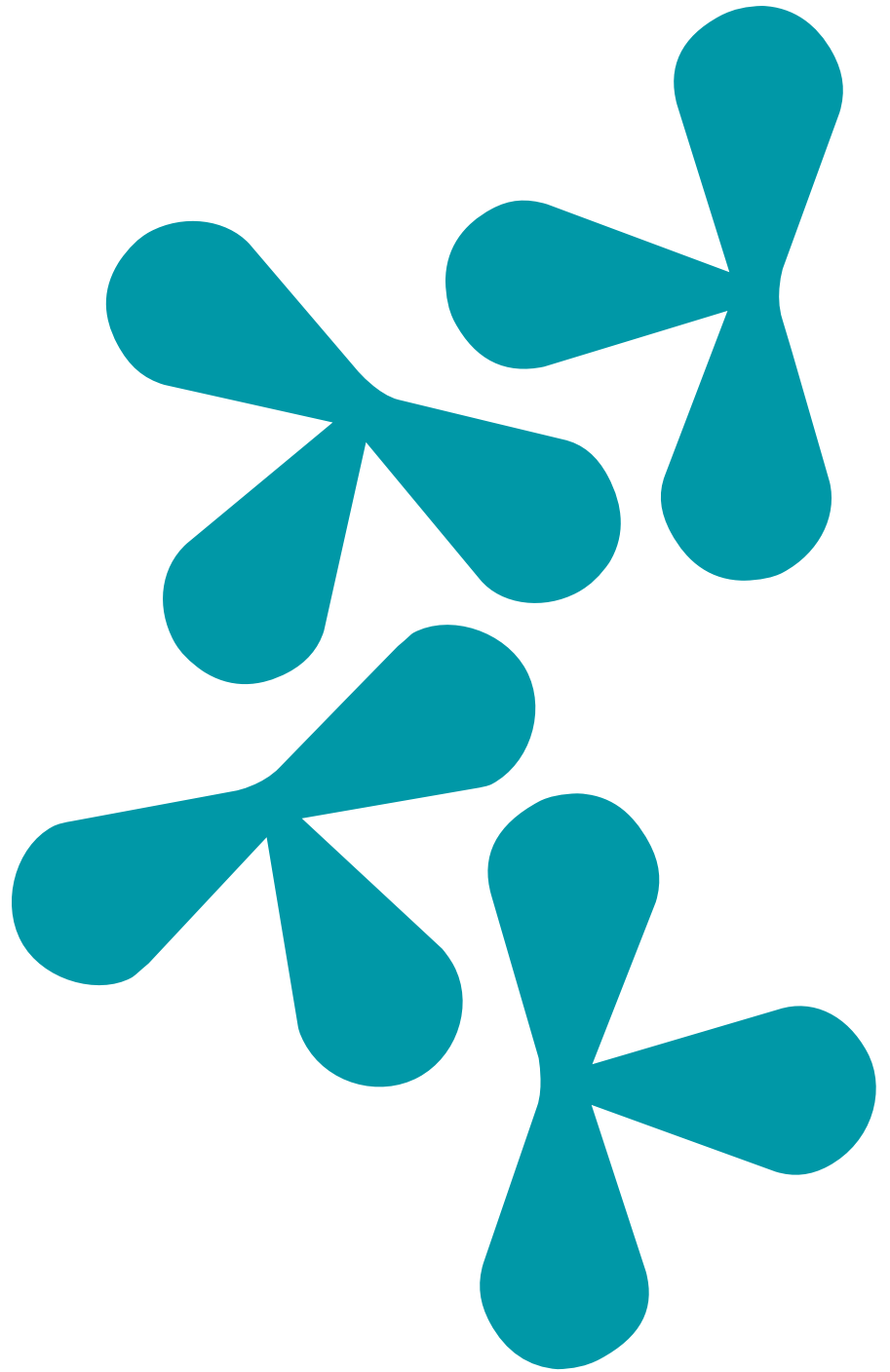


CARE PROPERTY INVEST

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 3E KWARTAAL 2018 - 30 SEPTEMBER 2018

- Stijging van de huurinkomsten met 28,07% ten opzichte van 30 september 2017.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 30 september 2018: ca. € 467 miljoen.
- Stijging van het nettoresultaat IFRS met circa 43% ten opzichte van 30 september 2017.
- Marktkapitalisatie van circa € 372 miljoen per 30 september 2018.
- Bezettingsgraad op 30 september 2018: 100%.
- Schuldgraad op 30 september 2018: 41,88%.
- Daling kost van het vreemd vermogen tot 3,11%.



1. Operationele activiteiten tijdens het derde kwartaal van 2018

1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2018 kon Care Property Invest 2 projecten aan haar vastgoedportefeuille toevoegen, waarvan 1 financiële leasing in Balen en haar eerste investering buiten de landsgrenzen, een vastgoedbelegging in de provincie Noord-Holland in Nederland onder opschortende voorwaarden.

1.1.1 NIEUWE PROJECTEN DERDE KWARTAAL 2018

1.1.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Eerste project in Nederland - "Zorgresidentie te Noord-Holland"

Op 28 september 2018 meldde de Vennootschap haar eerste investering in Nederland. Zij tekende het akkoord onder opschortende voorwaarden m.b.t. de bouw van een zorgresidentie met 26 woonunits in de provincie Noord-Holland.

