

CARE PROPERTY INVEST

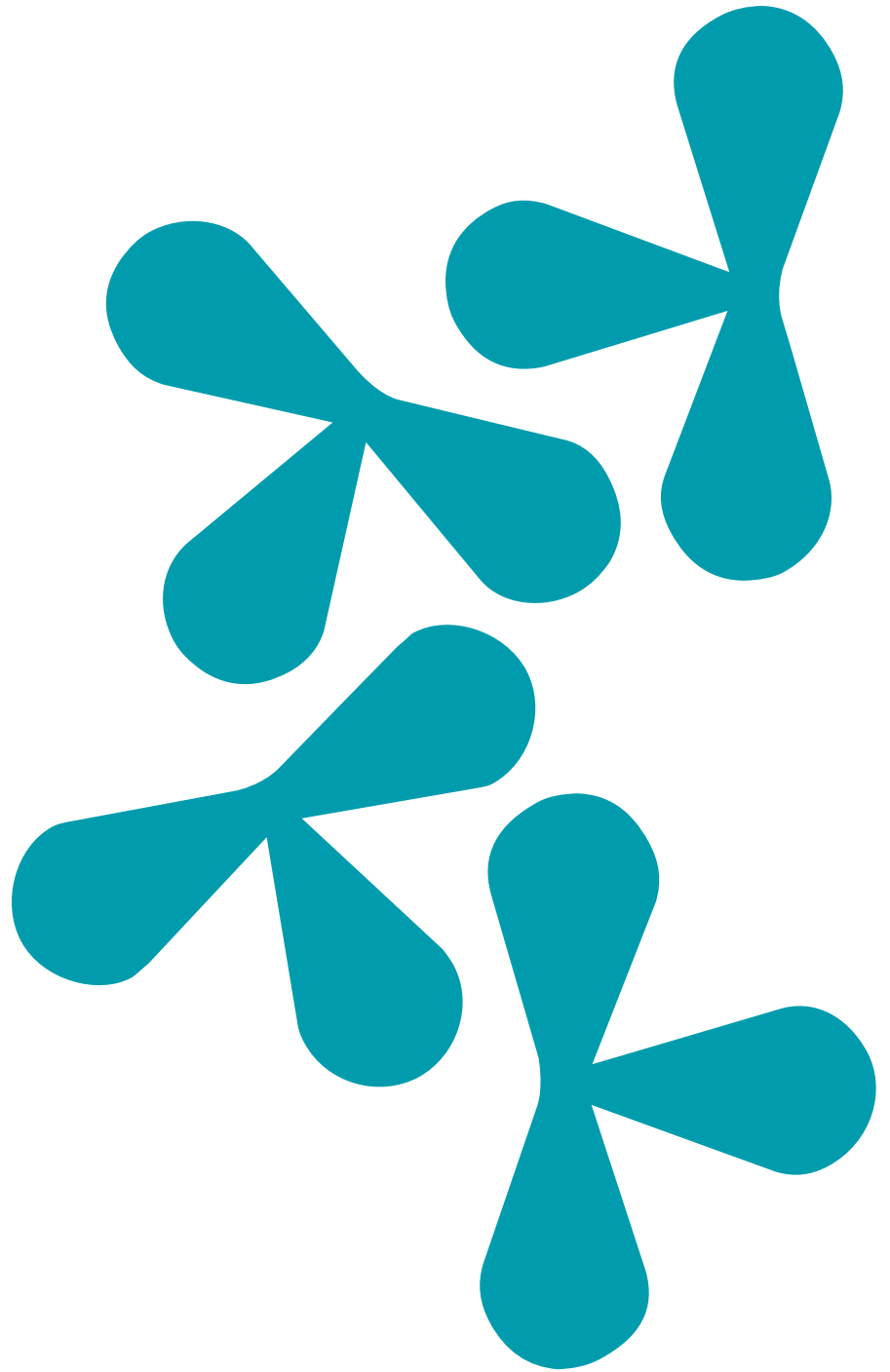
naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)
(de "Vennootschap")

