

## 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")

### JAARLIJKS PERSBERICHT: JAARRESULTATEN 2016

- Stijging van de huurinkomsten met ca. 14% ten opzichte van 31 december 2015, exploitatiemarge van 85,19%.
- Reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2016: € 330 miljoen.
- Stijging van de marktkapitalisatie met ruim 35% ten opzichte van 31 december 2015.
- Bezettingsgraad op 31 december 2016: 100%.
- Schuldgraad op 31 december 2016: 49,92%.
- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 0,63 (100% statutaire pay-out ratio).
- Roerende voorheffing vanaf 1 januari 2017 opnieuw 15%.
- Volgehouden inspanningen in 2016 leiden begin 2017 tot nieuwe investeringen voor ca. € 60,5 miljoen in verschillende woonzorgcentra, met blijvende focus op het verder uitbouwen en beheren van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille.
- Meer regionale spreiding: investeringen in Wallonië en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Care Property Invest is opgenomen als Bel Midcap in de Euronext Bel Mid-Index en is ook lid geworden van EPRA.

## 1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2016

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. Vanuit haar verworven kennis bouwt en financiert Care Property Invest vandaag en in de toekomst diverse woonvormen voor senioren (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, serviceflats,...) en mensen met een beperking, zowel voor de publieke als de private sector. Haar huidige strategie berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking en de toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde die deze tendens met zich meebrengt.

Care Property Invest heeft de ambitie om dé referentie te zijn op de markt van het ontwikkelen van en investeren in zorgvastgoed en hierbinnen een accelererende groei te realiseren. Zij is een dynamische speler, gericht op het brengen van vernieuwing in het vastgoed voor zorg en welzijn, en dit op een onafhankelijke manier.

De combinatie van haar strategie, invulling van haar maatschappelijk doel en haar positie als enige soloplayer actief in het zorgvastgoed gedurende 20 jaar, geeft Care Property Invest een bijzondere positie op de GVV-markt. De zekere evolutie van de markt voor de ouderenzorg in combinatie met de zorgvuldig samengestelde portefeuille van de Vennootschap, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel dividendrendement oplevert voor haar aandeelhouders. Bovendien kunnen zij per 1 januari 2017 genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%), aangezien Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste om minstens 60% van de vastgoedportefeuille belegd te hebben in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. Care Property Invest heeft immers als soloplayer een vastgoedportefeuille die voor 100% bestaat uit zorgvastgoed.

In haar vorig jaarlijks financieel verslag beloofde Care Property Invest in 2016 een gevoelige verhoging van de huurinkomsten te zullen realiseren op basis van de nieuwe investeringen in 2015 die mogelijk werden gemaakt door de kapitaalverhoging in 2015. Care Property Invest is er inderdaad in geslaagd om reeds tegen einde 2015 de opgehaalde kapitalen gunstig te herbeleggen in zorgvastgoedinvesteringen die onmiddellijke opbrengsten voor de Vennootschap genereerden. Dit heeft er in 2016 toe geleid dat de huurinkomsten met circa 14% zijn gestegen. De geconsolideerde schuldgraad bedraagt op 31 december 2016 49,92%.

Gezien, ondanks de verhoogde activiteit van de Vennootschap, de kosten in 2016 goed onder controle konden gehouden worden, kan Care Property Invest u fier aankondigen dat, niettegenstaande er meer dan 2,8 miljoen aandelen zijn bijgekomen in 2015 (via kapitaalverhoging van juni 2015), de raad van bestuur aan de algemene vergadering zal voorstellen om het dividend te handhaven op € 0,63 per aandeel (bruto).

2016 was een overgangsjaar. De medewerkers van Care Property Invest hebben veel energie gestoken in de realisatie van enkele bouwprojecten en de voorbereiding van nieuwe bijkomende aankopen. De details van deze activiteiten vindt u verder in dit persbericht. De belangrijkste investeringen in 2016 werden in de laatste maand van het jaar afgerond.

In het nieuwe jaar is de Vennootschap in een stroomversnelling gekomen. De voorbereidende inspanningen in 2016 bij de zoektocht naar interessante, maar vooral ook gezonde investeringen heeft zijn vruchten afgeworpen en heeft nu, begin 2017, reeds geleid tot een investering van +/- € 60,50 miljoen in drie woonzorgcentra in België. De Vennootschap is er hierbij ook in geslaagd om meer regionale spreiding van de investeringsportefeuille te realiseren. Care Property Invest is nu ook aanwezig in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk gewest. In de toekomst zal zij verder aan deze spreiding werken en sluit zij zeker ook niet uit dat zij buiten de grenzen van België zal gaan kijken.

Care Property Invest leverde tevens inspanningen om haar financiële transparantie te verhogen en trad met dit doel in 2016 toe tot EPRA (European Public Real Estate Association). De Vennootschap past voortaan de EPRA reporting Best Practices Recommendations toe in haar verslaggeving en zal ook in de toekomst blijven streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële rapportering. Mede door deze inspanningen werd Care Property Invest eind 2016 opgenomen in de Bel Mid Cap index van Euronext, wat de liquiditeit van het aandeel verder ten goede komt.

Dit alles leidde ook tot een verhoogde zichtbaarheid op de kapitaalmarkt, wat Care Property Invest begin 2017 toeliet om schuldpapier uit te geven en zo de financiering van de investeringen verder te diversifiëren.

Met dank aan de investeringsinspanningen van 2016 en de versnelling op dit vlak in 2017 kondigt het boekjaar 2017 zich zeer gunstig aan. De ambities van Care Property Invest voor 2017 zijn hoog. Het is de bedoeling om dit jaar helemaal uit de schaduw van het verleden te treden en de Vennootschap uitdrukkelijk op de kaart te zetten.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen tijdens en na boekjaar 2016

### 2.1 Tijdens het boekjaar 2016

#### 2.1.1 ACQUISITIES NIEUWE PROJECTEN

Care Property Invest streeft naar een evenwichtige, gediversifieerde vastgoedportefeuille die stabiele inkomsten kan genereren. De betaalbaarheid van haar "erkende" projecten en de uitbating ervan door professionele, solvabele en gespecialiseerde zorgondernemers moeten hiervoor garant staan.

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten.

#### **Verwervingen vastgoedbeleggingen**

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale waarde van circa € 32 miljoen.

#### **"Ter Bleuk" te Bonheiden-Rijmenam**

Op 22 december 2016 realiseerde Care Property Invest de acquisitie van 100% van de aandelen van de vennootschap Ter Bleuk nv, nadat alle opschortende voorwaarden succesvol vervuld werden. Deze vennootschap is eigenaar van de groep van assistentiewoningen Ter Bleuk te Rijmenam/Bonheiden in de regio Mechelen, uitgebaat door Zonneweelde vzw, een dochtervennootschap van Senior Living Group nv.

De conventionele waarde van Ter Bleuk Assistentiewoningen (gebouwen en terrein) bedraagt circa € 13,4 miljoen. 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 langetermijnovereenkomst van het type triple net met Zonneweelde vzw een geïndexeerde jaarlijkse huur genereren.