Na realisatie van de opschortende voorwaarden zal de Vennootschap de grond met de daarbij horende opstallen, vergunningen en erkenningen die nodig zijn voor de bouw van dit project verwerven. Care Property Invest verwacht dat deze gerealiseerd zullen zijn tegen eind dit jaar, uiterlijk begin 2019, waarna de effectieve verwerving zal plaatsvinden. Naast de overeenkomst m.b.t. de verwerving van de grond sluit zij eveneens een turnkey-overeenkomst af met de ontwikkelaar, gebaseerd op een uitgebreid programma van eisen en richtlijnen overeengekomen tussen de Vennootschap, de ontwikkelaar en de toekomstige uitbater van deze zorgresidentie. Om deze transactie uit te voeren, richtte de Vennootschap een Nederlandse dochtervennootschap op, genaamd Care Property Invest.nl B.V., die voor 100% onder de controle van de Vennootschap staat.

De uitbating zal gebeuren door Valuas Zorggroep op basis van een "triple net" langetermijnhuurovereenkomst met een initiële looptijd van minimum 20 jaar (verlengbaar) met een jaarlijks indexeerbare huurvergoeding.

De constructiewerken zullen vermoedelijk starten begin 2019 en de zorgresidentie zal waarschijnlijk in het voorjaar van 2020 worden opgeleverd.

De geschatte totale investeringskost bedraagt circa € 7,6 miljoen.

1.1.1.2 FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings met onmiddellijk rendement voor de Vennootschap

De transactie geschiedde voor een totale conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen.

Groep van assistentiewoningen "Residentie De Anjers" te Balen

In navolging van het eerder gepubliceerde persbericht van 8 juni 2018, meldde Care Property Invest op 17 juli 2018 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Balen nv, houder van een recht van erfpacht op het terrein waarop Igor Balen nv het nieuwbouwproject "Residentie De Anjers" ontwikkelde. Deze groep van assistentiewoningen met een capaciteit van 62 woongelegenheden is gelegen te Balen, in de Antwerpse Kempen.

Het onroerend goed wordt uitgebaat door Astor vzw, een exploitant die sterk gelooft in het aligneren van architectuur en zorg, op basis van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 32 jaar van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen.

Het project genereert vanaf 17 juli 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap, dewelke dit project volledig met bestaande kredietlijnen financierde.

Deze investering werd gekwalificeerd als financiële leasing (IAS 17) en sluit bijgevolg nauw aan bij de investeringen in o.a. de projecten in Middelkerke en Deinze.

1.1.2. PROJECTEN REEDS IN ONTWIKKELING VOOR AANVANG VAN HET DERDE KWARTAAL VAN 2018

1.1.2.1. VASTGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

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

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. Deze zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

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 30 september 2018 voor een bedrag van € 8.989.368,00, 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.

1.1.2.2. FINANCIËLE LEASINGS IN ONTWIKKELING

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletfels "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 hersenletfels "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 midden 2019), zal de uitbating van het wooncomplex waargenomen worden door vzw Zorghuizen op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks geïndexeerde canon.

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

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

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

Op 30 september 2018 werd er voor € 2.756.572,04 als "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 wachttermijn, 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 in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen De Stille Meers" zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zijn gestart op 17 september 2018.

Het te ontwikkelen project "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 30 september 2018 stond er voor € 204.900,00 als "D. andere materiële vaste activa" als bouwkost op de balans m.b.t. dit ontwikkelingsproject.

1.2. Andere gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2018

De Vennootschap heeft geen andere gebeurtenissen te melden die plaatsvonden tijdens het derde kwartaal van 2018.

2. Gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal van 2018

2.1 Bijkomende investeringen

Acquisitie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Meeuwen-Gruitrode

Care Property Invest meldde op 2 oktober 2018 de acquisitie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Meeuwen-Gruitrode, Limburg, door de verwerving van 100% van de aandelen in De Meeuwen bvba, de vennootschap die het vastgoed van dit project bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 81 wooneenheden, waaronder een centrum voor herstelverblijf dat plaats biedt aan 21 personen. De groep van assistentiewoningen bestaat op haar beurt uit 20 wooneenheden. Zowel het woonzorgcentrum als de groep van assistentiewoningen worden uitgebaat door Armonea nv op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die reeds in voege is sinds medio 2015 van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde huurvergoeding (verlengbaar).

Het project genereert vanaf 2 oktober 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap en heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Akkoord voor de herontwikkeling van 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 B.V., 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 B.V. (onderdeel van de Blueprint Group) 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 € 9,2 miljoen.

