

CARE PROPERTY INVEST

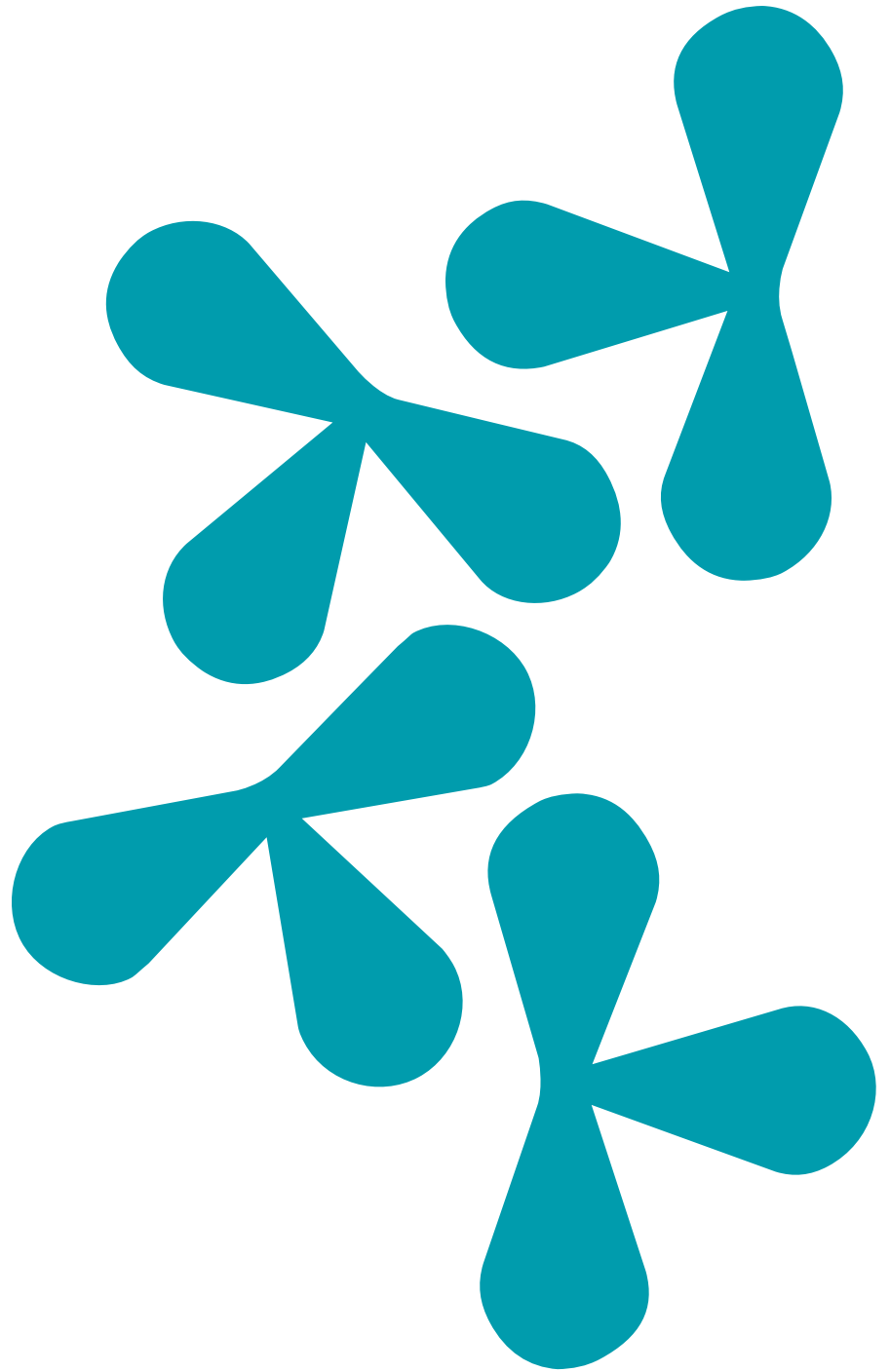
naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)
(de "Vennootschap")

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR 3DE KWARTAAL 2019 - 30 SEPTEMBER 2019



FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	30 september 2019	31 december 2018	30 september 2018		Evolutie
REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE	€ 624 m	€ 521 m			+19,77%
AANGEPASTE EPRA WINST	€ 13,9 m		€ 12,7 m		+9,7%
MARKTKAPITALISATIE	€ 564.934.464	€ 390.321.469			+44,74%
BEZETTINGSGRAAD	100%	100%	100%		=
SCHULDGRAAD	48,88%	45,70%			+3,18%
KOST VREEMD VERMOGEN	2,38%	2,90%			-0,52%



1. Operationele activiteiten tijdens het derde kwartaal van 2019

1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het derde kwartaal van het boekjaar 2019 kon Care Property Invest 4 vastgoedbeleggingen in Nederland aan haar portefeuille toevoegen. Het betreffen 3 effectief verworven projecten in Laag-Keppel, Zeist en Hillegom en één project verworven onder opschortende voorwaarden in Zelhem.


1.1.1 PROJECTEN DERDE KWARTAAL 2019 IN BELGIË

1.1.1.1 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h3>Vorst - Les Saules</h3>
• ACQUISITIEDATUM:	28 februari 2017
• ADRES:	Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst
• EXPLOITANT:	Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv
• CAPACITEIT:	118 vergunde woonegelegenheden
• LIGGING	Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht eind 2019
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (jaarlijks indexeerbaar)
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 15,2 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 15,9 miljoen
• TRANSACTION:	Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

Financiële leasings

	<h3>Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers</h3>
• GUNNINGSDATUM:	10 januari 2018
• ADRES:	Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke
• EXPLOITANT:	OCMW Middelkerke
• CAPACITEIT:	60 assistentiewoningen
• LIGGING	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden zal bevinden. Ook het strand ligt slechts op een boogscheut van dit nieuwbouwproject. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2018-2019. Oplevering voorzien eind 2019
• TYPE CONTRACT:	Vennootschap heeft recht van opstal op grond voor 32 jaar. CPI sluit bij oplevering een nieuwe erfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met OCMW van 27 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 8,2 miljoen
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

1.1.1.2 OPGELEVERDE PROJECTEN

Financiële leasings

	<h2>Deinze - De Nieuwe Ceder</h2>
• GUNNINGSDATUM:	30 oktober 2017
• ADRES:	Parijsestraat 34, 9800 Deinze
• EXPLOITANT:	vzw Zorghuizen
• CAPACITEIT:	86 woonegelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletfels
• LIGGING	Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2018-2019. Het volledige project werd opgeleverd op 27 september 2019
• TYPE CONTRACT:	Vennootschap heeft recht van opstal op grond voor minstens 32 jaar. CPI sluit bij oplevering een nieuwe erfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) van 28 jaar af met vzw Zorghuizen
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 11,0 miljoen.
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

1.1.2 PROJECTEN DERDE KWARTAAL 2019 IN NEDERLAND

1.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Laag-Keppel - De Gouden Leeuw</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	9 juli 2019
• ADRES:	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Nederland
• EXPLOITANT:	Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")
• CAPACITEIT:	5 zorgappartementen, 14 zorgstudio's en zorghotel met 17 plaatsen
• LIGGING	Tegen het centrum van Laag-Keppel, een sterk vergrijsde deelgemeente van Bronckhorst. De landelijke omgeving, vlakbij de jachthaven aan de Oude IJssel, zorgt voor een erg rustige woonervaring voor de residenten van "De Gouden Leeuw".
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar hoofdgebouw 1769/ bouwjaar aanbouw 1980
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 5,6 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.1.2.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Zeist - Villa Wolperhorst</h2>
• ACQUISITIEDATUM:	6 augustus 2019
• ADRES:	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland
• EXPLOITANT:	Valuas zorggroep
• CAPACITEIT:	zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers
• LIGGING	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou voltooid zijn begin 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 13,0 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 13,0 miljoen
• TRANSACTIE:	De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstellen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wolperhorst" waarbij de turnkey-overeenkomst voor het Koetshuis werd aangegaan onder opschortende voorwaarde.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

