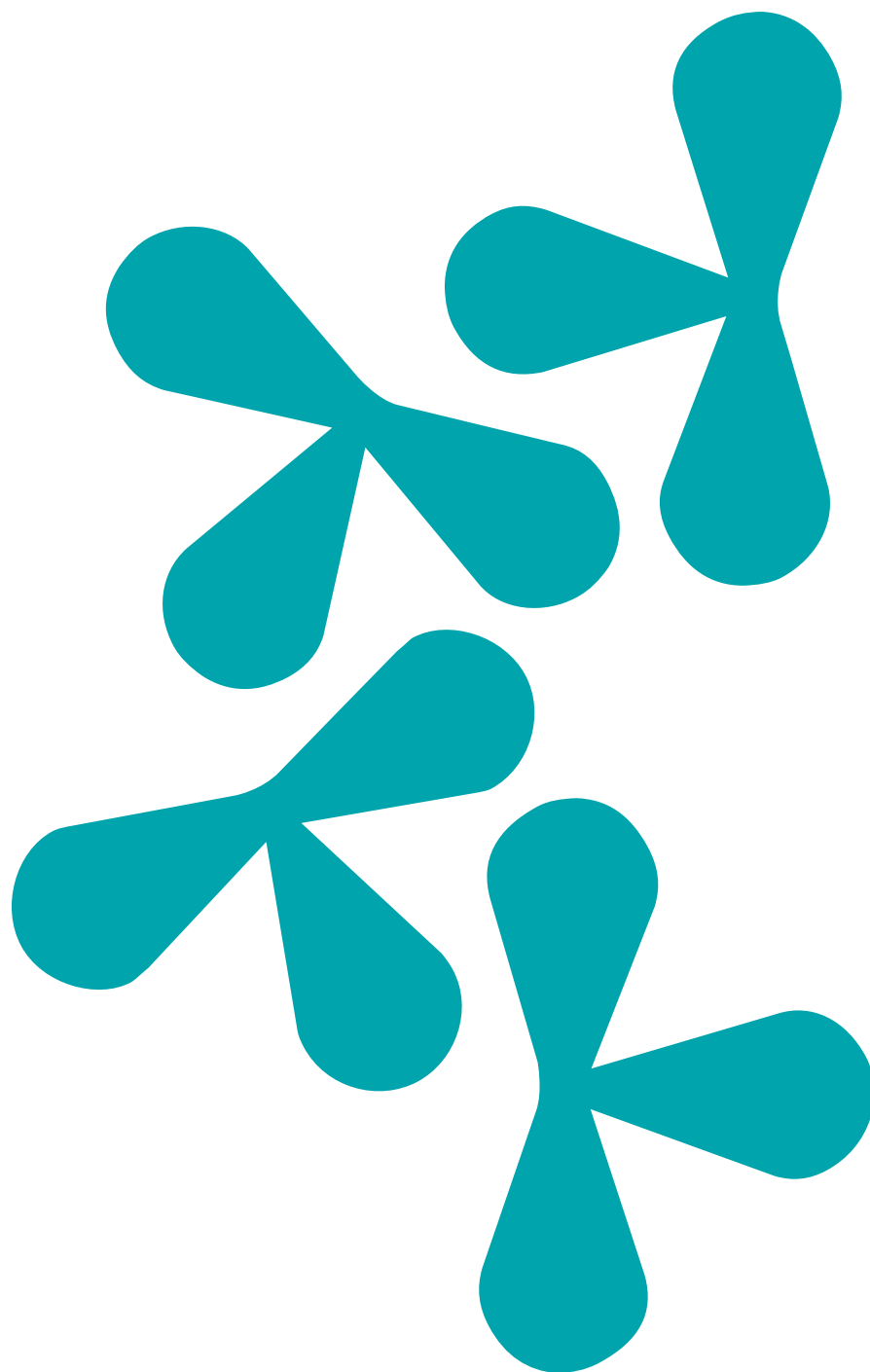




CARE PROPERTY INVEST

naamloze vennootschap
Openbare gereglementeerde 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 2016 - 30 september 2016

Stijging van de huurinkomsten met 18,74%
ten opzichte van 30 september 2015.