3. Patrimonium

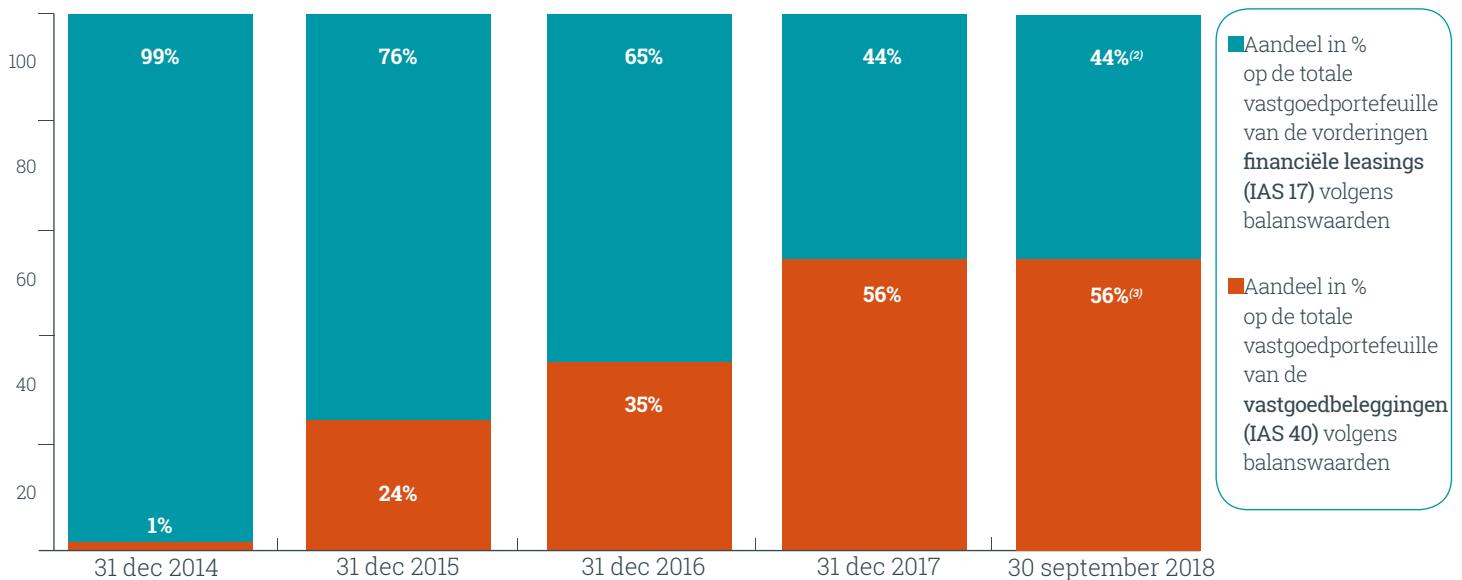
Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2018	31 december 2017
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	224.718.928,11	201.664.978,49
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	173.314.293,55	160.251.205,00
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	13.373.945,61	10.885.750,18

Op 30 september 2018 heeft Care Property Invest 97 projecten in portefeuille waarvan 3 projecten in ontwikkeling en 1 waarvoor een akkoord werd getekend.

De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 160.251.205,00 naar € 173.314.293,55 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Driane" te Herenthout, opgeleverd op 20 februari 2018, als financiële leasing (IAS 17), evenals de overname van de vennootschap nv Igor Balen, eigenaar van "Residentie De Anjers". In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij het project "Hof Driane" te Herenthout en het project "Residentie De Anjers" te Balen de canon naast het interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS⁽¹⁾

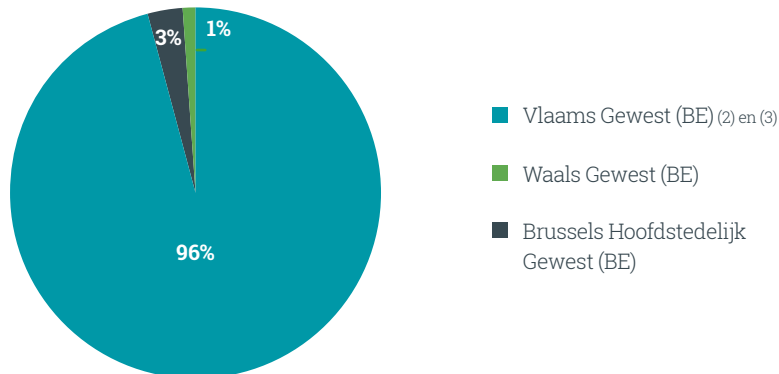


- (1) Deze weergave houdt rekening met balanswaarden. De verdeling op basis van reële waarden op 30 september 2018 is als volgt: vastgoedbeleggingen 48% en financiële leasing 52%.
- (2) Op 30 september 2018 zijn het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling. Beide projecten zijn gekwalificeerd als een financiële leasing (IAS 17).
- (3) Op 30 september 2018 is het project "Les Saules" te Vorst, opgenomen in de balans aan reële waarde ten belope van de reeds geboekte bouwkosten, nog in aanbouw. Dit project werd gekwalificeerd als een vastgoedbelegging (IAS 40).

3.1 Geografische spreiding

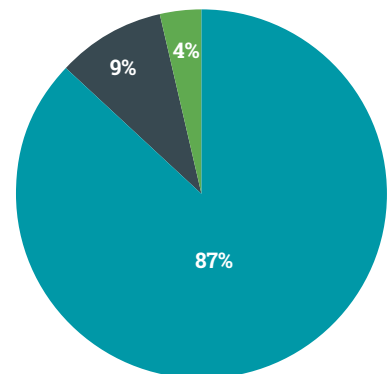
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op Belgisch grondgebied, meer bepaald binnen het Vlaamse Gewest. Tijdens het derde kwartaal van 2018 realiseerde zij het akkoord voor haar eerste investering in Nederland (1). De 96 effectief verworven projecten in portefeuille op 30 september 2018 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende Belgische Gewesten:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL PROJECTEN



Cijfers per 30 september 2018

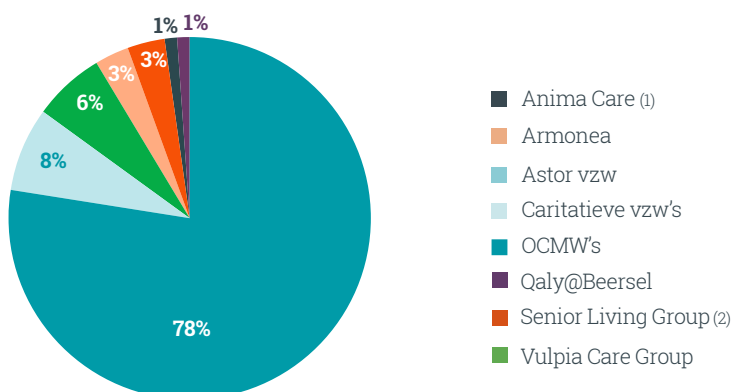
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN
HET AANTAL WOONEENHEDEN