		Hillegom - St. Josephkerk	
• ACQUISITIEDATUM:	27 september 2019	• ADRES:	Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland
• EXPLOITANT:	Stepping stones (onderdeel van Korian Group)	• CAPACITEIT:	38 onzelfstandige wooneenheden, waarvan 23 zorgstudio's voor intensieve zorg, 7 herstelverblijfkamers en 8 zorgappartementen
• LIGGING	Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.		
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Start constructiewerken voorzien begin 2020 en de oplevering medio 2021		
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar		
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 9,00 miljoen.		
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 9,00 miljoen		
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.		
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen		

1.1.2.3 NIEUW PROJECT GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Vastgoedbeleggingen

		Zelhem - De Gouden Leeuw	
• ACQUISITIEDATUM:	3 september 2019	• ADRES:	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 6998 7021 CP Zelhem, Nederland
• EXPLOITANT:	Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw Zelhem B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")	• CAPACITEIT:	33 woonzorgappartementen en 7 kamers voor herstelverblijf
• LIGGING	De zorgresidentie is gehuisvest in het voormalige gemeentehuis van Zelhem, een deelgemeente van Bronckhorst. De voormalige gemeente Zelhem heeft drie woonkernen Zelhem, Halle en Velswijk, een aantal buurtschappen en een prachtig natuurlijk, uitgestrekt buitengebied.		
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1867/ renovatiejaar 2007		
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar		
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 10,1 miljoen		
• TRANSACTIE:	Acquisitie via een Nederlandse dochtervennootschap van Care Property Invest		
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen		

1.1.2.4 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

		Nijmegen - De Orangerie	
• ACQUISITIEDATUM:	23 oktober 2018	• ADRES:	Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland
• EXPLOITANT:	Zorghuis Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)	• CAPACITEIT:	68 zorgappartementen
• LIGGING	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.		
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien uiterlijk januari 2020		
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar		
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 9,20 miljoen.		
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 9,20 miljoen		
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.		
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen		



Tilburg - Margaritha Maria Kerk

• ACQUISITIEDATUM:	26 maart 2019
• ADRES:	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland
• EXPLOITANT:	Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)
• CAPACITEIT:	27 zorgappartementen en centrum voor herstelverblijf met 11 kamers

• LIGGING	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien uiterlijk 2de helft 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 8,04 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 8,5 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen



Middelburg - Sterrenwacht

• ACQUISITIEDATUM:	12 juni 2019
• ADRES:	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
• EXPLOITANT:	Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep)
• CAPACITEIT:	26 zorgstudio's

• LIGGING	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien laatste kwartaal 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST	Circa € 5,5 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 5,8 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

1.2 Andere gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2019

1.2.1 FUSIES

Fusie tussen Care Property Invest nv en Siger nv

Op 5 juni 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Siger nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Siger nv vond plaats op 23 juli 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 7 augustus 2019 (BS 2019-08-07/0107353) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Igor Balen nv

Op 5 juni 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Igor Balen nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Igor Balen nv vond plaats op 23 juli 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 7 augustus 2019 (BS 2019-08-07/0107372) (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

1.2.2 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAP

Care Property Invest.NL6 B.V.

Op 8 augustus 2019 heeft Care Property Invest nv een zesde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL6 B.V. draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

2. Gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal van 2019

2.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

2.1.1 NIET-GEREALISEERDE PROJECT IN NEDERLAND

De opschortende voorwaarden inzake het akkoord m.b.t. de bouw van een zorgresidentie in Noord-Holland, waarvoor een persbericht gepubliceerd werd op 28 september 2018, werden niet gerealiseerd. Hierdoor zal de definitieve verwerving van het project niet plaatsvinden.

2.2 Fusies

Fusie tussen Care Property Invest nv en Anda Invest bvba

Op 1 juli 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Anda Invest bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Anda Invest bvba vond plaats op 24 oktober 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

Fusie tussen Care Property Invest nv en Tomast bvba

Op 1 juli 2019 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Tomast bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Tomast bvba vond plaats op 24 oktober 2019 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