Stijging operationeel resultaat met 28,07%.

Reële waarde van de vastgoedportefeuille: 297,5 miljoen euro.

De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 46,26%
op 30 september 2016.

Stijging beurskapitalisatie sinds 31 december 2015 met 33%.

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

Operationele activiteiten tijdens het 3de kwartaal van 2016

Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

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

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

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

Voor een tweede project waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, "Huis Driane" te Herenthout, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, werd inmiddels de bouwvergunning bekomen. Deze dient uit te hangen tot 29 november 2016. Vanaf 29 november kan het OCMW Herenthout het aanvangsbevel geven aan Care Property Invest. De werken zullen starten 30 kalenderdagen na de ontvangst hiervan, op voorwaarde dat de opstal- en erfpachtake verleden is. De oplevering van "Huis Driane" wordt verwacht tegen eind 2017.

De bouwwerken voor het woonzorgcentrum "Drie Eiken" te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden vorderen ook gestaag. Dit project betreft de verwerving van een vennootschap dewelke zal gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van dit woonzorgcentrum, die voorzien is in december 2016. Hierover zal eind december een apart persbericht verschijnen.

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

Daarnaast heeft Care Property Invest, in het kader van haar prospectieactiviteiten en realisatie van haar projecten in de pipeline, op 19 september een "letter of intent" onder opschortende voorwaarden afgesloten voor de acquisitie van 100% van de aandelen van een vennootschap waarin zich een woonzorgcentrum bevindt in Vlaams-Brabant. De conventionele waarde van dit woonzorgcentrum wordt geschat op circa 17 miljoen euro en de uitbating is in handen van een ervaren exploitant. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

Wijziging roerende voorheffing

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

GVV's waarvan de portefeuille voor minstens 60% bestaat uit gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk worden gebruikt voor gezondheidszorg, zouden volgens het door minister Van Overtveldt ingediende wetsvoorstel "houdende diverse bepalingen" van 6 oktober 2016 (2072/001) weer kunnen genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%.

Deze nieuwe maatregel zal onder voorbehoud van publicatie van deze wet in werking treden op 1 januari 2017.

De teksten voor dit wetsontwerp worden ondertussen in de kamercommissie Financiën en Begroting besproken. Care Property Invest volgt het wetgevend proces hieromtrent op de voet.

Gevolgen voor Care Property Invest:

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

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

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

Gebeurtenissen na de afsluiting

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in Vlaanderen als in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en buiten de landsgrenzen.

Op 15 november 2016 heeft Care Property Invest dochtervennootschappen Croonenburg nv, eigenaar van "Aan de Kaai" in Turnhout, en B.Turnhout nv, eigenaar van "De Nieuwe kaai" in Turnhout, opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie. Care Property Invest is vanaf die datum eigenaar van alle aandelen van deze 2 vennootschappen. De volledige fusievoorstellen zijn beschikbaar op onze website en werden gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 oktober 2016.

Daarnaast besteedt Care Property Invest de nodige aandacht aan het verder afwerken en operationeel maken van de bestaande portefeuille, met name het project "Drie Eiken" te Lanaken waarvan de oplevering voorzien is tegen het einde van 2016, het project "Herfstvrede" te Moerbeke waarvan de oplevering in het eerste kwartaal van 2017 zal plaatsvinden en het project "Huis Driane" te Herenthout, waarvoor de bouwvergunning is bekomen en de werken hiervan zullen starten na afloop van de periode van aanplakking van de bouwvergunning. Het bouwteam van Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.

Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 september 2016	31 december 2015
Vastgoedbeleggingen		
aantal projecten gerealiseerd	4	4
aantal projecten in ontwikkeling	3	0
aantal wooneenheden voor senioren gerealiseerd	316	316
vastgoed beschikbaar voor verkoop in reële waarde	51.531.419,37	49.960.748,55
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	22,95 jaar	23,70 jaar
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
vorderingen financiële leasings	156.938.252,98	157.005.329,44
economische waarde van de vorderingen begrepen bij de financiële leasings	11.947.333,12	12.254.002,00
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	17,38 jaar	18,13 jaar

De financiële leasings werden overeenkomstig IAS 17 geboekt aan de nominale waarde van het investeringsbedrag bij de rubriek "vorderingen financiële leasings". Het verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen". Deze reële waarde wordt bepaald bij de ingang van desbetreffende erfpachtcontracten. De Vennootschap berekende op datum van 30 september 2016 opnieuw een reële waarde maar dan op basis van de marktrentevoet op dat moment, zoals bezorgd door Belfius Bank. Dit resulteerde in een totale reële waarde van € 246 miljoen.

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad. De afgesloten contracten betreffen "triple-net" contracten, waardoor de erfpachtvergoeding steeds volledig verschuldigd is. Hierdoor bedraagt de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100%.

Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert, behoudens het project te Gullegem waarbij de Vennootschap wel het leegstandsrisico loopt. Op 30 september 2016 waren er 14 van de 15 assistentiewoningen in Gullegem bezet.

Care Property Invest op de beurs

AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

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

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 september 2016	31 december 2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	13.184.720

waarvan:

- aantal gewone aandelen	13.034.720	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

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

Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 september 2016	31 december 2015
Totaal aantal aandelen	13.184.720	13.184.720

waarvan:

- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	12.946.894
- aantal eigen aandelen	0	15.030
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	12.946.894	12.931.864
- aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720	13.184.720

Waarde aandelen op	30 september 2016	31 december 2015
Beurskoers op datum	20,19	15,20
Beurskapitalisatie	266.265.420	200.407.744
Nettowaarde per aandeel (IFRS)*	7,69	7,62
Free float	98,86%	98,86%
Gemiddeld dagelijks volume	7.578,51	5.282,77

*Voor meer details betreffende de nettoboekwaarde, zie p. 12.

Financiële kalender

Jaarlijks Persbericht boekjaar 2016	9 maart 2017
Jaarlijks financieel verslag 2016	30 maart 2017
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2017	11 mei 2017
Gewone Algemene Vergadering	17 mei 2017
Dividend: notering ex-coupon	24 mei 2017
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 26 mei 2017
Halfjaarlijks financieel verslag	7 september 2017
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2017	16 november 2017

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op		30 september 2016	30 september 2015
I.	Huurinkomsten (+)	11.705.890,80	9.858.516,61
	<i>huur</i>	<i>1.876.516,93</i>	<i>24.815,00</i>
	<i>huurkortingen</i>	<i>-1.235,00</i>	<i>-3.835,00</i>
	<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	<i>11.499.025,64</i>	<i>9.837.536,61</i>
	<i>voorziening terugstorting roerende voorheffing (-)</i>	<i>-1.668.416,77</i>	<i>0,00</i>
NETTO HUURRESULTAAT		11.705.890,80	9.858.516,61
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		11.705.890,80	9.858.516,61
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.867.485,20	-1.814.656,97
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	78.861,12	57.372,47
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-1.236.387,61</i>	<i>-22.423,29</i>
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>1.315.248,73</i>	<i>79.795,76</i>
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		9.917.266,72	8.101.232,11
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	513.899,55	43.745,89
	<i>Negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	<i>-66.844,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>Positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	<i>580.743,55</i>	<i>43.745,89</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT		10.431.166,27	8.144.978,00
XX.	Financiële inkomsten (+)	221,09	12.770,59
XXI.	Netto intrestkosten (-)	-3.125.058,06	-2.682.458,68
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-2.555,17	-1.420,77
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-5.917.494,88	1.974.625,44
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.044.887,02	-696.483,42
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		1.386.279,25	7.448.494,58
XXV.	Vennootschapsbelasting (-)	-537.451,67	-17.378,11
BELASTINGEN		-537.451,67	-17.378,11
NETTORESULTAAT		848.827,58	7.431.116,47

De Vennootschap heeft geen "niet gerealiseerde resultaten" in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op	30 september 2016	30 september 2015
NETTORESULTAAT	848.827,58	7.431.116,47
nettoresultaat per aandeel	€ 0,06438	€ 0,56426
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>1,08%</i>	<i>9,48%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>0,32%</i>	<i>4,09%</i>
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,06438	0,65218
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>1,08%</i>	<i>10,96%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>0,32%</i>	<i>4,73%</i>

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.394.331,59 aandelen per 30 september 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 september 2016.