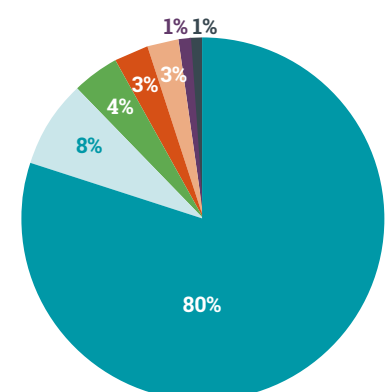
Cijfers per 30 september 2018

- (1) Op 28 september 2018 tekende Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden voor de bouw van een zorgresidentie in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Pas wanneer deze voorwaarden vervuld zijn, zal dit project ook effectief verworven worden door de Vennootschap en aldus in de balans opgenomen. Inclusief deze zorgresidentie bevindt er zich een totaal van 97 projecten in de portefeuille van de Vennootschap, waarvan 96 effectief verworven zijn op 30 september 2018.
- (2) Op 30 september 2018 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in ontwikkeling. De constructiewerken zijn op 3 april 2018 van start gegaan.
- (3) Op 30 september 2018 zijn het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze en "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling. Ondertussen werd de bouwvergunning voor het project te Middelkerke definitief toegekend. De constructiewerken hiervoor zijn gestart op 17 september 2018.

3.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 30 september 2018

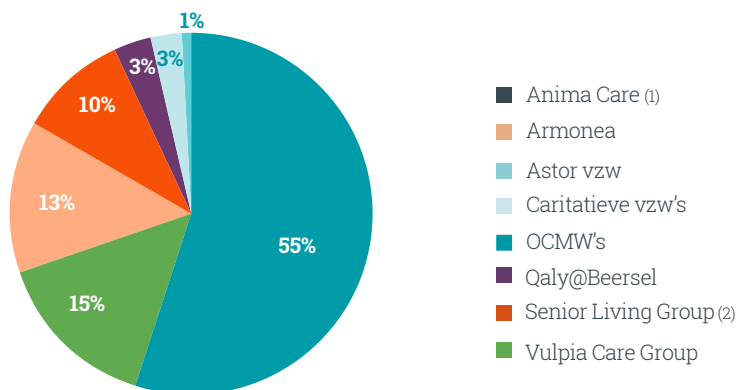


Cijfers per 31 december 2017

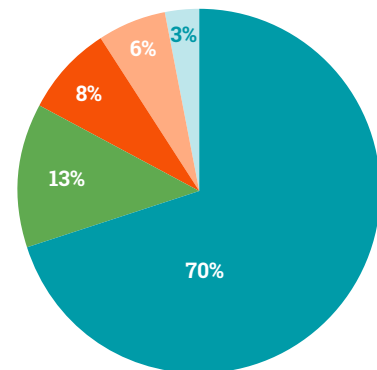
In de totale vastgoedportefeuille heeft het OCMW van Antwerpen een aandeel van 4 projecten, ook het OCMW van Brugge heeft 4 projecten en de volgende OCMW's hebben elk 2 projecten in portefeuille: Tienen, Leopoldsburg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel en Essen.

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

3.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



Cijfers per 30 september 2018



Cijfers per 30 september 2017

Op datum van 30 september 2018 vertegenwoordigen de OCMW's 55,09% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (3,97%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (3,06%) en het OCMW Waregem (2,41%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de projecten die uitgbaat worden door vzw's en diverse private operatoren.

(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren). Het project genereert dus momenteel nog geen huurinkomsten en is daarom nog niet opgenomen in deze grafiek.

(2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

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

Periode afgesloten op 30 september 2018	Aantal projecten met						Totaal
	einde tussen 0 en 1 jaar	einde tussen 1 en 5 jaar	einde tussen 5 en 10 jaar	einde tussen 10 en 15 jaar	einde tussen 15 en 20 jaar	einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	1	1	12	14
Financiële leasings	0	0	13	25	15	26	79
Totaal	0	0	13	26	16	38	93⁽¹⁾

(1) Op 30 september 2018 heeft Care Property Invest 97 projecten in portefeuille, waarvan 93 voltooide projecten bij afsluiting van het derde trimester van 2018, 3 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke) en 1 project waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (bouw van een zorgresidentie in Noord-Holland).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 7,76 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,21 jaar ⁽¹⁾. 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) Voor de financiële leasing bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 15,98 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 24,18 jaar.

3.5 Verdeling van de inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten in functie van hun resterende looptijd

x € 1.000.

Periode afgesloten op 30 september 2018	Te ontvangen inkomsten voor de periode					
	0-1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	> 20 jaar
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	10.599.567	42.398.268	52.997.835	52.559.752	50.025.871	54.411.649
Vorderingen financiële leasing	9.548.890	38.195.560	46.135.689	32.257.600	20.680.582	8.331.343
Totaal ⁽¹⁾	20.148.457	80.593.828	99.133.524	84.817.352	70.706.453	62.742.992

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 30 september 2018 op basis van de niet-geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

3.6 Verdeling van de projecten in functie van de leeftijd van de gebouwen

Periode afgesloten op 30 september 2018	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				
	minder dan 1 jaar geleden	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	meer dan 10 jaar geleden	Totaal
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	8	3	3	14
Financiële leasing	2	3	24	50	79
Totaal	2	11	27	53	93 ⁽¹⁾

(1) Op 30 september 2018 heeft Care Property Invest 97 projecten in portefeuille, waarvan 93 voltooide projecten bij afsluiting van het derde trimester van 2018, 3 projecten in ontwikkeling (het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze en de groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke) en 1 project waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (bouw van een zorgresidentie in Noord-Holland).