3. Financiële informatie

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

3.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	21.892.208,51	18.641.636,78
NETTOHUURRESULTAAT	21.892.208,51	18.641.636,78
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.892.208,51	18.641.636,78
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.707.413,85	-2.746.035,32
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.132.184,99	-359.633,90
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.316.979,65	15.535.967,56
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	3.958.184,98	1.393.786,51
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-274.558,65	711.526,58
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.000.605,98	17.641.280,65
XX. Financiële inkomsten (+)	40.175,75	201,86
XXI. Netto-interestkosten (-)	-4.644.841,35	-4.230.982,41
XXII. Andere financiële kosten (-)	-183.617,34	-95.631,53
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-7.302.008,02	1.320.644,39
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.090.290,96	-3.005.767,69
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.910.315,02	14.635.512,96
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-197.700,57	-298.422,76
XXV. Exittaks (-)	652.685,52	1.678.215,63
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	12.365.299,97	16.015.305,83
GLOBAAL RESULTAAT	12.365.299,97	16.015.305,83
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	20.390.588	19.322.845
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	€ 0,6064	€ 0,8288
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	1.557.415,61	-3.323.703,42
AANGEPASTE EPRA-WINST	13.922.715,58	12.691.602,41
AANGEPASTE EPRA-WINST PER AANDEEL O.B.V. HET GEWOGEN GEMIDDELDE UITSTAANDE AANDELEN	€ 0,6828	€ 0,6568

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

3.1.2 NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	12.365.299,97	16.015.305,83
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6064	0,8288
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>10,19%</i>	<i>13,93%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>2,19%</i>	<i>4,31%</i>

3.1.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op 30 september	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	12.365.299,97	16.015.305,83
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	1.557.415,61	-3.323.703,42
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	<i>131.585,33</i>	<i>92.748,03</i>
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-3.958.184,98</i>	<i>-1.393.786,51</i>
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>7.302.008,02</i>	<i>-1.320.644,39</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>-2.192.551,41</i>	<i>9.506,03</i>
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	<i>274.558,65</i>	<i>-711.526,58</i>
AANGEPASTE EPRA-WINST	13.922.715,58	12.691.602,41
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6828	€ 0,6568
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	<i>11,48%</i>	<i>11,04%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>2,46%</i>	<i>3,41%</i>

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen steeg van 19.322.845 per 30 september 2018 naar 20.394.746 aandelen op 30 september 2019 naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een inbreng in natura van een project in Genval enerzijds en door het aanbieden van een keuzedividend anderzijds en bevat eveneens 4.158 eigen aandelen.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 27,70 op 30 september 2019 en € 19,25 op 30 september 2018. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "3.1.2 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 "3.1.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst 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 de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

Op 3 april 2019 vond naar aanleiding van de acquisitie van een project "La Résidence du Lac" te Genval een inbreng in natura plaats die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85, waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Het kapitaal werd vanaf die datum dan ook vertegenwoordigd door 20.086.876 aandelen.

Op 29 mei 2019 werd beslist om de aandeelhouders een keuzedividend aan te bieden. Als gevolg van dit keuzedividend werden er op 26 juni 2019 307.870 nieuwe aandelen uitgegeven. Het kapitaal wordt vanaf die datum dan ook vertegenwoordigd door 20.394.746 aandelen. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 4.158 eigen aandelen die de Vennootschap per 30 september 2019 in portefeuille heeft a.g.v. de inkoop eigen aandelen in april ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie (Aankoopplan Aandelen en Aankoopplan Aandelen bis).

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 september 2018 met 42,37% gestegen.

De **huurinkomsten** per 30 september 2019 zijn gestegen met 17,44% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie, te verklaren door de bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen in het laatste kwartaal van 2018. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de eerste drie kwartalen van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2019.

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

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 30 september 2018 gestegen met € 961.378,53. De stijging van de algemene werkingskosten wordt voornamelijk verklaard door de advisering van de Vennootschap inzake haar intrede in de Nederlandse markt en de omvorming van dochtervennootschappen naar het GVBF statuut. Een verdere toename van de algemene kosten wordt verklaard door de toename van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 8,8 VTE's per 30 september 2018 naar 13,2 VTE's per 30 september 2019.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van een kost van € 359.633,90 per 30 september 2018 naar een opbrengst van € 2.132.184,99 per 30 september 2019.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkosten ten belope van € 10.650.610,32. Deze worden geactiveerd via de andere operationele opbrengsten. Daarnaast bevat de rubriek operationele opbrengsten tevens de winstmarge van de projecten.