Gecorrigeerd nettoresultaat op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Kwartaal afgesloten op	30 september 2016	30 september 2015
NETTORESULTAAT	848.827,58	7.431.116,47
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	5.779.990,28	-1.739.778,32
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	<i>69.726,07</i>	<i>65.002,34</i>
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-513.899,55</i>	<i>-43.745,89</i>
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>5.917.494,88</i>	<i>-2.008.593,24</i>
<i>variatie reële waarde van financiële activa</i>	<i>0,00</i>	<i>33.967,80</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>1.358,33</i>	<i>13.696,59</i>
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>305.310,55</i>	<i>199.894,08</i>
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	6.628.817,86	5.691.338,15
nettoresultaat per aandeel, excl. niet-kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,5028	€ 0,4995
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>8,45%</i>	<i>8,40%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>2,49%</i>	<i>3,62%</i>

Toelichting geconsolideerde resultatenrekening

Nettohuurresultaat

De huurinkomsten van de eerste negen maanden van 2016 zijn gestegen met 18,74 % ten opzichte van deze van dezelfde periode van vorig jaar. De toename is te verklaren door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in het tweede semester van 2015 en het project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 ter beschikking werd gesteld aan het OCMW Wevelgem.

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

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 september 2016 werd hiervoor reeds een voorziening ten bedrage van €1,67 miljoen opgenomen. Het bedrag aan huurinkomsten, zoals vermeld in de resultatenrekening per 30 september 2016, houdt enkel rekening met een indexatie.

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van de eerste negen maanden van 2015 met 28,07% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de sterke toename van de huurinkomsten. De algemene werkingskosten zijn quasi gelijk met deze van de periode afgesloten op 30 september 2015.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd sterk negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 september 2016 opnieuw een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 6.316.370, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 25.625.905.

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

Belastingen

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

Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de Vennootschap, exclusief de niet-kaselementen begrepen in het resultaat bedraagt op 30 september 2016 op geconsolideerde basis € 6.628.818 ten opzichte van € 5.691.338 op 30 september 2015. Dit betekent een stijging van 16,47%.

Het nettoresultaat per aandeel is quasi gelijk gebleven, namelijk € 0,5028 op 30 september 2016 t.o.v. € 0,4995 op 30 september 2015. Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.394.331,59 aandelen per 30 september 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 september 2016.

Kerncijfers uit de geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 september 2016	31 december 2015
Vastgoedbeleggingen	51.531.419,37	49.960.748,55
Financiële leasingvorderingen	168.885.586,10	169.259.331,44
<i>vorderingen financiële leasings</i>	<i>156.938.252,98</i>	<i>157.005.329,44</i>
<i>handelsvorderingen (m.b.t. de projecten)</i>	<i>11.947.333,12</i>	<i>12.254.002,00</i>
Kas- en kasequivalenten	14.357.634,43	8.547.845,86
Andere activa	3.882.173,27	2.510.301,99
Totaal van de activa (noemer voor de berekening van de schuldratio)	238.656.813,17	230.278.227,84
Eigen Vermogen	101.435.057,79	100.299.744,76
Schulden en verplichtingen (teller voor de berekening van de schuldratio)	110.401.839,28	105.466.068,03
Andere verplichtingen	26.819.916,10	24.512.415,05
Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen	238.656.813,17	230.278.227,84

Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 september 2016	31 december 2015
totale activa	238.656.813,17	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-137.221.755,38	-129.978.483,08
NETTO ACTIVA	101.435.057,79	100.299.744,76
nettowaarde per aandeel	€ 7,69	€ 7,62
totale activa	238.656.813,17	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" (IAS 39)	127.060.962,79	119.609.279,76
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 9,64	€ 9,08
totale activa inclusief de berekende reële waarde	315.807.803,46	282.908.373,93
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.595.850,38	-110.668.948,08
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASING-VORDERINGEN" (IAS 17)	204.211.953,08	172.239.425,85
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,49	€ 13,08

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.394.331,59 aandelen per 30 september 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 september 2016.