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR 1STE KWARTAAL 2019 - 31 MAART 2019



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	31 maart 2019	31 december 2018	31 maart 2018		Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 535 m	€ 521 m		↑	+2,7%
NETTORESULTAAT IFRS	€ 4,2 m		€ 3,4 m	↑	+25%
MARKTKAPITALISATIE	€ 461.815.996	€ 390.321.469		↑	+18%
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%	100%		=
SCHULDGRAAD	47,52%	45,70%		↑	+4%
KOST VREEMD VERMOGEN	2,70%	2,90%		↓	-7%



1. Operationele activiteiten tijdens het eerste kwartaal van 2019

1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2019 kon Care Property Invest 2 projecten, beiden vastgoedbeleggingen, aan haar vastgoedportefeuille toevoegen. Het betreft 1 project in België gelegen in Riemst en 1 project in Nederland gelegen in Tilburg.

1.1.1 PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2019 IN BELGIË

1.1.1.1 NIEUW PROJECT MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

Woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst

Op 19 februari 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 77 woongelegenheden.

Het woonzorgcentrum is gelegen in het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst) en ligt in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.

De exploitatie van dit woonzorgcentrum wordt waargenomen door Huyse Elckerlyc nv, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Senior Living Group nv, op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net". SLG is één van de grootste private exploitanten van België. Zij groepeerd meer dan 120 woonzorgvoorzieningen, verspreid over het hele land, waarin 7.500 medewerkers meer dan 12.500 bewoners met de nodige zorgen omringen. Senior Living Group is een dochteronderneming van de beursgenoteerde Europese zorggroep Korian.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 6,5 miljoen.

1.1.1.2 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

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 werken zijn gestart op 15 september 2017 en het project zal waarschijnlijk eind 2019 worden opgeleverd.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project bedraagt circa € 15,8 miljoen. "Les Saules" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis

van de voortgang van de werken op 31 maart 2019 voor een bedrag van € 9.029.118, 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.

Financiële leasing

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels

"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 hersenletsels "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 heeft de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkregen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest heeft op haar beurt de overeenkomsten met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project afgesloten.

Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien eind 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 bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

Gebouw "D", dat over 36 kamers beschikt, werd opgeleverd op 6 mei 2019. De oplevering van het volledige project (de gebouwen A, B en C), waarin onder meer de 50 studio's zijn ondergebracht, is voorzien in het najaar van 2019.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen.

Op 31 maart 2019 werd er voor € 8.017.079,54 onder "D. andere materiële vaste activa" als bouwkost geactiveerd.

Groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen De Stille Meers" 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 De Stille Meers" te Middelkerke aan Care Property Invest gegund. Na het verstrijken van de wettelijke wachtermijn, ontving de Vennootschap 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.

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 verkreeg ondertussen een recht van opstal op de grond voor een periode van 32 jaar van de eigenaar, het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien eind 2019), 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 De Stille Meers" zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zijn gestart op 17 september 2018.

"Assistentiewoningen De Stille Meers" heeft een geraamde investeringskost van circa € 8,2 miljoen en wordt gefinancierd 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.

Op 31 maart 2019 stond er m.b.t. dit project voor € 2.746.900 als bouwkost onder "D. andere materiële vaste activa" op de balans.

1.1.2 PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2019 IN NEDERLAND

1.1.2.1 NIEUW PROJECT IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

"Margaritha Maria Kerk" te Tilburg

Op 26 maart 2019 meldde Care Property Invest de verwerving en herontwikkeling van de "Margaritha Maria Kerk" tot een zorgresidentie. Dit project is gelegen in Tilburg (Nederland) en is het derde project dat de Vennootschap effectief verwerft in Nederland, ditmaal via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL3 bv.

