

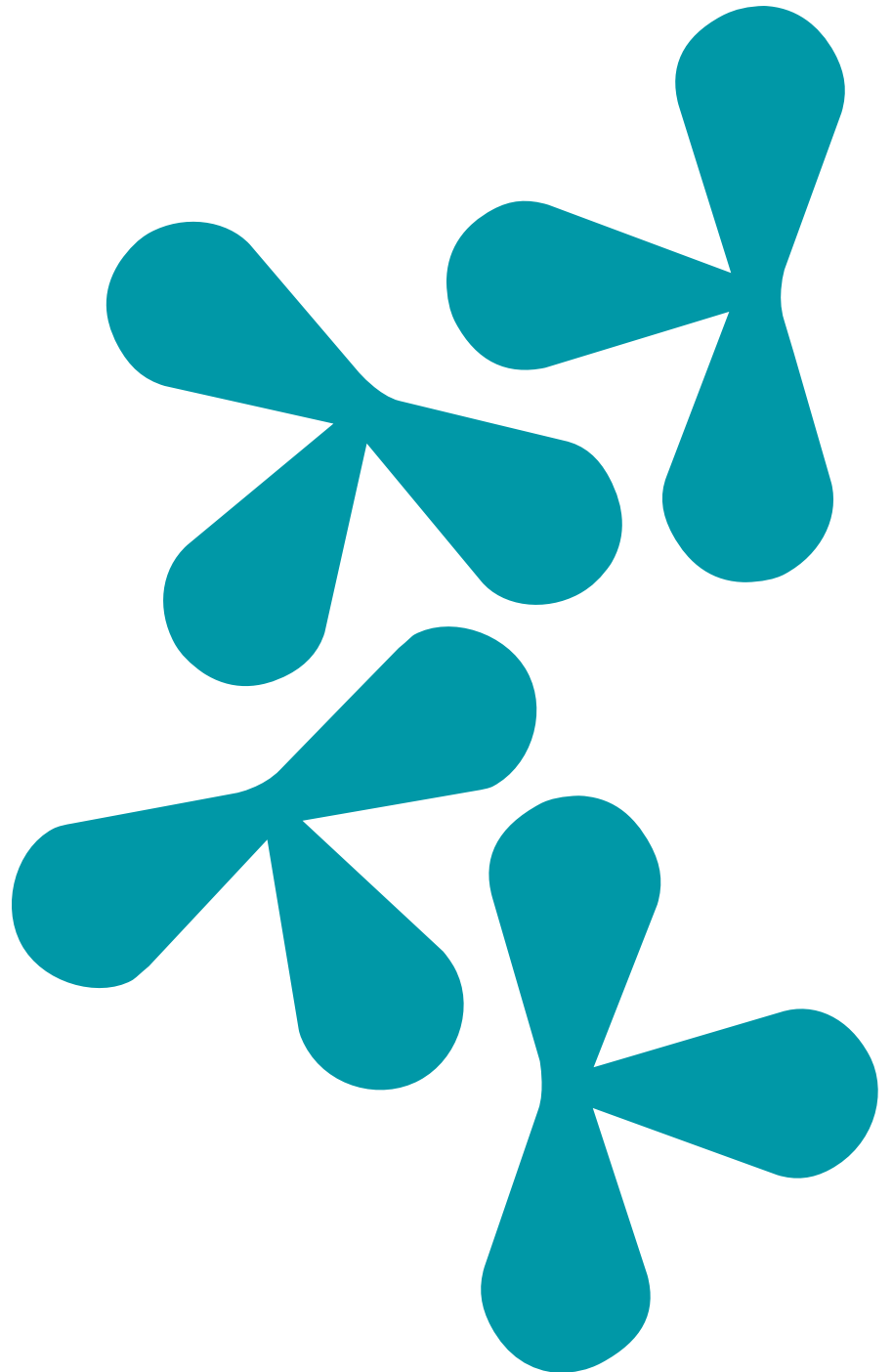
## CARE PROPERTY INVEST

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 3DE KWARTAAL 2017 - 30 SEPTEMBER 2017

- Stijging van de huurinkomsten met 24,35% ten opzichte van 30 september 2016.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 september 2017: ca. € 364 miljoen.
- Marktkapitalisatie bedraagt ca. € 304 miljoen op 30 september 2017, een stijging van ca. 13% ten opzichte van 31 december 2016.
- Bezettingsgraad op 30 september 2017: 100%.
- Schuldgraad op 30 september 2017: 46,61%.





## 1. Operationele activiteiten tijdens het 3de kwartaal van 2017

### 1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2017 heeft Care Property Invest zich sterk gericht op het uitbreiden van haar vastgoedportefeuille met onder meer het verwerven van haar eerste project in het Waalse gewest.

#### 1.1.1 ACQUISITIES NIEUWE PROJECTEN

##### Vastgoedbeleggingen

##### Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 23 februari 2017 meldde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden van de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed bezit (zie persbericht d.d. 23 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)). Het voorgenoemd onroerend goed betreft "Residentie Bois de Bernihè" te Libramont.

Het afronden van deze bijkomende investering vond plaats op 13 juli 2017, na realisatie van de opschortende voorwaarden. Het project genereert vanaf deze datum bijkomende boekhoudkundige inkomsten voor de Vennootschap.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering door de vastgoeddeskundige van het WZC.