De **variëtes in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 3.958.184,98. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan de ontwikkelingsprojecten "Les Saules" te Vorst en "De Orangerie" te Nijmegen dewelke een stijging in reële waarde kenden van € 1.748.265,78 respectievelijk € 3.290.891,00 ten opzichte van 31 december 2018. Ook de andere vastgoedbeleggingen in portefeuille kenden allen, met uitzondering van 't Neerhof Service waarvoor de reële waarde daalde als gevolg van het niet doorgaan van de voorziene bouw van bijkomende serviceflats, netto een positieve variatie in reële waarde. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

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 de eerste drie kwartalen van 2019 plaatsvonden. Op 30 september 2019 leidde dit tot een gewogen gemiddelde interestvoet van 2,38%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde interestvoet van 3,11% op 30 september 2018. De Vennootschap had voor € 90,1 miljoen aan uitstaand commercial paper op 30 september 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van drie bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € -7.302.008,02 op 30 september 2019. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -27.256.519,03 ten opzichte van € -18.496.642,80 per 30 september 2018.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 september 2019 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen.

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

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

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

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 september 2019 op geconsolideerde basis € 13.922.715,58 ten opzichte van € 12.691.602,41 op 30 september 2018. Dit betekent een stijging van 9,70%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,6568 op 30 september 2018 naar € 0,6828 op 30 september 2019.

3.1.4 GECONSOLIDEERDE BALANS
Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2019	31 december 2018
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	540.706.344,52	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	142.067,48	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	331.568.530,14	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	8.711.574,40	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	175.966,60	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	184.356.317,92	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.751.887,98	13.241.336,57
II. VLOTTENDE ACTIVA	7.326.177,58	6.358.789,70
D. Handelsvorderingen	899.622,78	962.811,02
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	1.428.170,09	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	4.599.363,51	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	399.021,20	157.709,51
TOTAAL ACTIVA	548.032.522,10	473.637.261,93
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	251.741.434,88	230.411.202,13
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.174.862,03	87.551.065,26
C. Reserves	14.302.351,53	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	11.925.679,97	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN	296.291.087,23	243.226.059,80
I. Langlopende verplichtingen	194.797.188,32	170.794.880,37
A. Voorzieningen	1.978,81	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	165.773.750,11	147.328.092,68
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	27.256.519,03	22.109.125,49
E. Andere langlopende verplichtingen	1.764.940,37	153.280,56
F. Uitgestelde belastingen	0,00	1.103.463,79
II. Kortlopende verplichtingen	101.493.898,91	72.431.179,43
B. Kortlopende financiële schulden	93.376.997,12	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	5.411.380,28	4.092.270,19
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.553.895,76	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	1.151.625,75	1.065.972,97
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	548.032.522,10	473.637.261,93

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat obv de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2018 van de Nederlandse dochtervennootschappen Care Property Invest.NL B.V. en Care Property Invest.NL2 B.V. dewelke een verlengd boekjaar hebben tem 31 december 2019. Hierdoor kan het resultaat pas worden toegekend na de Algemene Vergadering in 2020.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2019 met € 60.137.307,81 dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde het project "Huyse Elckerlyc" te Riemst (België), het project "La Résidence du Lac" te Genval (België), het project "Villa Sijthof" te Wassenaar (Nederland) en het project "De Gouden Leeuw" te Laag-Keppel (Nederland), en de ontwikkelingen, zijnde het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), het project "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), het project "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland) en het project "Sint Josephkerk" te Hillegom (Nederland). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "Les Saules" te Vorst (België) en "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland).

De 8 nieuwe projecten in België en Nederland hebben samen een reële waarde van € 50.578.802,97. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2018 stegen in waarde tot € 279.293.754,77, inclusief € 18.800.313,78 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst en Nijmegen.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 329,9 miljoen (exclusief € 1,7 miljoen aan zakelijke rechten). 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% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

Andere materiële vaste activa

Op 30 september 2019 bevat deze rubriek € 2.065.326,80 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 6.646.247,60 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. Voor het project in Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 586.000 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, het project "Residentie De Anjers" te Balen en het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, ten belope van € 11.427.372,32.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen en Deinze naast een intrestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 292.776.639,51 op 30 september 2019.

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

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

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 140 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 september 2019 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 90,1 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen voor een looptijd van 8 jaar en een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar.