Hiervoor ging zij over tot de aankoop van het vastgoed van dit monumentaal kerkgebouw, gebouwd in 1922 naar plannen van de Tilburgse architect H.C. Bonsel en sloot zij voor de bouwwerkzaamheden gelijktijdig een turnkey-overeenkomst af met de ontwikkelaar Verdouw Advies bv.

Het project zal beschikken over 27 zorgappartementen en een centrum voor herstelverblijf met 11 kamers.

De uitbating zal vanaf de voorlopige oplevering gebeuren door Vandaegh Nederland bv (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep⁽¹⁾) op basis van een nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" met een minimale looptijd van 20 jaar (verlengbaar).

De investeringskost van dit project bedraagt circa € 8,04 miljoen.

"Margaritha Maria Kerk" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis van de voortgang van de werken op 31 maart 2019 voor een bedrag van € 3.395.792 overeenkomstig de waarderingsregels van de Vennootschap.

1.1.2.2 LOPEND PROJECT IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

Zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen, Nederland

Care Property Invest meldde op 23 oktober 2018 het akkoord voor de herontwikkeling van de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen. Dit is de tweede investering in Nederland voor de Vennootschap.

Zij verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL bv, de grond en opstallen waarop deze zorgresidentie herontwikkeld zal worden en sloot vervolgens ook een turnkey-koopovereenkomst af met de verkoper-ontwikkelaar.

"De Orangerie" zal herontwikkeld worden tot een zorgresidentie met 68 kamers en zal na de voorlopige oplevering uitgebaat worden door Zorghuis Nederland bv (onderdeel van Ontzorgd Wonen Groep⁽¹⁾) op basis van een langetermijnhuurovereenkomst met een initiële looptijd van minimum 20 jaar met een jaarlijks geïndexeerde huurvergoeding (verlengbaar). Het onroerend goed is gelegen in de groenste wijk van de stad, genaamd Dukenburg.

De totale investeringskost voor dit project bedraagt circa € 9,4 miljoen.

Op 31 maart 2019 bedroeg de reële waarde op de balans onder "C. vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen" voor dit project € 5.141.144.

(1) Nieuwe benaming Blueprint Group.

1.2. Andere gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2019

1.2.1 FUSIES

Fusie tussen Care Property Invest en Konli bvba

Op 5 november 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Konli bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Konli bvba vond plaats op 1 januari 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 21 januari 2019 (BS 19010185) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

1.2.2 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAP

Care Property Invest.NL3 B.V.

Op 5 maart 2019 heeft Care Property Invest een derde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL3 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

1.2.3 OPRICHTING AUDITCOMITÉ

Op 13 februari 2019 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap een auditcomité opgericht met als opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie zowel intern als extern. Het ziet erop toe dat de periodieke financiële verslagen van Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van Care Property Invest en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt.

Het auditcomité controleert eveneens de correcte en consequente toepassing van de verschillende toegepaste boekhoudkundige normen en waarderingsregels. Mede ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en heeft het een adviserende rol tijdens de (her)benoeming van de commissaris. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het auditcomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.2.4 OPRICHTING INVESTERINGSCOMITÉ

Op 13 februari 2019 besliste de raad van bestuur van de Vennootschap tot oprichting van een investeringscomité met als doel een grotere flexibiliteit aan de dag te kunnen leggen bij het beoordelen van investeringsdossiers. Het comité is belast met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur blijft verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing hieromtrent. Het investeringscomité voert zijn taak uit conform het Integriteitsbeleid van de Vennootschap. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het investeringscomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, www.carepropertyinvest.be.

2. Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal van 2019

2.1 Bijkomende investeringen

2.1.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN IN BELGIË

Vastgoedbeleggingen

"La Résidence du Lac" te Genval

Op 3 april 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "La Résidence du Lac" te Genval, een woonzorgcentrum gebouwd in 2011 met in totaal 109 erkende woongelegenheden (89 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers). "La Résidence du Lac" is gelegen in Genval, een deelgemeente van Rixensart, in de provincie Waals-Brabant.

Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Deze nieuwe uitbreiding van de portefeuille werd gerealiseerd middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest, en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).

De exploitatie van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Résidence du Lac SA, een onafhankelijke en familiale exploitant die de uitbating van het project al sinds 2011 verzorgt. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst (verlengbaar) van het type "triple net".

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 17,56 miljoen.

2.2 Oprichting dochtervennootschap

Care Property Invest.NL4 B.V.

Op 15 april 2019 heeft Care Property Invest een vierde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL4 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

2.3 Fusies

Fusie tussen Care Property Invest nv en Daan Invest nv

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Daan Invest nv het voorstel van fusie door overname gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Daan Invest nv wordt verwacht medio juni 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Immo Kemmelberg bvba

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Immo Kemmelberg bvba het voorstel van fusie door overname gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Immo Kemmelberg bvba wordt verwacht medio juni 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Aldante nv

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Aldante nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Aldante nv wordt verwacht medio juni 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Wolvertem bvba

Op 9 mei 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Wolvertem bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van VSP Wolvertem bvba wordt verwacht medio juni 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

2.2.4 LONG-TERM INCENTIVE PLAN

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Care Property Invest onderkent de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken en -tendensen, zijn het remuneratie- en benoemingscomité en de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Care Property Invest kan participeren en er aldus een aligering van de belangen van het management en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders bestaat. Deze wijze van verlonen past dan ook binnen het deugdelijk bestuur dat de Vennootschap nastreeft. De koppeling van een passend gedeelte van het remuneratiepakket aan de prestaties is immers ook uitdrukkelijk opgenomen in de Corporate Governance Code. Care Property Invest past de bepalingen en richtlijnen van deze Code integraal toe op haar long-term incentive plannen. Het terugkoopprogramma wordt uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

Care Property Invest heeft het terugkoopprogramma gestart op 8 april 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 30 april 2019.

Op 12 april 2019 maakte zij vervolgens bekend dat, in overeenstemming met artikel 207 van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, zij op 10 april 2019, 10.780 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 23,19 per aandeel.

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
8 april 2019	2.500	23,12	23,00	23,40	57.797,50
9 april 2019	5.000	23,26	23,00	23,40	116.295,00
10 april 2019	3.280	23,13	23,00	23,30	75.879,85
Totaal	10.780	23,19			249.972,35

5. Financiële informatie

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

5.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 31 maart	2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	7.061.590,59	6.011.630,82
NETTOHUURRESULTAAT	7.061.590,59	6.011.630,82
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	7.061.590,59	6.011.630,82
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.258.356,88	-1.093.114,42
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	541.641,54	-199.035,49
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6.344.875,25	4.719.480,91
Exploitiemarge ⁽¹⁾	89,85%	78,51%
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-948.472,95	-477.559,18
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-27.498,95	-1.364.235,98
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.368.903,35	2.877.685,75
XX. Financiële inkomsten (+)	2.261,37	1.783,80
XXI. Netto-interestkosten (-)	-1.657.133,97	-1.402.196,46
XXII. Andere financiële kosten (-)	-45.351,63	-59.546,95
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-2.552.942,55	489.912,49
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.253.166,78	-970.047,12
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.115.736,57	1.907.638,63
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-209.513,28	-128.599,22
XXV. Exittaks (-)	267.104,21	-57.321,72
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	1.173.327,50	1.721.717,69
GLOBAAL RESULTAAT	1.173.327,50	1.721.717,69
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	19.322.845
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽²⁾	€ 0,0607	€ 0,0891
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	3.044.327,77	1.657.313,72
NETTORESULTAAT IFRS	4.217.655,27	3.379.031,41
NETTORESULTAAT IFRS PER AANDEEL O.B.V. HET GEWOGEN GEMIDDELDE UITSTAANDE AANDELEN	€ 0,2183	€ 0,1749

(1) Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

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

5.1.2 NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Periode afgesloten op 31 maart	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	1.173.326,50	1.721.717,69
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,0607	0,0891
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	1,02%	1,50%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,25%	0,47%