De uitbating van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een duurtijd van 27 jaar (verlengbaar). Het gebouw betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, die plaats bieden aan 108 residenten. Er is ook één kamer voor een kortverblijf aanwezig. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich 18 assistentiewoningen.

Deze aankoop werd volledig gefinancierd door vreemd vermogen (uitgifte van obligaties).

Het project "Bois de Bernihè" is een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest, als zijnde haar eerste investering in het Waalse Gewest.

#### 1.1.2 PROJECTEN IN UITVOERING

##### Groep van assistentiewoningen "Huis Driane" te Herenthout

Voor het project "Huis Driane" te Herenthout treedt Care Property Invest als bouwheer op. Het betreft hier een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, waarvoor de bouwvergunning reeds bekomen werd. Voordat deze bouwvergunning ingediend werd, besliste het OCMW om redenen van verdere verhoging van de economische rendabiliteit van het project, om het aantal assistentiewoningen te verhogen van 20 naar 22. Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017.

De werken voor dit project zijn van start gegaan op 5 april 2017. De oplevering van het project is voorzien in het voorjaar van 2018.

Op 30 september 2017 stond er voor € 1.866.788,46 als "vordering projecten in uitvoering" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

### **Een te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst**

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd reeds bekomen.

De werken zijn gestart op 15 september 2017 en zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen.

### **1.1.3 PROSPECTIE EN REALISATIE VAN PROJECTEN IN DE PIPELINE**

Care Property Invest heeft zich in het derde kwartaal van 2017 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector voor senioren en de sector van woongelegenheden voor personen met een beperking, conform haar doeluitbreiding besloten in de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2013. Zo onderzoekt zij, naast mogelijke investeringen in groepen van assistentiewoningen, op heden eveneens mogelijke investeringen in woonzorgcentra verspreid over heel de Europese Economische Ruimte, alsook diverse projecten voor mensen met een beperking.

De uitbating van deze projecten worden naast OCMW's en caritatieve vzw's eveneens waargenomen door commerciële groepen actief in deze sector. De fase waarin deze projecten zich bevinden, alsook het type van investering, varieert van de aankoop van afgewerkte gebouwen, tot zelf te ontwikkelen sites, aankoop van aandelen van vennootschappen waarin het onroerend goed zich bevindt en de renovatie en herfinanciering van bestaande gebouwen.

## **2. Gebeurtenissen na de afsluiting van het 3de kwartaal 2017**

Care Property Invest besteedt de nodige aandacht aan het voltooien en operationeel maken van projecten binnen de bestaande portefeuille die zich nog in de constructiefase bevinden, met name het project "Huis Driane" te Herenthout, waarvoor de bouwwerken op 5 april 2017 gestart zijn, en het te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de bouwwerken gestart zijn op 15 september 2017. Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.

### **2.1 Bijkomende investeringen**

#### **Woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" te Beersel**

Care Property Invest meldde op 3 oktober 2017 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Konli bvba. Konli bvba is de eigenaar van het gebouw waarin "Seniorencampus Qaly@Beersel" gehuisvest is. De uitbating van het woonzorgcentrum, inclusief centrum voor kortverblijf wordt waargenomen door Qaly@Beersel bvba, door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

“Senioren-campus Qaly@Beersel” is een oase van rust, ideaal gesitueerd in de Brusselse rand. Het project bestaat uit een woonzorgcentrum met 78 woonegelegenheden en een centrum voor kortverblijf met een totale capaciteit voor 9 personen. De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,7 miljoen.

De acquisitie werd gefinancierd met vreemd vermogen (schuld op korte termijn) die werd afgelost door de opbrengst van de recente kapitaalverhoging, afgerond op 27 oktober 2017.

#### **Woonzorgcentrum “Oase” te Wolvertem (Meise)**

In navolging van het persbericht gepubliceerd op 28 september 2017 inzake het getekende akkoord onder opschortende voorwaarden (beschikbaar op de website van de Vennootschap; [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)), meldde Care Property Invest op 30 oktober 2017 de effectieve verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap VSP Wolvertem bvba. VSP Wolvertem bvba is de eigenaar van het woonzorgcentrum “Oase” te Wolvertem (Meise), dat plaats biedt aan 80 bewoners. De uitbating van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door VZW Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living Group (SLG), door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type “triple net”.

Het woonzorgcentrum is een vervangingsnieuwbouw met een totale capaciteit van 80 woonegelegenheden, verdeeld over 72 eenpersoons- en 4 tweepersoonskamers.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 16 miljoen. Deze aankoop werd gefinancierd door de overname van bestaande kredieten en door het aanwenden van eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging, die op 27 oktober 2017 werd afgerond (voor meer informatie, zie 2.2 Kapitaalverhoging in geld en uitgifte van nieuwe aandelen).

#### **Te ontwikkelen 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.

In het kader van de realisatie van dit nieuwbouwproject treedt Care Property Invest op als bouwheer en financier. In deze hoedanigheid zal de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest sluit op haar beurt de overeenkomsten af met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project. Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien in de eerste helft van 2019), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar verlenen aan de toekomstige exploitant, namelijk vzw Zorghuizen.

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waardoor de constructiewerken snel kunnen worden aangevat.