#### **"3 Eiken" te Lanaken**

Op 30 december 2016 realiseerde Care Property Invest de acquisitie van 100% van de aandelen van de vennootschap VSP Lanaken Centrum WZC nv. Deze vennootschap is eigenaar van een woonzorgcentrum "3 Eiken" te Lanaken, uitgebaat door Foyer de Lork vzw, een dochtervennootschap van Senior Living Group.

De conventionele waarde van Woonzorgcentrum "3 Eiken" bedraagt circa € 19 miljoen. Deze conventionele waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor het project. VSP Lanaken Centrum WZC nv zal middels een triple net erfpachtovereenkomst met Foyer de Lork vzw een jaarlijks geïndexeerde canon genereren.

#### **Projectontwikkelingen**

Voor het boekjaar 2016 zijn er geen nieuwe projectontwikkelingen opgenomen in de portefeuille van Care Property Invest.

### 2.1.2 PROJECTEN IN UITVOERING

#### **Groep van assistentiewoningen "Herfstvrede" te Moerbeke**

De werken voor het project "Herfstvrede" te Moerbeke, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, zijn op 4 april 2016 gestart. Het project "Herfstvrede" te Moerbeke werd opgeleverd op 23 februari 2017. Op 31 december 2016 stond er voor € 2.420.984,76 als "vordering project in uitvoering" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

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

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. Voordat deze bouwvergunning ingediend werd, besliste het OCMW om redenen van verdere verhoging van de economische rendabiliteit van het project, om het aantal assistentiewoningen te verhogen van 20 naar 22.

Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017. De werken starten 30 kalenderdagen na de ontvangst hiervan, op voorwaarde dat de opstal- en erfpachttakte verleden is. De oplevering van het project is voorzien in het voorjaar van 2018. Op 31 december 2016 stond er voor € 56.955,48 als "vordering projecten in voorbereiding" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

### 2.1.3 FUSIES

#### **Woonzorgcentra "Aan de Kaai" en "De Nieuwe Kaai" te Turnhout**

Op 21 december 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. De publicatie in het Belgisch Staatsblad is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

### 2.1.4 PROSPECTIE

Care Property Invest heeft zich in 2016 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector voor senioren en de sector van woongelegenheden voor personen met een beperking, conform haar doeluitbreiding besloten in de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2013. Zo onderzoekt zij naast mogelijke investeringen in groepen van assistentiewoningen op heden eveneens mogelijke investeringen in woonzorgcentra verspreid over heel de Europese Economische Ruimte, alsook diverse projecten voor mensen met een beperking. De uitbating van deze projecten worden naast OCMW's en caritatieve vzw's eveneens waargenomen door commerciële groepen actief in deze sector. De fase waarin deze projecten zich bevinden alsook van het type van investering varieert van de aankoop van afgewerkte gebouwen, tot zelf te ontwikkelen sites, aankoop van aandelen van vennootschappen waarin het onroerend goed zich bevindt en de renovatie en herfinanciering van bestaande gebouwen.

In het kader van haar prospectieactiviteiten en pipeline kan de Vennootschap eveneens melden dat zij een letter of intent onder opschortende voorwaarden heeft 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 € 17 miljoen en de uitbating is in handen van een ervaren exploitant. Na realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder worden gecommuniceerd.

## 2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2016

### 2.2.1. TOEKOMSTPERSPECTIEF EN BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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.

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### **Woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde**

Op 17 februari 2017 kondigde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden aan van de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed. De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrecchts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een langetermijnerfpachtovereenkomst. Care Property Invest zal in het kader van deze transactie de huurinkomsten uit hoofde van deze erfpachtovereenkomst per 1 januari 2017 ontvangen.

De centraal gelegen site telt 34 serviceflats en het woonzorgcentrum huist 130 kamers, onderverdeeld in 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers verspreid over 9 verdiepingen. Deze nieuwe uitbreiding van de portefeuille zal worden gerealiseerd middels een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal.

De conventionele inbrengwaarde van “Les Terrasses du Bois” bedraagt circa € 34 miljoen. De inbreng in natura zal naar verwachting, en mits vervulling van een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden, waaronder het verkrijgen van de goedkeuring door de FSMA van deze inbreng en de daaruit voortvloeiende statutenwijziging, plaatsvinden op 15 maart 2017. Care Property Invest streeft ernaar om de nieuwe aandelen, met coupon nr. 7 en volgende aangehecht, te laten noteren op Euronext Brussels vanaf 15 maart 2017.

#### **Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “Bois de Bernihè” te Libramont**

Op 23 februari 2017 meldde Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden van de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed bezit. Het voorgenoemd onroerend goed betreft “Residentie Bois de Bernihè” te Libramont.

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

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 11,3 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige. Deze aankoop zal gefinancierd worden door middel van externe kredietlijnen en de closing hiervan wordt verwacht in het 2de kwartaal van 2017, nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn.

#### **Verwerving van een te ontwikkelen woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst**

Care Property Invest meldde de overname van de ontwikkeling van het geplande woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst. Hiertoe heeft zij op 28 februari 2017 de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden alsook alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. Het woonzorgcentrum zal bestaan uit 118 door COCOM vergunde wooneenheden.

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

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd reeds bekomen waardoor de constructiewerken met betrekking tot deze nieuwe ontwikkeling vermoedelijk nog in 2017 aangevat zullen worden en maximaal 24 maanden in beslag zullen nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met externe middelen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15.200.000,00.

Met deze nieuwe investeringen breidt Care Property Invest haar portefeuille verder uit. Ze zijn voor Care Property Invest belangrijke mijlpalen. "Les Terrasses du bois" betreft immers haar eerste project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en het eerste project dat wordt uitgebaat door Armonia. Het project "Bois de Bernihè" is een tweede mijlpaal voor Care Property Invest, als zijnde haar eerste investering in het Waalse Gewest. Ten slotte vormt de nieuwe ontwikkeling te Vorst een tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat past binnen het strategisch plaatje van geografische uitbreiding. Bovendien is dit de eerste keer dat Care Property Invest met een dochtervennootschap van Anima Care nv (op haar beurt een dochtervennootschap van Ackermans en Van Haaren) mag samenwerken.

Na deze investeringen zal de vastgoedportefeuille van de Vennootschap 87 projecten tellen, waarvan 2 in ontwikkeling. Na de inbreng in natura van het project te Watermaal-Bosvoorde zal het eigen vermogen in 2017 bovendien stijgen met circa € 34 miljoen.

#### **2.2.2. EVOLUTIES BESTAANDE PORTEFEUILLE**

Het project "Herfstvrede" te Moerbeke, waarvoor Care Property Invest als bouwheer optrad, werd opgeleverd op 23 februari 2017 en wordt geëxploiteerd door het OCMW van Moerbeke. Vanaf 1 april 2017 zal het project bijkomende inkomsten voor de Vennootschap genereren.