5.1.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Periode afgesloten op 31 maart	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	1.173.326,50	1.721.717,69
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	3.044.327,77	1.657.313,72
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	43.392,46	28.330,46
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	948.472,95	477.559,18
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	2.552.942,55	-489.912,49
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-527.979,14	277.100,59
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	27.498,95	1.364.235,98
NETTORESULTAAT IFRS	4.217.654,27	3.379.031,41
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,2183	€ 0,1749
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	3,67%	2,94%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	0,91%	0,93%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 aandelen zowel per 31 december 2018 als op 31 maart 2019. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)).

De beurswaarde bedroeg € 23,90 op 31 maart 2019 en € 20,20 op 31 december 2018. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "5.1.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "5.1.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door 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.

Op 3 april 2019 vond naar aanleiding van de acquisitie van een project te Genval een inbreng plaats die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85, waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Het kapitaal wordt vanaf deze datum dan ook vertegenwoordigd door 20.086.876 aandelen. Deze transactie gebeurde na afsluiting van het eerste kwartaal van 2019 waardoor de impact hiervan nog niet is opgenomen in de bovenstaande cijfers.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2018 met 86,57% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2019 zijn gestegen met 17,47% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie, te verklaren door de bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in de laatste drie kwartalen van 2018. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2019.

De toename van de inkomsten uit financiële leasing is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "Hof Driane" te Herenthout, dat vanaf 1 maart 2018 bijkomende huurinkomsten opleverde en de acquisitie van het project "Residentie de Anjers" te Balen op 17 juli 2018, wat eveneens bijkomende huurinkomsten oplevert vanaf deze datum.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 31 maart 2018 gestegen met € 165.242,46. De stijging van de algemene werkingskosten wordt voornamelijk verklaard door de advisering van de Vennootschap inzake haar intrede in de Nederlandse markt en de omvorming van dochtervennootschappen naar het GVBF statuut. Een verdere toename van de algemene kosten wordt verklaard door de toename van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 7,8 naar 11,4 VTE's per 31 maart 2019.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van een kost van € 199.035,49 per 31 maart 2018 naar een opbrengst van € 541.641,54 per 31 maart 2019.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van het nettoresultaat IFRS. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkosten ten belope van € 4.578.611,50. Deze worden geactiveerd via de andere operationele opbrengsten. Daarnaast bevat de rubriek operationele opbrengsten tevens de winstmarge van de projecten.

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € -948.472,95. De daling is het gevolg van de daling van de reële waarde van de ontwikkelingsprojecten als gevolg van bijkomende kosten. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variëtes die gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities die in het eerste kwartaal van 2019 plaatsvonden. Op 31 maart 2019 leidde dit tot een gewogen gemiddelde interestvoet van 2,70%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde rentevoeten van 3,61% op 31 maart 2018. De Vennootschap had € 77,8 miljoen uitstaand commercial paper op 31 maart 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van twee bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € -2.552.942,55 op 31 maart 2019. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -22.109.125,49 ten opzichte van € -18.896.347,64 per 31 maart 2018.

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.

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 maart 2019 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

De Programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (15,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

Voor de vennootschappen dewelke het GVBF statuut verworven hebben in 2019, waardoor voor deze vennootschappen de exittaks opeisbaar wordt, werd het verlaagde tarief toegepast van 12,75% aangezien deze opeisbaar stelling samenloopt met de reguliere aangifte voor aanslagjaar 2020.

Voor de vennootschappen waarvoor reeds een fusievoorstel werd ingediend, en dewelke dan ook in 2019 gefuseerd zullen worden, werd eveneens het tarief van 12,75% gehanteerd.