De uitbating van het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels zal, zoals hiervoor reeds kort vermeld, na de voorlopige oplevering van het project waargenomen worden door vzw Zorghuizen, een entiteit van vzw Zorgdorpen, 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 geraamde investering voor "De Nieuwe Ceder" bedraagt circa € 11 miljoen en zal gefinancierd worden met eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging die op 27 oktober 2017 werd afgerond (voor meer informatie, zie 2.2 Kapitaalverhoging in geld en uitgifte van nieuwe aandelen).

Deze investering zal gekwalificeerd worden als een financiële leasing en is daarom zeer gelijkaardig aan de constructie toegepast voor de recente ontwikkelingen van het project "Herfstvrede" in Moerbeke en het project "Huis Driane" in Herenthout.

🌿 **"De Nieuwe Ceder" zal het 90e project zijn dat wij kunnen toevoegen aan onze zorgvastgoedportefeuille.**

## **2.2 Kapitaalverhoging in geld en uitgifte van nieuwe aandelen**

Op 27 oktober 2017 voltooide Care Property Invest een openbare kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht ("OTR") voor de bestaande aandeelhouders, ter financiering van haar aangekondigde investeringspipeline in het kader van haar groeiplan. Er kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. De prijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 16,80.

Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten werd op 67,27% van het totaal aantal aangeboden nieuwe aandelen ingeschreven. De overige aangeboden aandelen werden tijdens een vrijgestelde versnelde private plaatsing onder de vorm van scrips verkocht. Care Property Invest haalde op deze manier ca. € 72 miljoen op. Er werden 4.293.965 nieuwe aandelen uitgegeven. De nieuwe aandelen delen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering in 2018 uitbetaald worden.

Voor meer informatie over deze kapitaalverrichting verwijst Care Property Invest naar de persberichten die zij tijdens deze verrichting bekendgemaakt heeft. Deze zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap via de volgende link: <http://carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/>.

**OVERZICHT VAN DE GECOMMITTEERDE INVESTERINGEN GEFINANCIERD DOOR DE KAPITAALVERHOOGING VAN OKTOBER 2017**

Hieronder vindt u een overzicht terug van de gecommiteerde projecten binnen de kapitaalverhoging van oktober 2017 van Care Property Invest, zoals beschreven staat in de Verrichtingsnota (terug te vinden op de website van de Vennootschap op <http://carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/> onder punt 4.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten, op pagina 40).

<b>Gecommiteerde investeringen</b>	<b>Type project</b>	<b>Locatie</b>	<b>Conventionele waarde (in miljoen €)</b>
<b>QALY@BEERSEL</b>	Woonzorgcentrum	Beersel, Vlaams-Brabant	<b>16,7</b>
<b>OASE</b>	Woonzorgcentrum	Meise (Wolvertem), Vlaams-Brabant	<b>16,0</b>
<b>DE NIEUWE CEDER</b>	Te ontwikkelen woningcomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels	Deinze, Oost-Vlaanderen	<b>11,0</b>
<b>HUIS DRIANE</b>	Assistentiewoningen	Herenthout, Antwerpen	<sup>(1)</sup> <b>3,6</b>
<b>LES SAULES</b>	Woonzorgcentrum	Vorst, BHG	<sup>(2)</sup> <b>15,2</b>
<b>Totale conventionele waarde</b>			<b>62,5</b>
<b>% Netto totaal bedrag kapitaalverhoging geïnvesteerd op 31/10/2017</b>			<sup>(3)</sup> <b>86,7%</b>

(1) Op 30 september 2017 werd reeds € 1.866.833,25 geactiveerd.

(2) Op 30 september 2017 werd reeds € 4.598.598 geactiveerd. Dit bedrag wordt toegevoegd aan de conventionele waarde t.o.v. de tabel in het Prospectus van de kapitaalverhoging.

(3) Indien rekening gehouden wordt met de bijkomende conventionele waarde van Herenthout en Vorst t.o.v. de balanswaarde op 30 september 2017 van resp. € 1,8 miljoen en € 11 miljoen, is dit 78%.



### 3. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2017	31 december 2016
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Vastgoedbeleggingen	135.838.371,39	85.040.501,00
<b>Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)</b>		
Vorderingen financiële leasings	160.580.954,69	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.989.578,64	11.845.645,26

Op 30 september 2017 heeft Care Property Invest 87 projecten in portefeuille waarvan twee projecten in ontwikkeling, nl. het project "Huis Driane" te Herenthout dat vermoedelijk afgewerkt zal zijn in het voorjaar van 2018 en de ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvan de in het eerste kwartaal van 2017 verworven bouwgrond reeds werd opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen en waarvoor de werken van start zijn gegaan op 15 september 2017.

#### VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS



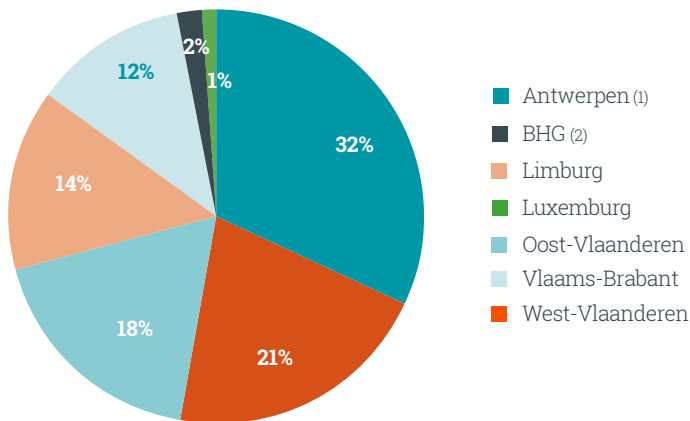
(1) Op 30 september 2017 is het project "Huis Driane" te Herenthout nog in aanbouw.