Daarnaast besteedt Care Property Invest de nodige aandacht aan het verder afwerken en operationeel maken van de bestaande portefeuille, met name van het project "Huis Driane" te Herenthout. Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017. De werken starten 30 kalenderdagen na de ontvangst hiervan, op voorwaarde dat de opstal- en erfpachttakte verleden is. De oplevering van het project is voorzien in het voorjaar van 2018.

### 3. Andere gebeurtenissen tijdens en na boekjaar 2016

#### 3.1.1. INWERKINGTREDING WIJZIGING ROERENDE VOORHEFFING

Vanaf 1 januari 2017 trad de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën in werking en kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest weer genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%).

#### 3.1.2. VERSTERKING VAN HET MANAGEMENT: OPRICHTING DIRECTIECOMITÉ EN BENOEMING LEDEN

Uitgaande van zijn bekommernis om de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest vanuit het management optimaal te ondersteunen en de continuïteit in de Vennootschap te verzekeren, heeft de raad van bestuur bij het begin van het boekjaar beslist om het managementteam te versterken door de oprichting van een directiecomité in de zin van artikel 524*bis* van het Wetboek van Vennootschappen. De raad van bestuur is verheugd om te kunnen melden dat met ingang van 1 juli 2016 het directiecomité daadwerkelijk werd geïnstalleerd. Het directiecomité neemt de bevoegdheden en de werking over van het dagelijks bestuur, dat als afzonderlijk orgaan is opgeheven.

De volgende personen zijn per 1 juli 2016 benoemd als lid van het directiecomité / effectieve leider in de zin van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

#### 3.1.3. PARTICIPATIES

De Vennootschap heeft op 31 december 2016 drie dochtervennootschappen:

- M.S.T. bvba: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest. M.S.T. bvba heeft op haar beurt alle aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof nv.;
- Ter Bleuk nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest;
- VSP Lanaken Centrum WZC nv: voor 100% dochtervennootschap van Care Property Invest.

De 2 dochtervennootschappen Croonenburg nv en B. Turnhout nv werden op 21 december 2016 door geruisloze fusie opgeslorpt door Care Property Invest nv.



## 4. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
vastgoedbeleggingen	85.040.501,00	49.960.748,55
<b>Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)</b>		
vorderingen financiële leasings	156.938.252,98	157.005.329,44
handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	11.845.645,26	12.254.002,00

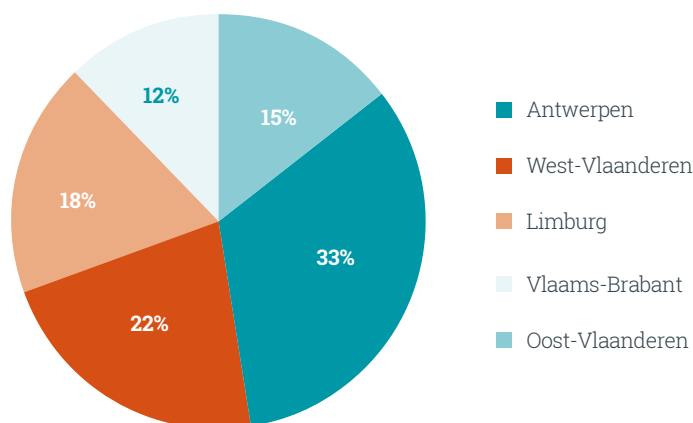
In totaal heeft Care Property Invest 84 projecten in portefeuille, waarvan 82 voltooide projecten bij afsluiting van het boekjaar 2016, één project dat opgeleverd werd na afsluiting van het boekjaar, op 23 februari 2017 ("Herfstvrede" te Moerbeke) en één project dat momenteel in ontwikkeling is ("Huis Driane" te Herenthout).

De algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en leasingportfolio op 31 december 2016 bedraagt 100%.

### 4.1 Geografische spreiding

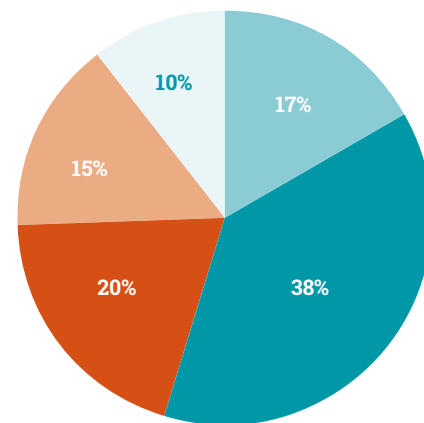
Momenteel bevinden alle projecten zich op het grondgebied van het Vlaams Gewest. De 82 voltooide projecten <sup>(1)</sup> zijn geografisch als volgt verspreid over de 5 Vlaamse provincies:

Geografische spreiding van het aantal **projecten** over Vlaanderen



Cijfers per 31 december 2016

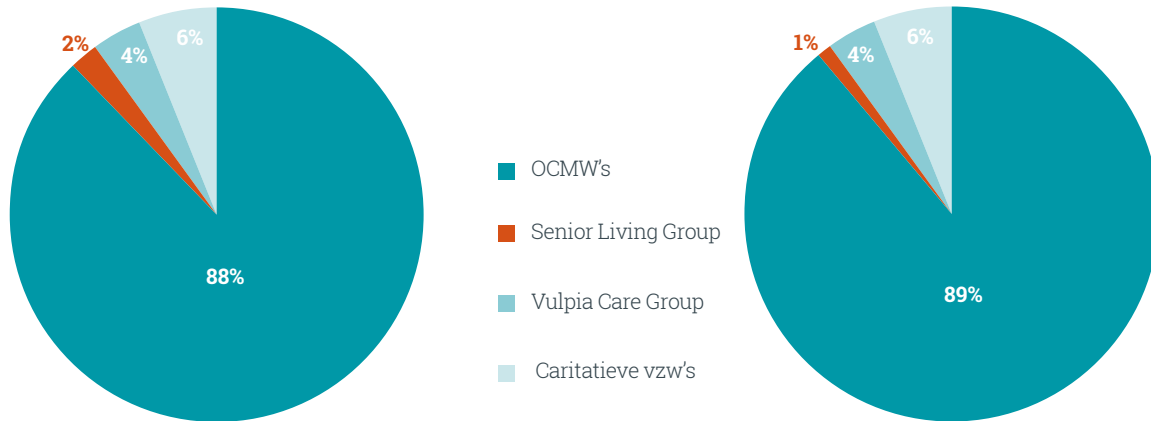
Geografische spreiding van het aantal **wooneenheden** over Vlaanderen



Cijfers per 31 december 2016

(1) In totaal heeft Care Property Invest 84 projecten in portefeuille, waarvan 82 voltooide projecten bij afsluiting van het boekjaar 2016, één project dat opgeleverd werd na afsluiting van het boekjaar, op 23 februari 2017 ("Herfstvrede" te Moerbeke) en één project dat momenteel in ontwikkeling is ("Huis Driane" te Herenthout).