3.7 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad. De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% bedraagt op 30 september 2018.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project "Tilia" te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 30 september 2018 als op 31 december 2017 volledig bezet waardoor er geen leegstand was. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

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 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	19.322.845	19.172.845
- aantal bijzondere aandelen (1)	0	150.000

- (1) Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap. De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft een statutenwijziging m.b.t. de afschaffing van deze bijzondere aandelen goedgekeurd. De omgezette aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Vermelde bedragen in euro.

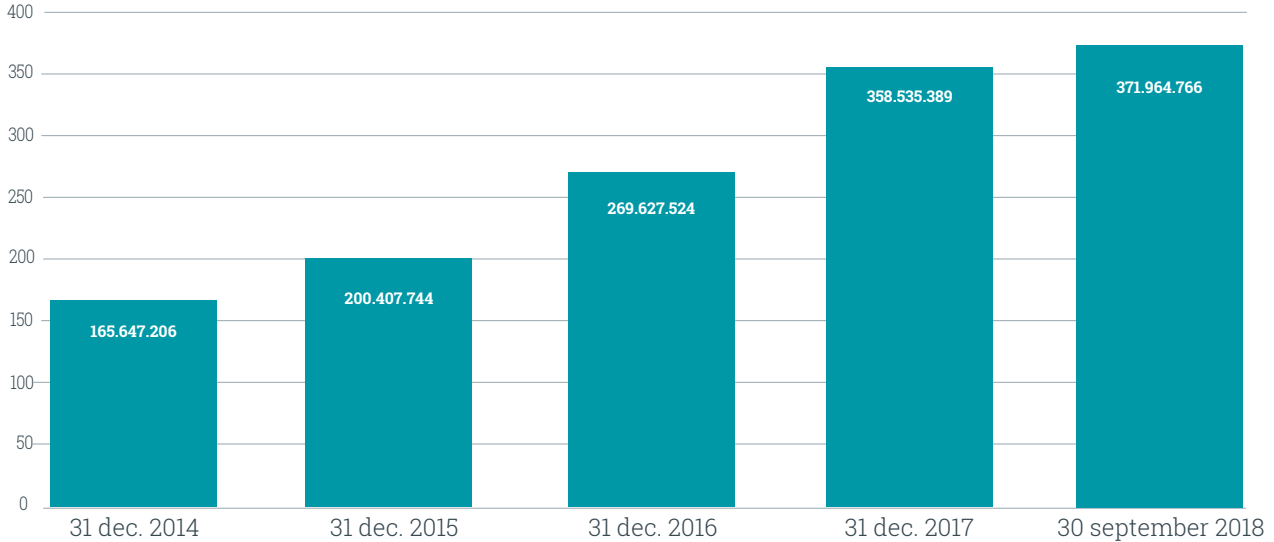
Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 september 2018	31 december 2017
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.322.845
waarvan:		
- aantal gewone aandelen op naam	1.311.795	1.418.659
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	18.011.050	17.904.186
- aantal eigen aandelen	0	0
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eventuele eigen aandelen en de aandelen op naam)	18.011.050	17.904.186
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.322.845	15.805.323

Vermelde bedragen in euro.

Waarde aandelen op	30 september 2018	31 december 2017
beurskoers op datum	€ 19,25	€ 18,56
hoogste slotkoers over de periode	€ 19,30	€ 20,85
laagste slotkoers over de periode	€ 17,80	€ 18,13
gemiddelde beurskoers	€ 18,79	€ 19,90
beurskapitalisatie	€ 371.964.766	€ 358.535.389
nettowaarde per aandeel	€ 11,60	€ 11,29
premie t.o.v. reële nettowaarde	39,74%	39,15%
EPRA NAW	€ 15,57	€ 15,98
premie t.o.v. EPRA NAW	19,10%	13,89%
free float	100,00%	99,22%
gemiddeld dagelijks volume	8.652	9.573
omloopsnelheid	8,55%	12,58%

4.1.2 EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE

Miljoen €



4.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 30 september 2018 opgenomen in 2 indexen, zijnde de BEL Mid Index en de GPR Index. Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering. Door de aanstelling van Bank Degroof Petercam als liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index. De Vennootschap ging in november 2018 over tot de aanstelling van KBC Securities als bijkomende liquidity provider om een verdere verbetering van de liquiditeit van haar aandeel te bewerkstelligen.

4.2.1 BEL MID INDEX

De BEL Mid Index is een index van Euronext Brussel die de evolutie van een aantal Belgische beursgenoteerde bedrijven met een middelgrote beurskapitalisatie weerspiegelt. Om opgenomen te worden in deze index is een hoge free float van de aandelen nodig. De samenstelling van deze index wordt elke 3 maanden herbekeken.

Per 30 september 2018 is Care Property Invest opgenomen in de BEL Mid Index met een gewicht van 1,53%. Voor meer informatie over deze index en de voorwaarden voor opname, zie www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

4.2.2 GPR INDEX

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

Sinds 1 juni 2017 is Care Property Invest opgenomen in de GPR General Europe index. Op 30 september 2018 is zij hierin opgenomen met een gewicht van 0,0892% en in de GPR General Europe Quoted Index (waarin open-end bankfondsen uitgesloten worden) met een gewicht van 0,1212%. Voor meer informatie over deze index, zie www.globalpropertyresearch.com.