(2) Inclusief de ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in Vastgoedbeleggingen. De bouwwerken voor de realisatie van het woonzorgcentrum zijn gestart op 15 september 2017.

### 3.1 Geografische spreiding

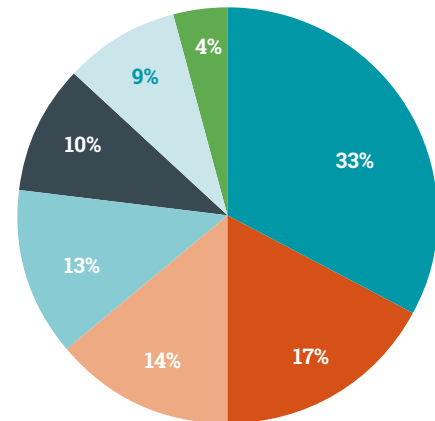
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met een eerste uitbreiding naar het Waalse en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De 87 projecten in portefeuille zijn geografisch als volgt verspreid:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL  
PROJECTEN



Cijfers per 30 september 2017

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL  
WOONEENHEDEN

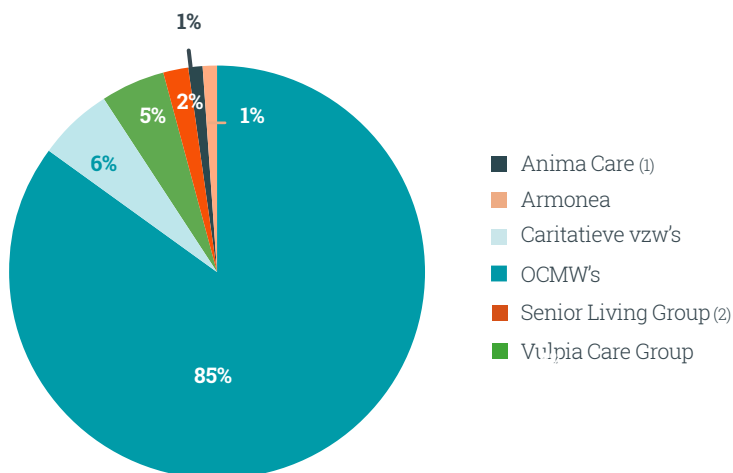


Cijfers per 30 september 2017

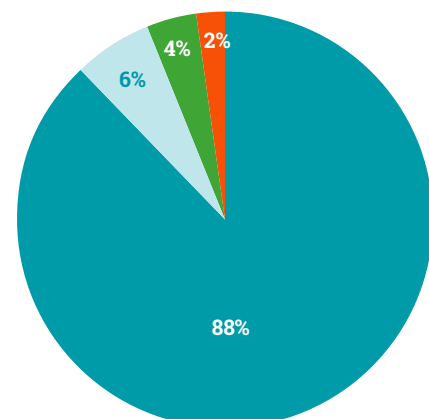
(1) Op 30 september 2017 is het project "Huis Driane" te Herenthout nog in aanbouw.

(2) Inclusief de ontwikkeling van een woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in Vastgoedbeleggingen. De bouwwerken voor de realisatie van het woonzorgcentrum zijn gestart op 15 september 2017.

### 3.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 30 september 2017  
o.b.v. aantal projecten

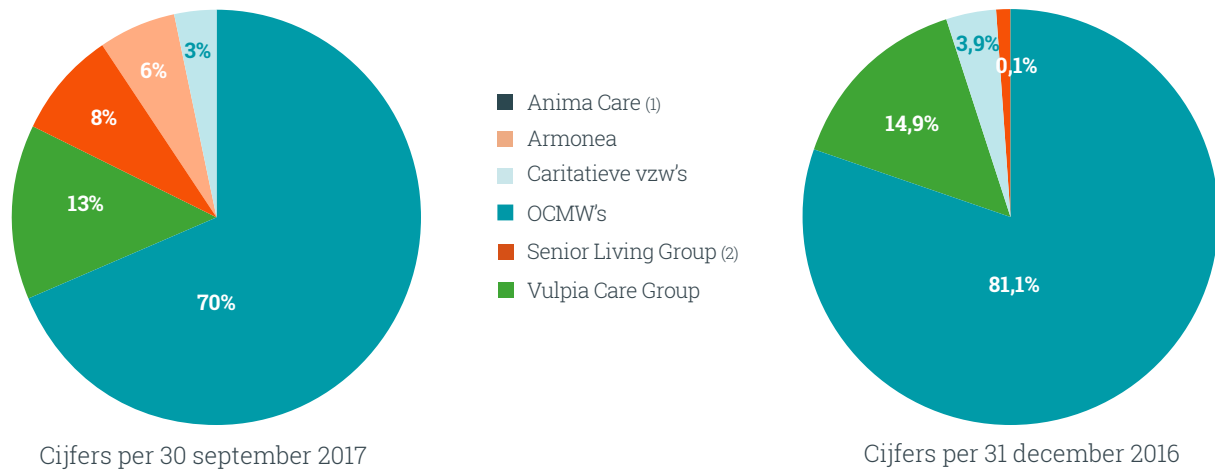


Cijfers per 31 december 2016  
o.b.v. aantal projecten

(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren).