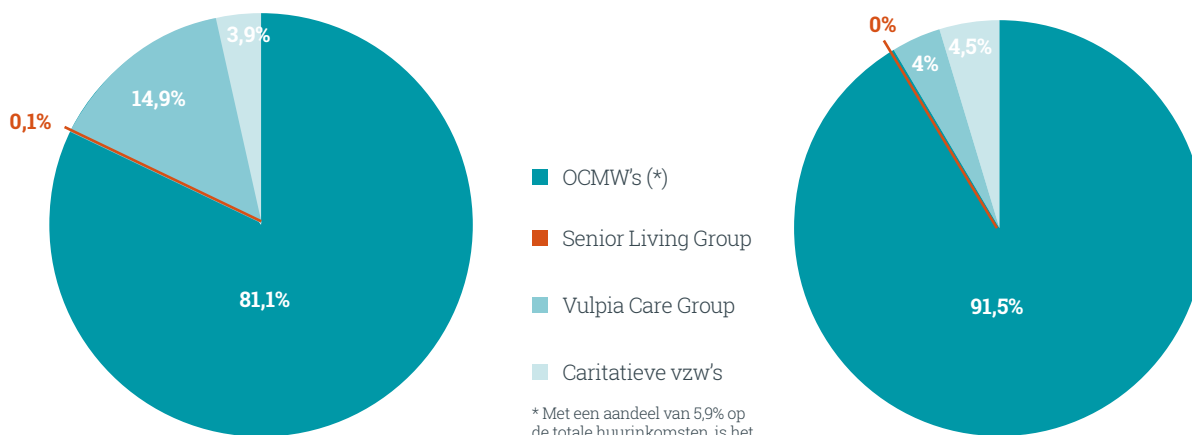
#### 4.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 31 december 2016

Cijfers per 31 december 2015

#### 4.3 Verdeling van de huurinkomsten per exploitant



Cijfers per 31 december 2016

Cijfers per 31 december 2015

\* Met een aandeel van 59% op de totale huurinkomsten, is het OCMW Antwerpen de grootste erfpachthouder van Care Property Invest's OCMW-portefeuille.

De OCMW's vertegenwoordigen 81,1% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2016. Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de tien projecten die uitgbaat worden door vzw's, Vulpia Care Group en Senior Living Group.

## 5. Care Property Invest op de beurs

### AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op 31 december	2016	2015
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- 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.

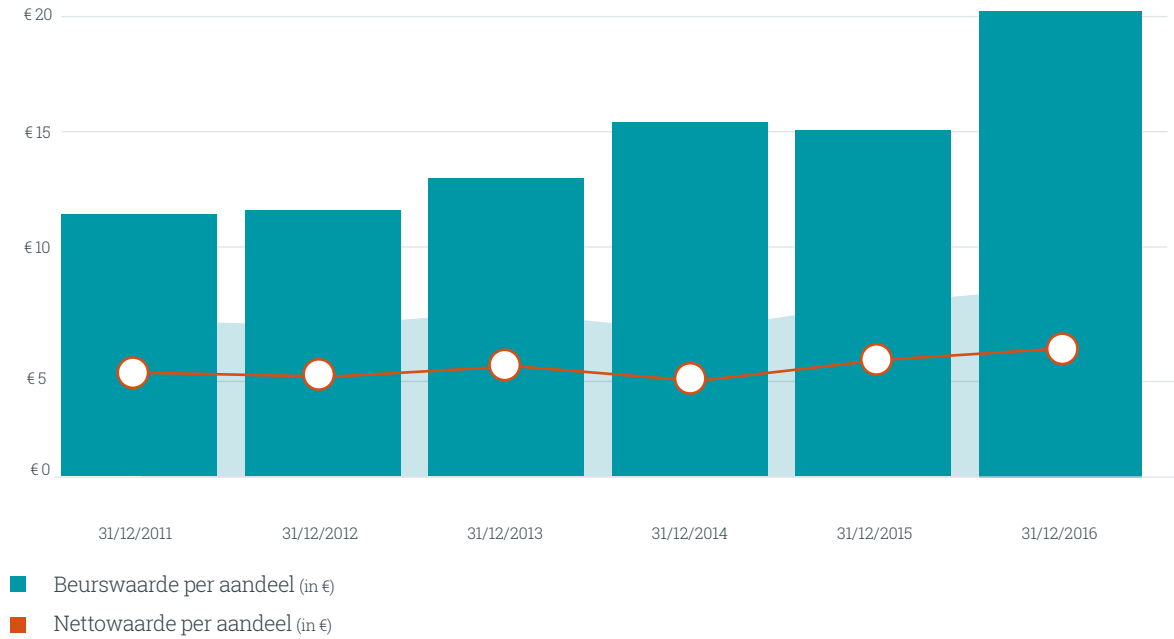
Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2016	2015
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	12.946.894

- 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
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	13.184.720	11.853.348

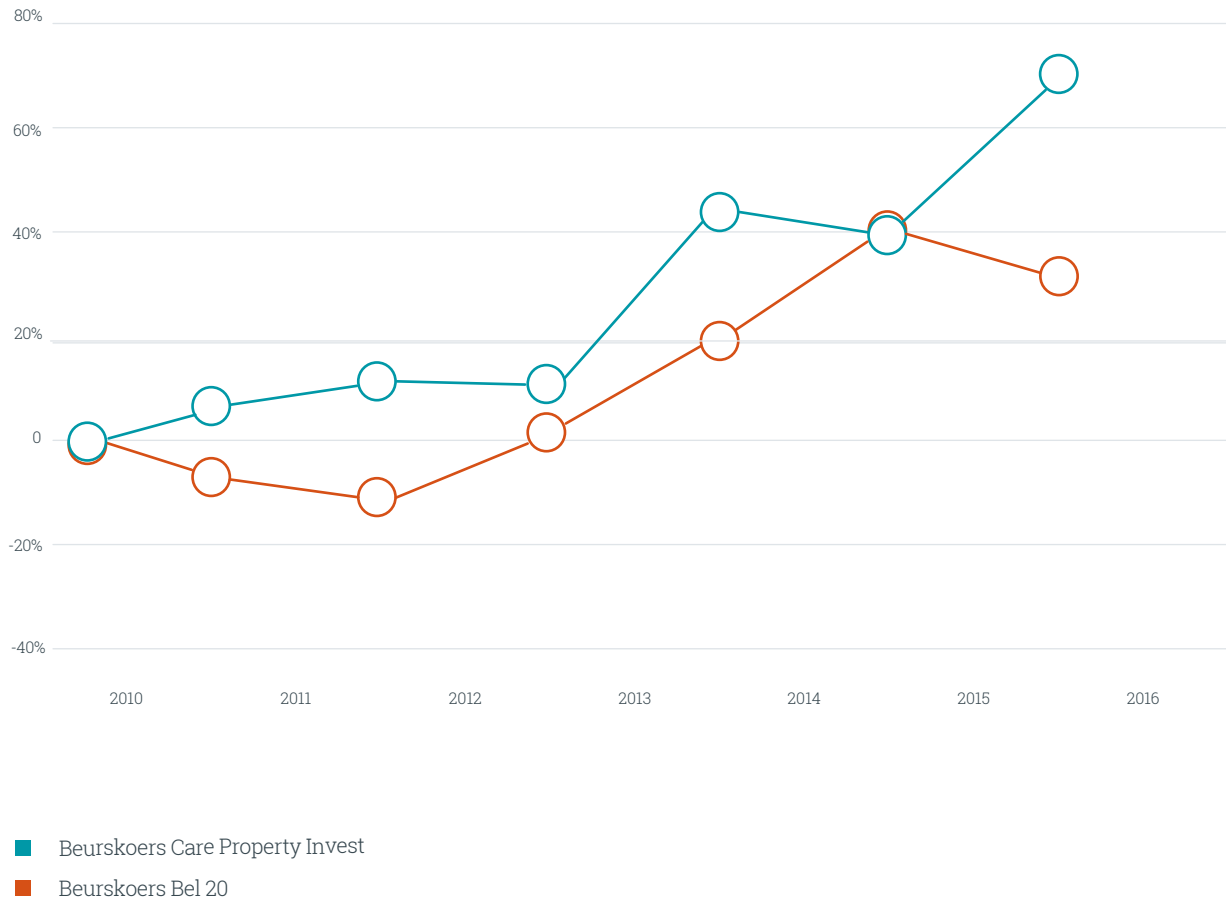
Waarde aandelen op 31 december	2016	2015
- beurskoers op datum	20,45	15,20
- hoogste slotkoers over het boekjaar	20,94	16,92
- laagste slotkoers over het boekjaar	15,29	13,41
- gemiddelde beurskoers	18,10	14,89
- beurskapitalisatie	269.627.524	200.407.744
- nettowaarde per aandeel	8,24	7,62
- premie t.o.v. reële nettowaarde	59,70%	49,87%
- free float	98,86%	98,86%
- gemiddeld dagelijks volume	7.456,01	5.282,77
- omloopsnelheid	14,50%	10,14%
<b>Dividend per aandeel</b>	(*)	
Brutodividend per aandeel	0,63	0,63
Nettodividend per aandeel	0,5355	0,5355
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	3,08%	4,14%
Pay out ratio (op statutair niveau)	100%	97%
Pay out ratio (op geconsolideerd niveau)	98,76%	95%