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren. Het positieve bedrag aan geraamde vennootschapsbelasting wordt dan ook verklaard door de wijziging van het exittaks tarief. Het betreft evenwel een éénmalig effect.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 31 maart 2019 op geconsolideerde basis € 4.217.655,27 ten opzichte van € 3.379.031,41 op 31 maart 2018. Dit betekent een stijging van 24,82%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel is gestegen van € 0,1749 op 31 maart 2018 naar € 0,2183 op 31 maart 2019.

5.1.3 GECONSOLIDEERDE BALANS
Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 december 2018
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	482.194.013,35	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	140.337,88	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	281.307.737,40	271.431.222,33
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>263.588.402,84</i>	<i>257.331.509,70</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>17.566.054,00</i>	<i>13.761.157,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>153.280,56</i>	<i>338.555,63</i>
D. Andere materiële vaste activa	14.382.119,09	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	175.510,15	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	173.088.993,12	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	13.099.315,71	13.241.336,57
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>13.099.315,71</i>	<i>13.241.336,57</i>
II. VLOTTENDE ACTIVA	5.176.006,50	6.358.789,69
D. Handelsvorderingen	1.151.463,55	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	186.194,09	2.492.129,75
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>159.055,77</i>	<i>2.464.991,43</i>
<i>andere</i>	<i>27.138,32</i>	<i>27.138,32</i>
F. Kas en kasequivalenten	3.458.119,81	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	380.229,05	157.709,51
TOTAAL ACTIVA	487.370.019,85	473.637.261,92
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	231.584.529,63	230.411.202,13
A. Kapitaal	114.961.266,36	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	4.897.292,03	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar	24.174.905,98	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN	255.785.490,23	243.226.059,80
I. Langlopende verplichtingen	170.695.941,33	170.794.880,37
A. Voorzieningen	1.978,81	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	147.481.373,24	145.065.315,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	22.109.125,49	19.556.182,94
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>22.109.125,49</i>	<i>19.556.182,94</i>
F. Uitgestelde belastingen	1.103.463,79	6.171.402,89
II. Kortlopende verplichtingen	85.089.548,90	72.431.179,43
B. Kortlopende financiële schulden	80.960.143,39	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2.908.761,64	4.092.270,19
a. Exit taks	11.949,45	11.949,45
b. Andere	2.896.812,19	4.080.320,74
<i>leveranciers</i>	<i>2.286.156,00</i>	<i>3.678.342,70</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>610.656,19</i>	<i>401.978,04</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	250.000,00	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	970.643,87	1.065.972,97
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>482.227,74</i>	<i>393.029,01</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>371.760,60</i>	<i>404.678,67</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>116.655,53</i>	<i>268.265,29</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	487.370.019,85	473.637.261,93

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2019 met € 9.876.515 dankzij de verwerving van de vastgoedbelegging, zijnde het project "Huysse Elckerlyc" te Riemst (België) en de ontwikkeling, zijnde het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland).

De 2 nieuwe projecten te Riemst en Tilburg hebben samen een reële waarde van € 9.915.205,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2018 stegen in waarde tot € 278.108.701, inclusief € 14.730.165 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst en Nijmegen.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 281.154.456. 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%.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2018 bevat deze rubriek € 2.039.330,38 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 12.342.788,71 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. Voor de projecten in Deinze en Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 1.574.000 aan meerwaarde.

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, het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, het project "Hof Driane" te Herenthout en het project "Residentie De Anjers" te Balen.

De afname van de "vorderingen financiële leasing" is te verklaren doordat in tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout en Balen naast een intrestcomponent, eveneens bestaat uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 253.829.684,28 op 31 maart 2019.

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.

De afname van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking ervan van de canonontvangsten.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 100 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 77,8 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen voor een looptijd van 8 jaar en een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar.