Kerncijfers uit de verplichtingen op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 september 2016	31 december 2015
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	13,79 jaar	14,60 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	100.447.151,17	100.981.717,13
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,17%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	25.625.905,00	19.309.535,00
beweging financiële schulden	-534.565,96	13.121.678,82

Schuldgraad

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

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 september 2016	31 december 2015
berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale schuldenlast	137.221.755,38	129.978.483,08
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
toegelaten afdekkingsinstrumenten	-25.625.905,00	-19.309.535,00
uitgestelde belastingen (liability)	-432.588,88	-4.530.262,59
bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	0,00	-251.058,02
overlopende rekeningen	-761.422,22	-421.559,44
	110.401.839,28	105.466.068,03
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
totale activa	238.656.813,17	230.278.227,84
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	46,26%	45,80%

Toelichting geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De totale reële waarde, vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bedraagt op 30 september 2016 € 51,53 miljoen. Dit betekent een stijging van 3,14% t.o.v. 31 december 2015.

De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%. Aangezien de verwerving van 3 operationele woningcomplexen voor senioren gebeurde tijdens het laatste semester van 2015 kunnen deze voor boekjaar 2016 voor een volledig jaar bijdragen aan het huurresultaat.

Vorderingen financiële leasings

Hierin zijn begrepen alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Dit bedrag is gewijzigd ten aanzien van 31 december 2015 daar er 2 projecten (Ham en Destelbergen - Heusden) definitief afgerekend werden in juni 2016.

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

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen in de rubriek "vorderingen financiële leasings") en de reële waarde die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet. De daling is enkel toe te schrijven aan de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking ervan van de canonontvangsten.

Eigen vermogen

Het kapitaal en het eigen vermogen van de Vennootschap werd versterkt door de kapitaalverhoging in juni 2015 waarbij € 38 miljoen werd opgehaald. Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves.

Verplichtingen

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

Er werd een voorziening ten bedrage van € 1,67 miljoen aangelegd voor de terugstorting van de roerende voorheffing, indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Care Property Invest zal dan de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016.

Vooruitzichten en dividendpolitiek

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

Gezien Care Property Invest geïndexeerde lange termijn huurinkomsten en/of canons uit erfpachtovereenkomsten genereert en de huidige bestaande leasingactiviteiten nog een looptijd hebben van gemiddeld 17,38 jaar en de huurovereenkomsten m.b.t. de vastgoedbeleggingen nog een looptijd hebben van gemiddeld 22,95 jaar heeft Care Property Invest een goed zicht op haar toekomstige inkomsten op lange termijn waardoor zij verwacht, behoudens onvoorziene omstandigheden, een stabiel dividend te kunnen uitkeren.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten. Door een schuldratio van 46,26% op 30 september 2016 (ruim onder het wettelijke maximum van 65% voor GVV's) beschikt Care Property Invest over een balansstructuur die haar toelaat om de projecten in ontwikkeling waartoe zij zich heeft verbonden uit te voeren alsook nieuwe investeringsopportuniteiten te onderzoeken en hierbij vreemde middelen aan gunstige voorwaarden te gebruiken.

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

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

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 september 2016 werd een voorziening ten bedrage van € 1,67 miljoen opgenomen in de cijfers.

De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3de kwartaal 2016 is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

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

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie:

**Peter Van Heukelom**

Algemeen Directeur / Gedelegeerd Bestuurder

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

M +32 495 59 82 67

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.bewww.carepropertyinvest.be