(\*) Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering op 17 mei 2017.

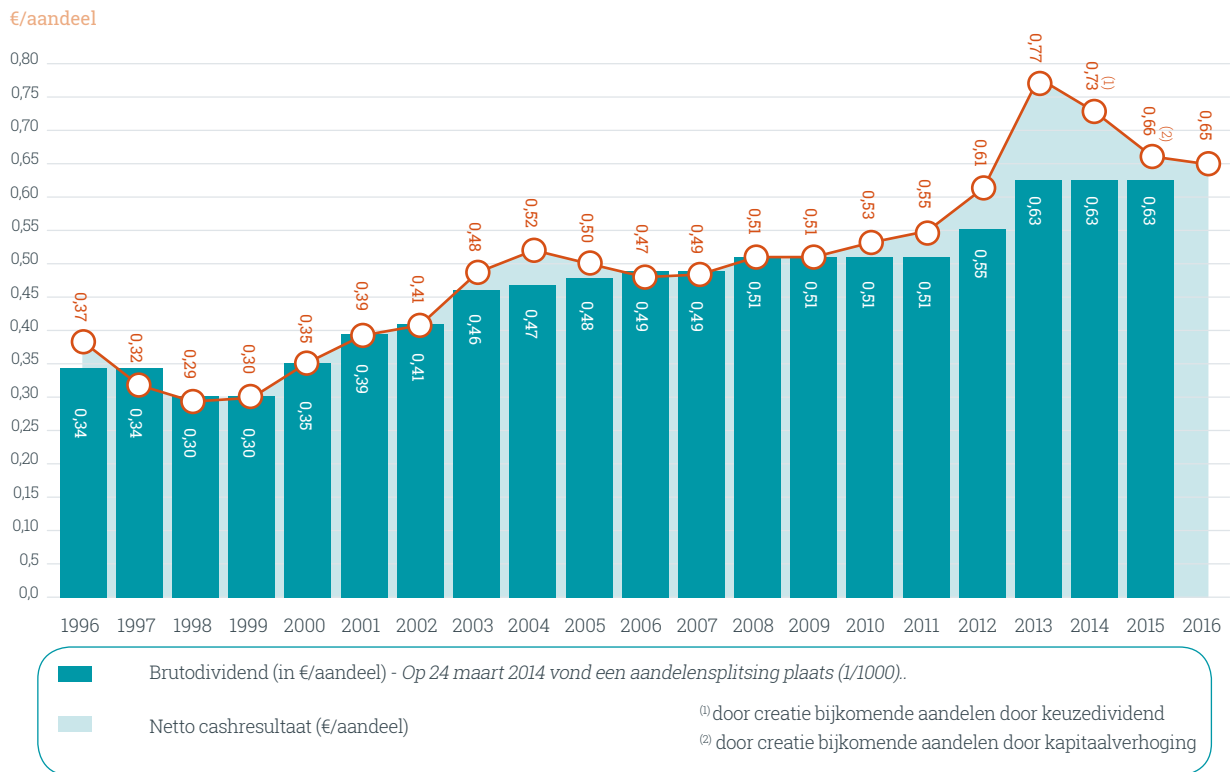
EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



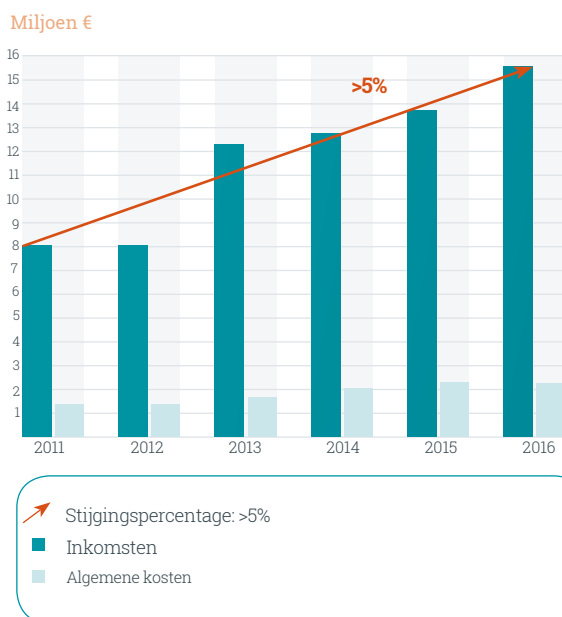
VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



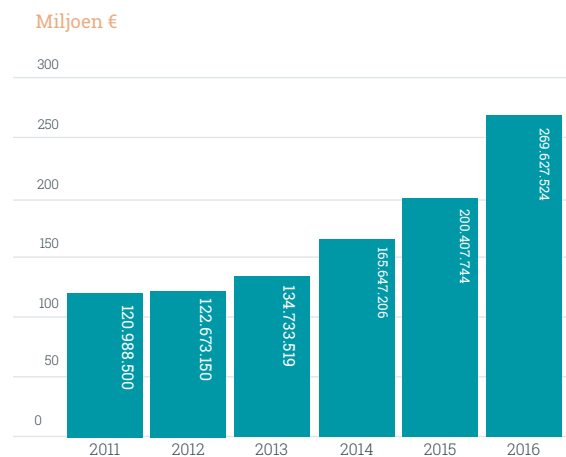
EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND (IN €/AANDEEL) SINDS BEURSINTRODUCTIE



EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE  
HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN  
(IN MILJOEN €)



EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE  
(IN MILJOEN €)



## 6. Synthese van de geconsolideerde balans- en resultatenrekening

### 6.1. Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 31 december		2016	2015
I.	Huurinkomsten (+)	15.629.497,09	13.731.516,84
	<i>huur</i>	2.520.186,74	620.321,69
	<i>huurkortingen</i>	-1.235,00	-5.520,00
	<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	13.110.545,35	13.116.715,15
	<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>15.629.497,09</b>	<b>13.731.516,84</b>
	<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>15.629.497,09</b>	<b>13.731.516,84</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.375.962,76	-2.403.404,92
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	61.780,72	80.936,67
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-2.428.614,05	-89.937,74
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	2.490.394,77	170.874,41
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>13.315.315,05</b>	<b>11.409.048,59</b>
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	1.925.213,00	1.690.056,08
	<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-31.167,03	-6.941,27
	<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	1.956.380,03	1.696.997,35
	<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>15.240.528,05</b>	<b>13.099.104,67</b>
XX.	Financiële inkomsten (+)	12.431,90	59.437,52
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-4.873.972,18	-3.808.146,20
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-3.912,91	-2.613,09
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-2.153.469,00	2.847.152,52
	<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.018.922,19</b>	<b>-904.169,25</b>
	<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>8.221.605,86</b>	<b>12.194.935,42</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	59.642,56	-54.396,27
XXV.	Exit taks (-)	-385.964,99	-126.709,06
	<b>BELASTINGEN</b>	<b>-326.322,43</b>	<b>-181.105,33</b>
	<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.895.283,43</b>	<b>12.013.830,09</b>

## 6.2. Nettoresultaat per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.895.283,43</b>	<b>12.013.830,09</b>
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,5988</b>	<b>€ 1,0135</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	10,07%	17,04%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,93%	6,67%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016 aangezien alle bijkomende aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 voor het volledig boekjaar 2016 dividendgerechtigd zijn.

## 6.3. Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>7.895.283,43</b>	<b>12.013.830,09</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>	<b>514.987,07</b>	<b>-4.172.421,96</b>
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	94.668,77	84.564,60
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-1.925.213,00	-1.690.056,08
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	2.153.469,00	-2.847.152,52
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	-216.294,44	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	1.361,64	13.696,59
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	406.995,10	266.525,45
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>8.410.270,50</b>	<b>7.841.408,13</b>
<b>EPRA resultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,6379</b>	<b>€ 0,6615</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	10,72%	11,12%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,12%	4,35%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016 aangezien alle bijkomende aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 voor het volledig boekjaar 2016 dividendgerechtigd zijn.

### **Nettohuurresultaat**

De huurinkomsten per 31 december 2016 zijn gestegen met 13,83% ten opzichte van het vorige jaar. De toename is te verklaren door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in het tweede semester van 2015 en het project "Tilia" te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 ter beschikking werd gesteld aan het OCMW Wevelgem. Care Property Invest stortte op 23 december 2016 de reeds doorgerekende verhoging voor de stijging roerende voorheffing van 15% naar 27% terug aan de OCMW's/vzw's-erfpachthouders waar zij mee samenwerkt. De vergoeding uit financiële leasings en soortgelijken daalde licht, ondanks het feit dat de canons stegen door indexatie. Dit heeft te maken met de terugname van provisies op opgeleverde projecten.

### **Operationeel resultaat**

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2015 met 21,24% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de toename van de huurinkomsten. De algemene werkingskosten daalden licht t.o.v. deze van 2015, wat met stijgende huurinkomsten zorgt voor een verdere verwatering van deze kosten. De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving ervan, kon op 31 december 2016 reeds een positief resultaat opgenomen worden als variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen. Voornamelijk deze meerwaarde verklaart mede de stijging van het operationeel resultaat.

### **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 31 december 2016 een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 2.153.469,00, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 21.463.004,00.

De Vennootschap betaalde een wederbeleggingsvergoeding van € 711.708,38 als gevolg van de vervroegde terugbetaling van de investeringskredieten van B Turnhout nv.

Deze wederbeleggingsvergoeding is 21% lager dan de contractuele wederbeleggingsvergoeding en deze korting werd afgesproken in het kader van het verstrekken van een rolloverkrediet door KBC aan gunstige voorwaarden. Door de betaling van deze wederbeleggingsvergoeding werden 6 kredieten beëindigd met KBC die de hoogste rentevoet hadden van alle kredieten van Care Property Invest en haar dochters. Met de opname van het nieuwe krediet en de aflossing van de 6 kredieten bij KBC verlaagde de gemiddelde interestvoet die Care Property Invest verschuldigd is van 4,17% naar 4,01%. De betaling van de wederbeleggingsvergoeding met een korting vormde dan ook een waardecreërende operatie voor de Vennootschap en haar aandeelhouders.



### **Vennootschapsbelasting**

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 31 december 2015 als gevolg. De uitgestelde belastingen vormen een onderdeel van de berekeningsbasis van de exit taks en worden onderworpen aan een belasting van 17%. Door de geruisloze fusie tussen Care Property Invest nv en Croonenburg nv is deze exit taks effectief verschuldigd op korte termijn. Boekhoudkundig wordt dit voor de helft toegewezen aan de resultatenrekening, zijnde "onttrekking aan de uitgestelde belastingen", en voor de helft aan het eigen vermogen, zijnde "andere reserves, belastingvrije reserves".

### **EPRA resultaat**

Het EPRA resultaat van de Vennootschap bedraagt op 31 december 2016 op geconsolideerde basis € 8.410.270,50 ten opzichte van € 7.841.408,13 op 31 december 2015. Dit betekent een stijging van 7,25%. Deze stijging zou 16,33% bedragen en het EPRA resultaat € 9.121.978,88 indien Care Property Invest geen wederbeleggingsvergoeding van € 711.708,38 had betaald (zie onder "Financieel resultaat" hierboven). Het EPRA resultaat per aandeel is echter gedaald van € 0,6615 op 31 december 2015 naar € 0,6379 op 31 december 2016. Deze daling is te verklaren door de kapitaalverhoging van 22 juni 2015. Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 aandelen per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016.