(2) Een dochtervennootschap van Korian.

### 3.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



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

Periode afgesloten op 30 september 2017	Aantal projecten	Saldo <sup>(3)</sup>
einde tussen 0 jaar en 10 jaar	9	€ 8,71 miljoen
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	27	€ 41,23 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	17	€ 45,34 miljoen
einde > 20 jaar	32	€ 227,48 miljoen
<b>Totaal</b>	<b>85</b>	<b>€ 322,76 miljoen</b>

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 8,76 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,15 jaar. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

- (1) De exploitatie van het woonzorgcentrum te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren).
- (2) Een dochtervennootschap van Korian.
- (3) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 30 september 2017 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen niet opgesplitst) en voor wat het project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt (Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

### **3.5 Bezettingsgraad**

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

De afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is. Hierdoor bedraagt de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100%.

Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert, behoudens het project "Tilia" te Gullegem, waarbij de Vennootschap wel het leegstandsrisico loopt. Op 30 september 2017 kende het project in Gullegem een bezettingsgraad van 100%.

## 4. Care Property Invest op de beurs

### 4.1 Beurskoers en volume

#### 4.1.1 AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 september 2017	31 december 2016
<b>Totaal aantal aandelen (1)</b>	<b>15.028.880</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone aandelen	14.878.880	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

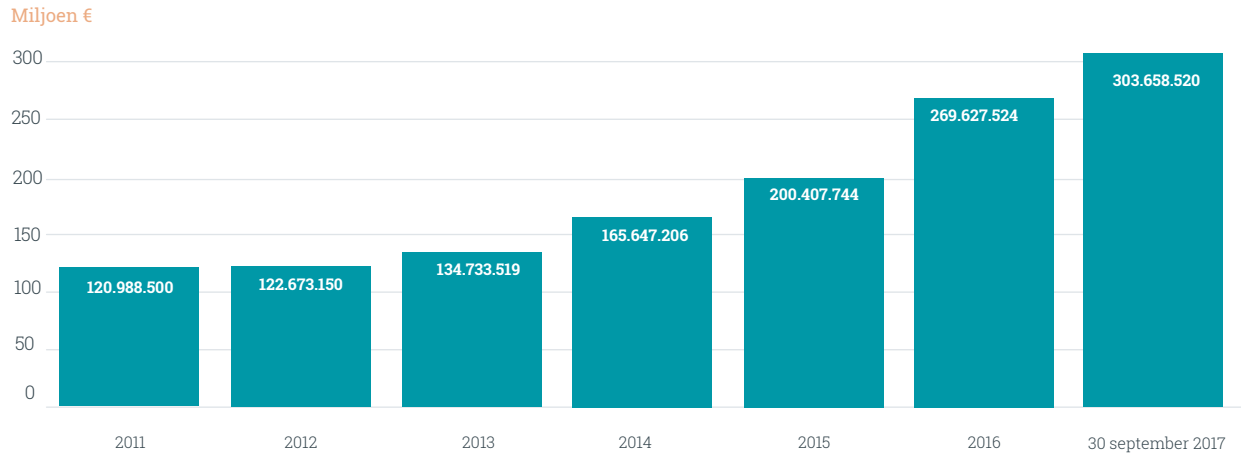
Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 september 2017	31 december 2016
<b>Totaal aantal aandelen (1)</b>	<b>15.028.880</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	1.074.372	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	13.954.508	12.946.894
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.028.880	13.184.720

Waarde aandelen op	30 september 2017	31 december 2016
- beurskoers op datum	20,21	20,45
- hoogste slotkoers over het boekjaar	20,85	20,94
- laagste slotkoers over het boekjaar	19,68	15,29
- gemiddelde beurskoers	20,21	18,10
- beurskapitalisatie	303.658.520	269.627.524
- nettowaarde per aandeel	9,80	8,24
- premie t.o.v. reële nettowaarde	51,51%	59,70%
- free float	99,00%	98,86%
- gemiddeld dagelijks volume	5.976,15	7.456,01
- omloopsnelheid	7,63%	14,50%

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

#### 4.1.2 EVOLUTIE VAN DE MARKTKAPITALISATIE



## 4.2 Aandeelhouderschap

### 4.2.1 AANDEELHOUDERSCHAP PER 30 SEPTEMBER 2017

Aandelenverdeling op	30 september 2017		31 december 2016	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	99,00%	14.878.880	98,86%	13.034.720
BIJZONDERE AANDELEN	1,00%	150.000	1,14%	150.000
Gewone aandelen op naam	6,15%	924.372	0,66%	87.826
Gewone gedematerialiseerde aandelen	92,85%	13.954.508	98,20%	12.946.894

#### 4.2.2 AANDEELHOUDERSCHAP PER 27 OKTOBER 2017, NA DE AFRONDING VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT

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

Aandelenverdeling op	27 oktober 2017		30 september 2017	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	99,22%	19.172.845	99,00%	14.878.880
BIJZONDERE AANDELEN <sup>(1)</sup>	0,78%	150.000	1,00%	150.000
<b><sup>(1)</sup> De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam en zijn de volgende:</b>				
Bank Degroof Petercam nv	0,07%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0,20%	30.000	0,20%	30.000
KBC Bank nv	0,20%	30.000	0,20%	30.000
Belfius Bank nv	0,53%	80.000	0,53%	80.000
Gewone aandelen op naam	5,73%	1.106.956	6,15%	924.372
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,49%	18.065.889	92,85%	13.954.508

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (98,86% op 31/12/2016 en 99,00% op 30/9/2017). Van deze gewone aandelen is de overgrote meerderheid gedematerialiseerd. De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam aan.