4.3 Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving. Gedurende het eerste semester van 2018 ontving de Vennootschap geen kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	30 september 2018		31 december 2017 (1)	
	% 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	100%	19.322.845	99,22%	19.172.845
BIJZONDERE AANDELEN	0%	0	0,78%	150.000
De bijzondere aandeelhouders (2) hadden tot 27 juni 2018 aandelen op naam:				
Bank Degroof Petercam nv	0%	0	0,05%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0%	0	0,16%	30.000
KBC Bank nv	0%	0	0,16%	30.000
Belfius Bank nv	0%	0	0,41%	80.000
Gewone aandelen op naam	6,79%	1.311.795	6,56%	1.268.659
Gewone gedematerialiseerde aandelen	93,21%	18.011.050	92,66%	17.904.186

De bovenstaande tabel toont het aandeelhouderschap voor en na de afschaffing van de bijzondere aandelen op 27 juni 2018, na een beslissing van de buitengewone algemene vergadering op 16 mei 2018. Op 30 september 2018 zijn alle aandelen dan ook gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

- (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 € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.
- (2) Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en aandeelhouders en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Ze werden na deze beslissing omgevormd tot gewone aandelen en werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055). Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

4.4 Financiële kalender

Persbericht jaarlijks financieel verslag 2018	20 maart 2019, na beurstijd
Jaarlijks financieel verslag 2018	25 april 2019, voor beurstijd
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2019	16 mei 2019, voor beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2019, 11 uur
Halfjaarlijks financieel verslag 2019	5 september 2019, voor beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2019	14 november 2019, voor beurstijd

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	2018	2017
I. Huurinkomsten (+)	18.641.636,78	14.555.848,35
NETTOHUURRESULTAAT	18.641.636,78	14.555.848,35
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18.641.636,78	14.555.848,35
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0,00	0,00
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.746.035,32	-2.202.433,44
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-359.633,90	1.135.428,60
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.535.967,56	13.488.843,51
Exploitiemarge (1)	83,34%	92,67%
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	1.393.786,51	-554.903,66
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	711.526,58	824.136,99
OPERATIONEEL RESULTAAT	17.641.280,65	13.758.076,84
XX. Financiële inkomsten (+)	201,86	8.542,42
XXI. Netto-interestkosten (-)	-4.230.982,41	-3.282.321,33
XXII. Andere financiële kosten (-)	-95.631,53	-96.657,87
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	1.320.644,39	3.142.033,24
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.005.767,69	-228.403,54
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.635.512,96	13.529.673,30
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-298.422,76	-206.767,53
XXV. Exit taks (-)	1.678.215,63	-49.419,68
NETTO RESULTAAT (aandeel van de groep)	16.015.305,83	13.273.486,09
GLOBAAL RESULTAAT	16.015.305,83	13.273.486,09
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	15.028.880
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (2)	€ 0,8288	€ 0,8832
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-3.323.703,42	-4.386.106,08
NETTORESULTAAT IFRS	12.691.602,41	8.887.380,01
Nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6568	€ 0,5914

(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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.015.305,83	13.273.486,09
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,8288	0,8832
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	13,93%	14,85%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,31%	4,37%

5.1.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2018	2017
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.015.305,83	13.273.486,09
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-3.323.703,42	-4.386.106,08
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	92.748,03	75.476,09
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1.393.786,51	554.903,66
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-1.320.644,39	-3.142.033,24
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	9.506,03	-1.050.315,60
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	0,00
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	-711.526,58	-824.136,99
NETTORESULTAAT IFRS	12.691.602,41	8.887.380,01
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6568	€ 0,5914
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	11,04%	9,94%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,41%	2,93%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 15.028.880 per 30 september 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 30 september 2018, omwille van het feit dat de nieuw uitgegeven aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging op 27 oktober 2017 dit boekjaar volledig dividendgerechtigd zijn. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 19,25 op 30 september 2018 en € 20,21 op 30 september 2017. 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.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedroeg en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal werd vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door 19.322.845 stemrechtverlenende aandelen.

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze bijzondere aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen. De 150.000 nieuwe gewone aandelen zijn thans allen op naam.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 september 2017 met 28,22% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 september 2018 zijn gestegen met 28,07% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename is te verklaren door een stijging van de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen door de verwerving van een aantal nieuwe projecten tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 en het eerste kwartaal van 2018, evenals de verwerving van een nieuwe financiële leasing in het derde kwartaal van 2018.

Zo zorgden de projecten "Bois de Bernihé" te Libramont, "Qaly@Beersel" te Beersel, "Oase" te Wolvertem, "Residentie Moretus" te Berchem en "Park Kemmelberg" te Berchem aangekocht tijdens de laatste twee kwartalen van 2017 voor een stijging van de huurinkomsten met € 2.368.370,31. Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, aangekocht in het eerste half jaar van 2017, bracht per 30 september 2018 € 494.155,00 extra huurinkomsten aan t.o.v. dezelfde periode vorig jaar.

Voorts zijn er twee vastgoedbeleggingen verworven op 29 maart 2018, namelijk de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel, dewelke ook vanaf deze datum opbrengsten genereren voor de Vennootschap. Deze vastgoedbeleggingen zorgden per 30 september 2018 reeds voor een stijging van de huurinkomsten met € 462.356,27.

Op 20 februari 2018 werd het ontwikkelingsproject "Hof Driane" te Herenthout, gebouwd in opdracht van het OCMW Herenthout, opgeleverd. Dit project genereert vanaf 1 maart 2018 bijkomende inkomsten voor Care Property Invest en zorgde per 30 september 2018 aldus voor een stijging van de vergoeding van de financiële leasings met € 64.344,91.

