
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	46,89%	45,80%

Toelichting geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De totale reële waarde, vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bedraagt op 30 juni 2016 € 50,73 miljoen. Dit betekent een stijging van 1,54% t.o.v. 31 december 2015.

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%. Aangezien de verwerving van 3 operationele woningcomplexen voor senioren gebeurde tijdens het laatste semester van 2015 kunnen deze voor boekjaar 2016 voor een volledig jaar bijdragen aan het huurresultaat.

Vorderingen financiële leaseings

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. Dit bedrag is gewijzigd ten aanzien van 31 december 2015 daar er 2 projecten (Ham en Destelbergen - Heusden) definitief afgerekend werden in juni 2016.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen in de rubriek "vorderingen financiële leaseings") 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. De daling is enkel toe te schrijven aan de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking ervan van de canonontvangsten.

Eigen vermogen

Het kapitaal en het eigen vermogen van de Vennootschap werd versterkt door de kapitaalverhoging in juni 2015 waarbij € 38 miljoen werd opgehaald. 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.

Verplichtingen

Op geconsolideerde basis werden op 30 juni 2016 eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen opgenomen bij de verplichtingen. De Vennootschap heeft geen niet-opgenomen kredietlijnen.

Er werd een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen aangelegd voor de terugstorting van de roerende voorheffing, indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Care Property Invest zal dan de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016.

Vooruitzichten en dividendpolitiek

Gelet op de huidige rentestand zal Care Property Invest toekomstige investeringen bekostigen met vreemde middelen, na gebruik te hebben gemaakt van de bestaande eigen middelen. De vooruitzichten inzake schuldgraad zijn aldus een toename van de schuldgraad in vergelijking met de huidige stand op 30 juni 2016. Care Property Invest onderzoekt momenteel de mogelijkheden om deze financiering met vreemde middelen aan een zo gunstig mogelijke voorwaarden te doen.

Gezien Care Property Invest geïndexeerde lange termijn huurinkomsten en/of canons uit erfpachtovereenkomsten 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, behoudens onvoorziene omstandigheden, een stabiel dividend te kunnen uitkeren.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten. Door een schuldratio van 46,89% op 30 juni 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 investeringsopportuniteiten te onderzoeken en hierbij vreemde middelen aan gunstige voorwaarden te gebruiken.

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

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op pagina 8 tot en met 18 in het jaarlijks financieel verslag 2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016.

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 juni 2016 werd een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen opgenomen in de cijfers.

De Commissaris heeft bevestigd dat de in het communiqué opgenomen boekhoudkundige informatie geen aanleiding geeft tot enig voorbehoud van zijn kant en overeenstemt met de door de raad van bestuur vastgestelde verkorte financiële overzichten.

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 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 volledige versie van het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2016 is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

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