### 4.3 Financiële kalender

Persbericht jaarlijks financieel verslag 2017	8 maart 2018
Jaarlijks financieel verslag 2017	19 april 2018
Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1ste kwartaal 2018	17 mei 2018
Gewone Algemene Vergadering	30 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag 2018	6 september 2018
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2018	15 november 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

## 5. Financiële informatie

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

#### 5.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	14.555.848,35	11.705.890,80
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>14.555.848,35</b>	<b>11.705.890,80</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>14.555.848,35</b>	<b>11.705.890,80</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.202.433,44	-1.867.485,20
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.135.428,60	78.861,12
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>13.488.843,51</b>	<b>9.917.266,72</b>
Exploitiemarge	92,67%	84,72%
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	-3.370.436,78	-3.127.392,14
<b>EPRA RESULTAAT (voor belastingen)</b>	<b>10.118.406,73</b>	<b>6.789.874,58</b>
Belastingen	-256.187,21	-537.451,67
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>9.862.219,52</b>	<b>6.252.422,91</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.028.880	13.184.720
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (1)</b>	<b>0,6562</b>	<b>0,4742</b>
Variaties in reële waarde		
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	3.142.033,24	-5.917.494,88
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-554.903,66	513.899,55
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0,00	0,00
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	0,00	0,00
Ander portefeuilleresultaat	824.136,99	0,00
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>13.273.486,09</b>	<b>848.827,58</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>13.273.486,09</b>	<b>848.827,58</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.028.880	13.184.720
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,8832</b>	<b>0,0644</b>
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	14,85%	1,08%
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	4,37%	0,32%

(1) Zie voetnoot (1) op pagina 18.



## Zorgbouwen in alle vertrouwen.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 september 2017 was € 20,205 en op 30 september 2016 € 20,195. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel te delen door respectievelijk 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 per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg op 30 september 2017 bijgevolg 15.028.880.

Na afsluiting van het 3de kwartaal werd, naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 in het kader van deze transactie, het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 27 oktober 2017 verhoogd tot € 114.961.266,36. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845.

De nieuwe aandelen zullen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017 delen, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 30 mei 2018 uitbetaald worden.

## 5.1.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2017	2016
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>13.273.486,09</b>	<b>848.827,58</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>	<b>-4.386.106,08</b>	<b>5.779.990,28</b>
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	75.476,09	69.726,07
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	554.903,66	-513.899,55
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-3.142.033,24	5.917.494,88
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.050.315,60	1.358,33
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	305.310,55
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	-824.136,99	0,00
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>8.887.380,01</b>	<b>6.628.817,86</b>
<b>EPRA resultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>(1) € 0,5914</b>	<b>€ 0,5028</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	9,94%	8,45%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,93%	2,49%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 september 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 september 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 september 2017 was € 20,205 en op 30 september 2016 € 20,195. Het brutorendement wordt berekend door het EPRA resultaat per aandeel te delen door respectievelijk 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 per aandeel. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap per 15 maart 2017 € 89.414.321,58 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg op 30 september 2017 bijgevolg 15.028.880.

Na afsluiting van het 3de kwartaal werd, naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 in het kader van deze transactie, het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 27 oktober 2017 verhoogd tot € 114.961.266,36. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845.

De nieuwe aandelen zullen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017 delen, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering in 2018 uitbetaald worden.

(1) Het EPRA resultaat per aandeel, nl. € 0,5914 per 30 september 2017 wijkt af van het EPRA resultaat per aandeel opgenomen onder de geconsolideerde staat van het globaal resultaat op pagina 16, nl. € 0,6562 per 30 september 2017, omdat er rekening wordt gehouden met alle niet-kaselementen en niet enkel met de variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen en financiële activa en passiva. Het EPRA resultaat per aandeel van € 0,5914 zal in aanmerking genomen worden voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

## Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

### Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 september 2016 met 31,89% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 september 2017 zijn gestegen met 24,35% ten opzichte van het vorige jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de acquisities van de projecten "Ter Bleuk" (Bonheiden) en "3 Eiken" (Lanaken) in december 2016, dewelke vanaf 1 januari 2017 opbrengsten opleveren, en door de acquisitie van het project "Bois de Bernihè" (Libramont) op 13 juli 2017. De projecten "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) en "Herfstvrede" (Moerbeke) genereren vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 2016 gestegen. Dit is te verantwoorden door de groei van de Vennootschap. Stijgende huurinkomsten zorgen voor een verdere verwatering van deze kosten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 78.861,12 per 30 september 2016 naar € 1.135.428,60 per 30 september 2017.