Op 17 juli 2018 werd het project "Residentie de Anjers" te Balen verworven dewelke tevens inkomsten genereert voor de Vennootschap vanaf deze datum. Dit project zorgde dan ook voor een stijging van de vergoeding van de financiële leasings met € 128.333,34.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 30 september 2017 gestegen met € 543.601,88. De stijging van de algemene werkingskosten is te verklaren door de toename van het aantal dochtervennootschappen ten gevolge van de investeringsinspanningen, de stijging van de marktkapitalisatie en de omvang van de vennootschap, voorts door de bijkomende aanwerving van 4 voltijdse equivalenten in de loop van 2017 en 2018.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van een opbrengst van € 1.135.428,60 per 30 september 2017 naar een kost van € 359.633,90 per 30 september 2018.

De operationele kosten en opbrengsten van de drie eerste kwartalen van 2018 hebben voornamelijk betrekking op afschrijvingen op meerwaarden. De meerwaarden worden a rato van de ontwikkelingskosten opgenomen op de balans. Vanaf voorlopige oplevering worden deze afgeschreven gedurende de looptijd van dit project.

De operationele kosten en opbrengsten van dezelfde periode vorig jaar hebben betrekking op de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes, geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten, voor € 544.137,66. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22.

Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode als de meerwaarden en de afschrijvingen op deze meerwaarden zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze kosten en opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De **variëties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn gestegen met € 1.948.690,17 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar en resulteren in een positief resultaat van € 1.393.786,51. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan het ontwikkelingsproject "Les Saules" te Vorst dewelke een stijging in reële waarde kende van € 4.390.770,00 ten opzichte van 30 september 2017. Ook de andere vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering netto een positieve variatie in de reële waarde. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties 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 2018 plaatsvonden. In het tweede kwartaal van 2018 werd een financiering aangegaan voor de betaling van het dividend. In het derde kwartaal werd een bijkomende uitgifte van een commercial paper verricht van € 12.000.000 voor de financiering van de verwerving van de vennootschap IGOR Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers" te Balen.

Het financieel resultaat werd positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 30 september 2018 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 1.320.644,39. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -18.496.642,80 ten opzichte van € -18.715.953,00 per 30 september 2017.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 september 2018 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

Op 10 augustus 2018 werd een wijziging bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad aangaande de inwerkingtreding van de verlaging van de exittaks. Door deze wetswijziging wordt het tarief van de exittaks niet langer bepaald door het aanslagjaar, gekoppeld aan het belastbare tijdperk waarin de fusie plaatsvindt, maar geldt als nieuwe regel dat het tarief bepaald wordt door de datum van de fusie.

Zorgbouwen in alle vertrouwen.

Op 30 september 2018 heeft de wijziging van de berekening van de exittaks een positieve impact op het saldo van de exittaks ten belope van € 2.799.304,51 ten gevolge van dezelfde wetswijziging, waardoor het percentage van de exittaks voor de aanslagjaren 2019 en 2020 zal verlagen van 16,995% naar 12,75% en nadien opnieuw zal verhogen naar 15%. Aangezien de Vennootschap geen concrete plannen heeft die onmiddellijk aanleiding zouden kunnen geven tot het verschuldigd zijn van de exittaks, hanteert de Vennootschap het tarief van 15%.

Een aantal dochtervennootschappen hanteren het tarief van 12,75% zoals 't Neerhof Service nv, die werd omgevormd tot een GVBF. Verder wordt dit tarief ook gehanteerd voor Ter Bleuk nv, VSP Lanaken nv en Dermedil nv, dewelke op 27 september 2018 met Care Property Invest nv fuseerden. Ook voor Konli bvba werd het tarief van 12,25% gehanteerd aangezien zij ook nog dit jaar zal fusioneren met Care Property Invest nv.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 30 september 2018 op geconsolideerde basis € 12.691.602,42 ten opzichte van € 8.887.380,01 op 30 september 2017. Dit betekent een stijging van 42,80%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt € 0,6568 op 30 september 2018 en betreft het uitkeerbaar resultaat van de Vennootschap.

5.1.3 GECONSOLIDEERDE BALANS
Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2018	31 december 2017
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	416.982.137,55	377.785.655,00
B. Immateriële vaste activa	108.847,55	0,00
C. Vastgoedbeleggingen	224.718.928,11	201.664.978,49
<i>vastgoedbeleggingen - bestaande gebouwen</i>	<i>215.729.560,11</i>	<i>195.312.280,93</i>
<i>vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>8.989.368,00</i>	<i>6.352.697,56</i>
D. Andere materiële vaste activa	5.457.237,33	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	8.885,40	5.520,00
F. Vorderingen financiële leasing	173.314.293,55	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	13.373.945,61	10.885.750,18
<i>m b t projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m b t opgeleverde projecten</i>	<i>13.373.945,61</i>	<i>10.885.750,18</i>
II VLOTTENDE ACTIVA	7.260.001,28	6.327.560,44
D. Handelsvorderingen	1.283.648,46	576.665,20
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	102.995,21	32.900,47
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>102.689,30</i>	<i>1.312,25</i>
<i>andere</i>	<i>305,91</i>	<i>31.588,22</i>
F. Kas en kasequivalenten	5.702.201,48	5.641.055,11
G. Overlopende rekeningen	171.156,13	76.939,66
TOTAAL ACTIVA	424.242.138,83	384.113.215,44
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	224.229.148,97	218.157.243,26
A. Kapitaal	114.961.266,34	114.961.266,34
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	5.701.511,54	1.357.197,36
D. Nettoresultaat van het boekjaar	16.015.305,83	14.287.714,30
VERPLICHTINGEN	200.012.989,86	165.955.972,18
I. Langlopende verplichtingen	162.026.683,00	157.410.810,84
B. Langlopende financiële schulden	140.382.038,96	127.896.019,73
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.496.642,80	19.413.963,30
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>18.496.642,80</i>	<i>19.413.963,30</i>
F. Uitgestelde belastingen	3.148.001,24	10.100.827,81
II. Kortlopende verplichtingen	37.986.306,86	8.545.161,34
B. Kortlopende financiële schulden	32.148.011,89	2.307.237,86
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.965.028,51	5.733.085,25
a. Exittaks	10.023,73	2.334.245,75
b. Andere	4.955.004,78	3.398.839,50
<i>leveranciers</i>	<i>4.106.976,65</i>	<i>2.979.922,01</i>
<i>huurders</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>848.028,13</i>	<i>418.917,49</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	163.075,80	6.448,21
F. Overlopende rekeningen	710.190,66	498.390,02
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>163.160,98</i>	<i>178.013,33</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>264.268,52</i>	<i>0,00</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>282.761,16</i>	<i>320.376,69</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	424.242.138,83	384.113.215,44



Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in de eerste drie kwartalen met € 23.053.949,62 dankzij de verwerving van 2 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde de projecten "Home Aldante" te Koekelberg en "Residentie 't Neerhof" te Brakel en de verdere ontwikkeling van het project "Les Saules" te Vorst.

De 2 nieuwe projecten te Koekelberg en Brakel hebben samen een reële waarde van € 18.576.776,00. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2017 stegen in waarde tot € 206.142.152,11, inclusief € 8.989.368,00 voor het ontwikkelingsproject te Vorst. Alle vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden zonder uitzondering een stijging in de reële waarde.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 224.718.900,00.

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 30 september 2018 bevat deze rubriek € 1.993.956,12 aan materiële vaste activa voor eigen gebruik en € 3.463.281,21 aan vorderingen financiële leasing m.b.t. projecten in uitvoering. Voor de projecten in Deinze en Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 495.000 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"⁽¹⁾ te Balen.

De toename van de vorderingen financiële leasing is voornamelijk te verklaren door de verwerving van de vennootschap IGOR Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers", ten belope van € 9.781.179,71.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 241.737.188,02⁽²⁾ op 30 september 2018.

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

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

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de verwerving van de vennootschap IGOR Balen nv, eigenaar van het project "Residentie De Anjers" ten belope van € 2.587.906,03.

(1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij de projecten te Moerbeke, Herenthout en Balen de canon, naast een intrestcomponent, 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 leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30 september 2018 bedraagt 1,37% en 1,32% per 31 december 2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,88% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met verdere indexatie van toekomstige cashflows.

Financiële vaste activa

De verwerving van het project te Balen werd gefinancierd door de uitgifte van commercial paper ten belope van € 12.000.000. De Vennootschap heeft hiervoor een interest rate swap afgesloten voor de indekking van het renterisico voor een looptijd van 8 jaar. Op 30 september 2018 had deze een positieve waarde ten belope van € 5.115,40 door de stijging van de interestvoeten. Deze positieve waarde komt onder de post "Financiële vast activa" van de balans.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen evenals een uitbreiding van dit programma met € 50 miljoen bij Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 september 2018 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 47 miljoen, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een bijkomende obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, en een opname van commercial paper ten belope van € 29,5 miljoen, wat een stijging betekent van € 12 miljoen t.o.v. het vorige kwartaal ter financiering van de acquisitie te Balen.

Periode afgesloten op	30 september 2018	31 december 2017
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	10,65 jaar	11,92 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	172.530.050,85	130.203.257,59
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,11%	3,76%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	47.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.491.527,49	-19.413.963,30
beweging financiële schulden	42.326.793,26	7.182.498,52

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen, zoals zij reeds gedaan heeft bij de acquisitie van het project te Meeuwen – Gruitrode en op het einde van het boekjaar zal dalen beneden de 3%. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte gelet op haar schuldgraad.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 41,88% op 30 september 2018. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt op 30 september 2018 (m.a.w. voor de afronding van de acquisitie te Meeuwen-Gruitrode) € 123 miljoen.

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2018	31 december 2017
totale activa	424.242.138,83	384.113.215,44
verplichtingen	-200.012.989,86	-165.955.972,18
NETTOACTIVA	224.229.148,97	218.157.243,26
nettowaarde per aandeel	€ 11,60	€ 11,29
totale activa	424.242.138,83	384.113.215,44
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-181.516.347,06	-146.542.008,88
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	242.725.791,77	237.571.206,56
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,56	€ 12,29
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasing (2)	480.288.193,81	445.171.942,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-178.368.345,82	-136.441.181,07
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	301.919.847,99	308.730.761,77
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,63	€ 15,98

Het totaal aantal uitgegeven aandelen bedroeg 19.322.845 zowel per 31 december 2017 als per 30 september 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.
- (2) De reële waarde van de financiële leasing wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 30 september 2018 bedraagt 1,37% en 1,32% per 31 december 2017. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,88% en 0,78%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met verdere indexatie van toekomstige cashflows.

6. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 41,88% op 30 september 2018. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

6.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2017 en de eerste drie kwartalen 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 2017.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter⁽¹⁾ van de 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 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 41,88% op 30 september 2018. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

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 uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,21 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten (€ 24 miljoen), winst per aandeel (€ 0,80) en het dividend per aandeel (€ 0,72). De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

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

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 blijven gelden voor het boekjaar 2018. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

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

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

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

Voor alle bijkomende informatie:



Filip Van Zeebroeck
CFO / Directielid
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 22e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 werd het aandeel ook opgenomen in de **BEL Mid-index** en werd zij lid van **EPRA**.

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