## 6.4. Geconsolideerde balans

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>258.292.942,67</b>	<b>221.298.315,40</b>
C. Vastgoedbeleggingen	85.040.501,00	49.960.748,55
D. Andere materiële vaste activa	4.464.773,43	2.071.965,41
E. Financiële vaste activa	3.770,00	6.270,00
F. Vorderingen financiële leasing	156.938.252,98	157.005.329,44
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	11.845.645,26	12.254.002,00
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	0,00	0,00
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	11.845.645,26	12.254.002,00
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>4.722.317,34</b>	<b>8.979.912,44</b>
D. Handelsvorderingen	26.787,65	49.510,40
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	600.530,53	361.757,78
<i>vennootschapsbelasting</i>	479.783,54	267.119,66
<i>andere</i>	120.746,99	94.638,12
F. Kas en kasequivalenten	3.657.308,89	8.547.845,86
G. Overlopende rekeningen	437.690,27	20.798,40
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>263.015.260,01</b>	<b>230.278.227,84</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>108.698.808,51</b>	<b>100.299.744,76</b>
A. Kapitaal	78.442.491,65	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	20.592.745,89	20.592.745,89
C. Reserves	1.768.287,54	-3.281.714,37
D. Nettoresultaat van het boekjaar	7.895.283,43	4.546.221,59
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>154.316.451,50</b>	<b>129.978.483,08</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>125.069.420,29</b>	<b>124.103.757,25</b>
B. Langlopende financiële schulden	102.522.085,23	100.263.959,66
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	21.463.004,00	19.309.535,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	21.463.004,00	19.309.535,00
F. Uitgestelde belastingen	1.084.331,06	4.530.262,59
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>29.247.031,21</b>	<b>5.874.725,83</b>
B. Kortlopende financiële schulden	20.498.673,84	718.507,47
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	8.160.383,22	4.389.028,40
a. Exit taks	4.483.638,69	0,00
b. Andere	3.676.744,53	4.389.028,40
<i>leveranciers</i>	3.478.645,56	3.995.195,63
<i>huurders</i>	50,00	1.700,00
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	198.048,97	392.132,77
E. Andere kortlopende verplichtingen	120.012,11	345.630,52
F. Overlopende rekeningen	467.962,04	421.559,44
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	45.555,38	72.609,52
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	0,00	167.315,60
<i>toe te rekenen kosten</i>	422.406,66	181.634,32
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>263.015.260,01</b>	<b>230.278.227,84</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>49,92%</b>	<b>45,80%</b>

### **Vastgoedbeleggingen**

De portefeuille van de vennootschap werd in 2016 verder uitgebreid middels de verwerving van 2 bijkomende woningcomplexen voor senioren voor een bedrag van € 32.640.699. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2015 stegen in waarde tot € 52.389.802. De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 85 miljoen. 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 deze aankopen einde december 2016 gebeurden, hebben deze nieuwe verwervingen nog niet kunnen bijdragen aan het huurresultaat.

### **Vorderingen financiële leaseings**

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. De werkelijke waarde van de financiële leaseings bedroeg op 31 december 2016 € 245.299.306,59.

### **Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de “vorderingen financiële leaseings”**

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek “vorderingen financiële leaseings”) 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.

Naar aanleiding van de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van 25 november 2014 van het GVV-statuut, waarbij de mogelijkheid werd geboden aan de aandeelhouders om gebruik te maken van hun uittredingsrecht, werden door de Vennootschap 17.030 aandelen ingekocht aan een beurswaarde van € 16,05 per aandeel. Het totale bedrag van € 273.331,50 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap.

De Vennootschap droeg op 11 augustus 2015 eenmalig 2.000 aandelen over aan de CEO in het kader van de uitkering van een bonus. De bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 verleende haar goedkeuring in de zin van artikel 622 §2, 2° W. Venn. om de resterende 15.030 eigen aandelen te verkopen binnen de periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop.

Deze aandelen werden verkocht op 15 september 2016 tegen een beurskoers van € 19,45 voor een totaal brutobedrag van € 292.333,50. De gerealiseerde meerwaarde van € 50.254,23 werd als "andere elementen van het globaal resultaat" opgenomen.

De uitgestelde belastingen vormen een onderdeel van de berekeningsbasis van de exit taks en worden onderworpen aan een belasting van 17%. Door de geruisloze fusie tussen Care Property Invest nv en Croonenburg nv is deze exit taks effectief verschuldigd op korte termijn. Boekhoudkundig wordt dit voor de helft toegewezen aan de resultatenrekening, zijnde "onttrekking aan de uitgestelde belastingen", en voor de helft aan het eigen vermogen, zijnde "andere reserves, belastingvrije reserves".

### **Schulden en verplichtingen**

Op geconsolideerde basis werden op 31 december 2016 eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen opgenomen bij de verplichtingen. De Vennootschap heeft een niet-opgenomen kredietlijn van € 15.300.000 bij KBC Bank. De kredietlijn voor een totaal bedrag van € 35 miljoen werd aangegaan aan een variable rente onder gunstige voorwaarden.

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	13,61	14,60
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	123.020.759,07	100.981.717,13
gewogen gemiddelde rentevoet	4,01%	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	-21.463.004,00	-19.309.535,00
beweging financiële schulden	22.039.041,94	13.121.678,82

## 7. Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
totale activa	263.015.260,01	230.278.227,84
verplichtingen	-154.316.451,50	-129.978.483,08
<b>NETTOACTIVA</b>	<b>108.698.808,51</b>	<b>100.299.744,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel</b>	<b>€ 8,24</b>	<b>€ 7,62</b>
totale activa	263.015.260,01	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-132.853.447,50	-110.668.948,08
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>130.161.812,51</b>	<b>119.609.279,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>€ 9,87</b>	<b>€ 9,08</b>
totale activa inclusief de berekende reële waarde	339.530.668,36	282.908.373,93
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-132.853.447,50	-110.668.948,08
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" - EPRA NAW</b>	<b>206.677.220,86</b>	<b>172.239.425,85</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>€ 15,68</b>	<b>€ 13,08</b>

In overeenstemming met de GVV-Wet worden de eigen aandelen (\*) niet begrepen bij de berekening van de nettowaarde per aandeel.

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 11.853.348,11 per 31 december 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 31 december 2016 aangezien alle bijkomende aandelen uitgegeven naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 voor het volledig boekjaar 2016 dividendgerechtigd zijn.

(\*) De Venootschap heeft sinds 15 september 2016 geen eigen aandelen meer.

## 8. EPRA Performance-indicatoren

### 8.1 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,62	0,57
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,76	13,42
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,13	10,86
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	4,54	4,96
EPRA aangepast NIR (in %)	4,54	4,40
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (*)	0,00	0,00
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,81	16,95
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,81	16,91

(\*) 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. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille.

### 8.2. EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt verder in dit document toegelicht.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2016	2015
<b>EPRA resultaat</b>			
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	x 1.000	8.124	7.477
	€/aandeel	0,62	0,57
<b>EPRA NAW</b>			
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	x 1.000	207.762	176.770
	€/aandeel	15,76	13,42
<b>EPRA NNNAW</b>			
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	x 1.000	173.168	143.037
	€/aandeel	13,13	10,86
<b>EPRA netto initieel rendement (NIR)</b>			
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	4,54	4,96
<b>EPRA aangepast NIR</b>			
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	%	4,54	4,40

Boekjaar afgesloten op 31 december		2016	2015
<b>EPRA huurleegstandsgraad (*)</b>			
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,00	0,00
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>			
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	14,81	16,95
<b>EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>			
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	%	14,81	16,91

(\*) 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. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille.