Periode afgesloten op	30 september 2019	31 december 2018
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	7,60 jaar	9,18 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	259.150.747,23	212.088.252,00
gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,38%	2,90%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	69.347.551,65	56.733.791,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-27.256.519,03	-19.556.182,94

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het verdere verloop van boekjaar 2019 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13,§1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,88% op 30 september 2019. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 74,45 miljoen op 30 september 2019.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 1.764.940,37 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist.

De **andere kortlopende verplichtingen** hebben eveneens een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 1.553.895,76 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Periode afgesloten op	30 september 2019	31 december 2018
Immateriële vaste activa	142.067,48	145.478,62
Vastgoedbeleggingen	331.568.530,14	271.431.222,33
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>296.724.683,18</i>	<i>257.331.509,70</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>33.147.874,56</i>	<i>13.761.157,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>1.695.972,40</i>	<i>338.555,63</i>
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	292.776.639,51	249.138.429,41
Andere activa opgenomen in de schuldratio	11.614.355,07	12.912.247,33
Andere activa: kas en kasequivalenten	4.599.363,51	2.746.139,42
TOTAAL ACTIVA	640.700.955,71	536.373.517,11
Eigen Vermogen	344.409.868,49	293.147.457,32
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>271.297.617,82</i>	<i>249.825.165,43</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>-19.556.182,94</i>	<i>-19.413.963,30</i>
<i>Herwaarderingsmeerwaarde financiële lease</i>	<i>92.668.433,61</i>	<i>62.736.255,19</i>
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio ⁽²⁾	267.880.963,64	216.430.522,19
Andere verplichtingen	28.410.123,58	26.795.537,60
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	640.700.955,71	536.373.517,12
SCHULDGRAAD	41,81%	40,35%

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

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

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

Vermelde bedragen in euro.

Periode afgesloten op	30 september 2019	31 december 2018
totale activa	548.032.522,10	473.637.261,92
verplichtingen	-296.291.087,23	-243.226.059,80
NETTOACTIVA	251.741.434,87	230.411.202,12
nettowaarde per aandeel ⁽¹⁾	€ 12,35	€ 11,92
totale activa	548.032.522,10	473.637.261,92
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-269.034.568,20	-223.669.876,86
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	278.997.953,90	249.967.385,06
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 13,68	€ 12,94
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽²⁾	640.700.955,71	536.373.517,11
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-269.034.568,20	-217.498.473,97
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	371.666.387,51	318.875.043,14
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 18,23	€ 16,50

Het totaal aantal uitgegeven aandelen steeg van 19.322.845 per 30 september 2018 naar 20.394.746 aandelen op 30 september 2019 naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een inbreng in natura van een project in Genval enerzijds en door het aanbieden van een keuzedividend anderzijds en bevat eveneens 4.158 eigen aandelen.

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 30 september 2019 beschikte de Vennootschap over 4.158 eigen aandelen..

3.1.7 EPRA PERFORMANCE INDICATOREN

Periode afgesloten op	30 september 2019	30 september 2018
EPRA winst (in €/aandeel)	0,77	0,69
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	0,68	0,66
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	7,20%	16,66%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	7,20%	16,66%

Periode afgesloten op	30 september 2019	31 december 2018
EPRA NAW (in €/aandeel)	18,23	16,50
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	15,45	13,93
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	5,08%	5,27%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,18%	5,27%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. Op 30 september 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

4. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,88% op 30 september 2019. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

4.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2018 en de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2019 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2018 en het eerste drie kwartalen van boekjaar 2019.

Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het laatste kwartaal van 2019.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

4.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2019 op geconsolideerde basis.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 48,88% op 30 september 2019.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2019 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

De raad van bestuur evalueert tijdig zijn liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

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

6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

Rekening houdend met de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van de Vennootschap zou zij bij een negatief resultaat niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 29 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,87. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel.

Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

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

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven van pagina 8 tot en met 31 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 blijven gelden voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2019. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

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

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur derde kwartaal 2019 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Voor alle bijkomende informatie:



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



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

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

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

Over Care Property Invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

Het aandeel Care Property Invest vierde dit jaar zijn 23e verjaardag op Euronext Brussels. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 vormt het aandeel ook een constituent van **BEL Mid-index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2019 mocht de Vennootschap haar derde **EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.