De **andere operationele kosten** zijn gestegen door de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de Raad van Bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.490,27 opgenomen onder de andere operationele kosten.

De **andere operationele opbrengsten** zijn gestegen, enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de vorderingen financiële leasings) – € 645.786,20 – geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, wat een correctere weergave is, gezien de aard van de opbrengsten. Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Herfstvrede" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.637,45. Deze meerwaarde wordt vanaf de voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van het project. Tevens werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest bijgewerkt heeft welke kosten zij nog verwacht te ontvangen m.b.t. de projecten om zo een getrouwer beeld te geven. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het EPRA resultaat, zodat deze opbrengsten niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

De bouwkosten voor de **projecten in ontwikkeling** bedragen € 2.256.270,52 tijdens de eerste drie kwartalen van 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige **waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen** die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. De reële waarde van haar vastgoedportefeuille is sinds de verwerving ervan gestegen, doch kon op 30 september 2017 een negatief resultaat opgenomen worden als variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Dit kan verklaard worden door de correctie van de huurvrije periode aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van de huurkortingen) en anders een dubbeltelling zou bestaan.

Het **ander portefeuilleresultaat** per 30 september 2017 bedraagt € 824.136,99 en heeft betrekking op de initiële waardering aan reële waarde van het project "Les Terrasses du Bois" (Watermaal-Bosvoorde) op 15 maart 2017 en het woonzorgcentrum in ontwikkeling te Vorst op 23 februari 2017.

#### **Financieel resultaat**

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 september 2017 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 3.142.033,24, waardoor de totale impact op heden € -18.715.953,00 bedraagt ten opzichte van € -21.463.004,00 per 31 december 2016. De variatie in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en zou bijgevolg niet in aanmerking genomen worden voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

#### **Vennootschapsbelasting**

Het bedrag van de belastingen op 30 september 2017 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen en exit taks van de dochtervennootschappen.

#### **EPRA resultaat**

Het EPRA resultaat bedroeg op 30 september 2017 op geconsolideerde basis € 8.887.380,01 ten opzichte van € 6.628.817,86 op 30 september 2016. Dit betekent een stijging van 34,07%. Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen van € 0,5028 op 30 september 2016 naar € 0,5914 op 30 september 2017.

De Vennootschap is dan ook op weg om de guidance die in het halfjaarverslag is weergegeven over het EPRA resultaat (zijnde € 0,7388 per aandeel) te halen en bevestigt aldus de gegeven guidance voor het EPRA resultaat en het verwachte brutodividend van € 0,68 per aandeel.

### 5.1.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2017	31 december 2016
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>311.241.884,06</b>	<b>258.292.942,67</b>
C. Vastgoedbeleggingen	135.838.371,39	85.040.501,00
<i>Vastgoedbeleggingen - andere</i>	131.239.773,39	85.040.501,00
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	4.598.598,00	0,00
D. Andere materiële vaste activa	3.827.459,34	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	160.580.954,69	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	10.989.578,64	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	0,00	0,00
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	10.989.578,64	11.845.645,26
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>5.585.688,94</b>	<b>4.722.317,34</b>
D. Handelsvorderingen	320.593,98	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	245.081,55	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>	181.885,88	479.783,54
<i>andere</i>	63.195,67	120.746,99
F. Kas en kasequivalenten	4.880.013,35	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	140.000,06	437.690,27
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>316.827.573,00</b>	<b>263.015.260,01</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>147.229.327,99</b>	<b>108.698.808,51</b>
A. Kapitaal	89.414.321,58	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	43.184.322,96	20.592.745,89
C. Reserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	13.273.486,09	7.895.283,43
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>169.598.245,01</b>	<b>154.316.451,50</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>136.746.246,27</b>	<b>125.069.420,29</b>
B. Langlopende financiële schulden	115.420.536,05	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.715.953,00	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	18.715.953,00	21.463.004,00
F. Uitgestelde belastingen	2.609.757,22	1.084.331,06
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>32.851.998,74</b>	<b>29.247.031,21</b>
B. Kortlopende financiële schulden	27.707.275,95	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.513.015,06	8.160.383,22
a. Exit taks	2.327.219,48	4.483.638,69
b. Andere	2.185.795,58	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>	1.786.591,24	3.478.645,56
<i>huurders</i>	0,00	50,00
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten te betalen voor verwerving van vastgoed</i>	399.204,34	198.048,97
E. Andere kortlopende verplichtingen	24.981,75	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	606.725,98	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	220.265,69	45.555,38
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	0,00	0,00
<i>toe te rekenen kosten</i>	386.460,29	422.406,66
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>316.827.573,00</b>	<b>263.015.260,01</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De portefeuille van de Vennootschap werd in 2017 verder uitgebreid middels een inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, de verwerving van een grond voor een te ontwikkelen woonzorgcentrum te Vorst en de verwerving van een woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen voor een reële waarde van € 50.531.398,63. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2016 stegen in waarde tot € 85.306.972,76.