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 december 2018
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	8,11 jaar	9,18 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	228.441.516,63	212.088.252,00
gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,70%	2,90%
nominaal bedrag van de afgeleide instrumenten	64.511.051,65	56.733.791,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-22.109.125,49	-19.556.182,94

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het verdere verloop van boekjaar 2019 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 47,52% op 31 maart 2019. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 80,9 miljoen op 31 maart 2019. De verwerving van het project "La Résidence du Lac" te Genval na de afsluit van het kwartaal via een inbreng in natura heeft geleid tot een kapitaalverhoging van € 16.372.079,85 wat eveneens een positieve impact heeft op de schuldgraad van de vennootschap. Bovendien vergroot dit het bedrag alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken met € 16,3 miljoen.

5.1.4 GECONSOLIDEERDE BALANS MET FINANCIËLE LEASINGS AAN REËLE WAARDE ⁽¹⁾

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 december 2018
Immateriële vaste activa	140.337,88	145.478,62
Vastgoedbeleggingen	281.307.737,40	271.431.222,33
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>263.588.402,84</i>	<i>257.331.509,70</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>17.566.054,00</i>	<i>13.761.157,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>153.280,56</i>	<i>338.555,63</i>
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	253.829.684,28	249.138.429,41
Andere activa opgenomen in de schuldratio	16.275.515,93	12.912.247,33
Andere activa: kas en kasequivalenten	3.458.119,81	2.746.139,42
TOTAAL ACTIVA	555.011.395,30	536.373.517,11
Eigen Vermogen	299.225.905,08	293.147.457,32
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>250.998.492,93</i>	<i>249.825.165,43</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>-19.413.963,30</i>	<i>-19.413.963,30</i>
<i>Herwaarderingsmeerwaarde financiële lease</i>	<i>67.641.375,45</i>	<i>62.736.255,19</i>
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio ⁽²⁾	231.600.278,27	216.430.522,19
Andere verplichtingen	24.185.211,95	26.795.537,60
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	555.011.395,30	536.373.517,12
SCHULDGRAAD	41,73%	40,35%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.

(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

5.1.5 NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 december 2018
totale activa	487.370.019,85	473.637.261,92
verplichtingen	-255.785.490,23	-243.226.059,82
NETTOACTIVA	231.584.529,62	230.411.202,10
nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾	€ 11,99	€ 11,92
totale activa	487.370.019,85	473.637.261,92
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-233.676.364,74	-223.669.876,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	253.693.655,11	249.967.385,04
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 13,13	€ 12,94
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽²⁾	555.011.395,30	536.373.517,11
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-232.572.900,95	-217.498.473,99
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	322.438.494,35	318.875.043,12
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 16,69	€ 16,50

Het totaal aantal uitgegeven aandelen bedroeg 19.322.845 zowel per 31 maart 2019 als per 31 december 2018.

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 maart 2019 beschikte de Vennootschap evenwel niet over eigen aandelen.

5.1.6 EPRA PERFORMANCE INDICATOREN

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 maart 2018
EPRA winst (in €/aandeel)	0,24	0,09
EPRA aangepaste winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	0,22	0,17
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,15%	21,49%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,15%	21,49%

Periode afgesloten op	31 maart 2019	31 december 2018
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,49	15,17
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	14,11	13,95
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,46%	5,27%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,46%	5,27%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen, zodoende een vergelijkbaarheid met het netto-resultaat IFRS mogelijk te maken.

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 31 maart 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

6. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,52% op 31 maart 2019. 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 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 de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2018. Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in 2019.

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 zowel de vastgoedbeleggingen als 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 overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch 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 2019 op geconsolideerde basis.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 47,52% op 31 maart 2019.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2019 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 grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van de Vennootschap zou zij 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, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 29 miljoen. Dit zou resulteren in een nettoresultaat IFRS per aandeel van € 0,87. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel. 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 2018 blijven gelden voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2019. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 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 2019 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Voor alle bijkomende informatie:



Filip Van Zeebroeck
CFO / Lid van het Directiecomité
E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be



Peter Van Heukelom
CEO / Gedelegeerd bestuurder
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

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

Care Property Invest NV
Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
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 23e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 vormt het aandeel ook een constituent van **BEL Mid-index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2018 mocht de Vennootschap haar tweede **EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.