De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 136 miljoen. Dit alles brengt een stijging aan vastgoedbeleggingen van ongeveer 60% met zich mee. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

### Vorderingen financiële leasing

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. Het project "Herfstvrede" te Moerbeke werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, waardoor het bedrag vorderingen financiële leasing per 30 september 2017 is gewijzigd met € 3.642.701,71 <sup>(1)</sup>. De werkelijke waarde van de financiële leasing bedroeg op 30 september 2017 € 228.357.992,68 <sup>(2)</sup>.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (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. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet, tenzij een nieuw project wordt opgeleverd. De raad van bestuur heeft op 10 mei 2017 beslist om het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode te wijzigen. Hierdoor werd de provisie van de projectkosten aangepast naar € -5.119.389,17. De provisie voor kosten van dienstverlening werd aangepast om rekening te houden met een getrouwere benadering van de loon- en werkingskosten (gebaseerd op goedgekeurde cijfers per 31 december 2016).

(1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project te Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

(2) De reële waarde van de financiële leasevorderingen wordt 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 gelden op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30/09/2017 bedraagt 1,40% en per 31/12/2016 1,127%. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,86% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

### Eigen vermogen

Het kapitaal van de Vennootschap werd verhoogd tot € 89.414.321,58 als gevolg van een kapitaalverhoging en uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura. Het kapitaal werd vanaf 15 maart 2017 bijgevolg vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg op 30 september 2017 bijgevolg 15.028.880.

Na afsluiting van het 3de kwartaal werd, naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 in het kader van deze transactie, het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap per 27 oktober 2017 verhoogd tot € 114.961.266,36. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845.

De nieuwe aandelen zullen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017 delen, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering in 2018 uitbetaald worden.

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.

### Schulden en verplichtingen

Op geconsolideerde basis werden op 30 september 2017 eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen opgenomen bij de verplichtingen.

Op 30 september 2017 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen. Hiervan werd € 14,7 miljoen opgenomen per 30 september 2017. Tevens beschikte de Vennootschap over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen waarvan op 30 september 2017 een bedrag werd opgenomen van € 22,5 miljoen. Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan aan een variabele rente onder gunstige voorwaarden.

Na de kapitaalverhoging van 27 oktober 2017 werd de schijf van € 14,7 miljoen van het roll-overkrediet bij KBC, als het reeds opgenomen bedrag van € 22,5 miljoen uit het MTN-programma bij Belfius, terugbetaald.

*Vermelde bedragen in euro.*

Periode afgesloten op	30 september 2017	31 december 2016
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	12,06 jaar	13,61 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	143.127.812,00	123.020.759,07
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,13%	4,01%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.715.953,00	-21.463.004,00
beweging financiële schulden	20.107.052,93	22.039.041,94

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

#### 5.1.4 NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2017	31 december 2016
totale activa	316.827.573,00	263.015.260,01
verplichtingen	-169.598.245,01	-154.316.451,50
<b>NETTOACTIVA</b>	<b>147.229.327,99</b>	<b>108.698.808,51</b>
<b>nettowaarde per aandeel</b>	<b>€ 9,80</b>	<b>€ 8,24</b>
totale activa	316.827.573,00	263.015.260,01
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-150.882.292,01	-132.853.447,50
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>165.945.280,99</b>	<b>130.161.812,51</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>€ 11,04</b>	<b>€ 9,87</b>
totale activa incl. reële waarde van de vorderingen financiële leasing (1)	373.615.032,35	339.530.668,36
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-150.882.292,01	-132.853.447,50
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW</b>	<b>222.732.740,34</b>	<b>206.677.220,86</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>€ 14,82</b>	<b>€ 15,68</b>

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 30 september 2016 ten aanzien van 15.028.880 aandelen per 30 september 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde op 30 september 2017 was € 20,205 en op 30 september 2016 € 20,195. Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk 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 per aandeel.

- (1) De reële waarde van de financiële leasevorderingen wordt 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 risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30/09/2017 bedraagt 1,40% en per 31/12/2016 1,127%. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,86% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfus Bank nv.



## 6. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,61% op 30 september 2017. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

### 6.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van boekjaar 2016 en het 1ste semester van het boekjaar 2017, werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

Volgende hypothesen werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen vermogen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
- Care Property Invest verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van het eerste semester van 2017;
- gelet op het "triple net"-karakter van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële lease overeenkomsten eveneens "triple net" overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd (voor meer details, zie toelichting "Toelichting bij de staat van het globaal resultaat" op pagina 19 en de "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 22).

### 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 2017 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 30 september 2017 46,61%. De Vennootschap verwacht dat door de kapitaalverhoging de schuldgraad per 31 december 2017 lager zal zijn dan dit percentage. 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.

### 6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,15 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2017 een stijging in de dividendbetaling voorop.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2017 verwacht de vennootschap huurinkomsten van circa € 20.000.000. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van 28% t.o.v. 2016 (totale huurinkomsten bedroegen in boekjaar 2016 € 15.600.000). Het EPRA resultaat zal aldus minstens € 0,7388 per aandeel bedragen. De Vennootschap stelt een verhoging van het brutodividend naar € 0,68 per aandeel voorop. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een netto dividend van € 0,578 per aandeel.

## **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 37 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2017. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://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 3de kwartaal 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Voor alle bijkomende informatie:



**Peter Van Heukelom**  
Algemeen Directeur / Gedelegeerd Bestuurder  
E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto: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](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://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 21e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 werd het aandeel ook opgenomen in de **BEL Mid-index** en werd Care Property Invest lid van **EPRA**.

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