### 8.2.1 EPRA RESULTAAT

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>IFRS Resultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>7.895</b>	<b>12.014</b>
<b>Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:</b>	<b>228</b>	<b>-4.537</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-1.925	-1.690
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	2.153	-2.847
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>8.124</b>	<b>7.477</b>
Aantal aandelen	13.184.720	13.169.690
<b>EPRA Resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>0,62</b>	<b>0,57</b>

### 8.2.2 EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>NAW volgens de jaarrekeningen</b>	<b>108.699</b>	<b>100.300</b>
<b>NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen</b>	<b>8,24</b>	<b>7,62</b>
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen.	0	0
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen</b>	<b>108.699</b>	<b>100.300</b>
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing. (*)	76.515	52.630
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	21.463	19.310
(v.a) Uitgestelde belastingen.	1.084	4.530
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.	0	0
<b>EPRA NAW</b>	<b>207.762</b>	<b>176.770</b>
Aantal aandelen	13.184.720	13.169.690
<b>EPRA NAW per aandeel (in €)</b>	<b>15,76</b>	<b>13,42</b>

(\*) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasings" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

### 8.2.3 EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
<b>EPRA NNAW</b>	<b>207.762</b>	<b>176.770</b>
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-21.463	-19.310
(ii) Reële waarde van de schuld	-12.046	-9.893
(iii) Uitgestelde belastingen	-1.084	-4.530
<b>EPRA NNAW</b>	<b>173.168</b>	<b>143.037</b>
Aantal aandelen	13.184.720	13.169.690
<b>EPRA NNAW per aandeel (in €)</b>	<b>13,13</b>	<b>10,86</b>



### 8.2.4 EPRA NETTO INTIEEL RENDEMENT (NIR)

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2016	2015
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	85.041	49.961
Vorderingen financiële leasing in reële waarde. (*)	245.299	221.889
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	0	0
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>330.340</b>	<b>271.850</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	61	83
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>330.401</b>	<b>271.933</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	14.997	13.500
Vastgoedkosten. (-)	0	0
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>14.997</b>	<b>13.500</b>
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	0	-1.525
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>14.997</b>	<b>11.975</b>
<b>EPRA NIR (in %)</b>	<b>4,54</b>	<b>4,96</b>
<b>EPRA AANGEPAST NIR (in %)</b>	<b>4,54</b>	<b>4,40</b>

(\*) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasings" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

### 8.2.5 VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2016						
	Brutohuur-inkomsten (1)	Nettohuur-inkomsten (2)	Huurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden (3)	Geschatte huurwaarde op leegstand	Geschatte huurwaarde	Leegstandsgraad (in %) (4)
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>2.519</b>	<b>2.519</b>	<b>38</b>	<b>4.186</b>	<b>0</b>	<b>4.481</b>	<b>0,00%</b>
<b>Financiële leasings</b>	<b>13.111</b>	<b>13.111</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>							
Projectontwikkelingen	0	0					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>15.630</b>	<b>15.630</b>					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2015						
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>615</b>	<b>615</b>	<b>24</b>	<b>2.566</b>	<b>0</b>	<b>2.790</b>	<b>0,00%</b>
<b>Financiële leasings</b>	<b>13.117</b>	<b>13.117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>							
Projectontwikkelingen	0	0					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.732</b>	<b>13.732</b>					

(1) Het totaal van de "brutohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

(2) Het totaal van de "nettohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

(3) Lopende huur op datum van afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten op datum van 31 december 2016 of 31 december 2015.

(4) 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. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille.

### 8.2.6 VASTGOEDBELEGGINGEN - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2015				31 december 2016		
	Bruto- huurinkomsten	Brutohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille t.o.v. 2015	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurin- komsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuur inkomsten bij huidige perimeter
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>615</b>	<b>2.502</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.519</b>
<b>Financiële leasingen</b>	<b>13.117</b>	<b>13.111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.111</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>							
Projectontwikkelingen					0	0	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.732</b>	<b>15.613</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.630</b>

### 8.2.7 VASTGOEDBELEGGINGEN- WAARDERINGSREGELS

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2016			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in%)	Waardevariatie (in %)
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>85.041</b>	<b>2.566</b>	<b>1,17</b>	<b>3,02</b>
<b>Financiële leasingen</b>	<b>(*) 245.299</b>	<b>23</b>	<b>3,37</b>	<b>0,01</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>				
Projectontwikkelingen	0	0		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>330.340</b>	<b>2.589</b>		
Boekjaar afgesloten op	31 december 2015			
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>49.961</b>	<b>1.690</b>	<b>0,91</b>	<b>3,38</b>
<b>Financiële leasingen</b>	<b>221.889</b>	<b>4.701</b>	<b>4,05</b>	<b>2,12</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>				
Projectontwikkelingen	0	0		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>271.850</b>	<b>6.391</b>		

(\*) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasingen" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

**8.2.8 VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN**

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2016				
		<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>				
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>17,13</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>17</b>	<b>2.381</b>	
<b>Financiële leasings</b>	<b>22,87</b>	<b>339</b>	<b>5.671</b>	<b>3.219</b>	<b>4.288</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>17,54</b>	<b>339</b>	<b>5.792</b>	<b>3.236</b>	<b>6.669</b>	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2015				
		<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>				
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>18,13</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>571</b>	
<b>Financiële leasings</b>	<b>23,7</b>	<b>0</b>	<b>5.207</b>	<b>2.941</b>	<b>5.235</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>18,41</b>	<b>0</b>	<b>5.251</b>	<b>2.941</b>	<b>5.806</b>	

**8.2.9 VASTGOEDBELEGGINGEN - VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD**

(x € 1.000.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2016						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Aantal wooneenheden	GHW na afloop (x € 1.000)	
"Herfstvrede" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	02/2017	22	191	
"Huis Driane" (Herenthout)	0,06	3,10	0,00	3,10	voorjaar 2018	22	146	
<b>Totaal</b>	<b>2,46</b>	<b>4,30</b>	<b>0,00</b>	<b>6,70</b>		<b>44</b>	<b>336</b>	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2015						
"Herfstvrede" (Moerbeke)	0,06	3,60	0,00	3,60	midden 2017	22	191	
"Huis Driane" (Herenthout)	0,00	3,10	0,00	3,10	voorjaar 2018	20	146	
<b>Totaal</b>	<b>0,06</b>	<b>6,70</b>	<b>0,00</b>	<b>6,70</b>		<b>42</b>	<b>336</b>	

## 8.2.10 EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op	31 december 2016	31 december 2015
<b>Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-2.315</b>	<b>-2.328</b>
Met verhuur verbonden kosten.	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten.	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen.	0	0
Technische kosten.	0	0
Commerciële kosten.	0	0
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	-1	-6
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap. (*)	-2.376	-2.403
Andere operationele opbrengsten en kosten.	62	81
<b>EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-2.315</b>	<b>-2.328</b>
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	1	6
<b>EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-2.314</b>	<b>-2.322</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>15.629</b>	<b>13.732</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)</b>	<b>14,81</b>	<b>16,95</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)</b>	<b>14,81</b>	<b>16,91</b>

(\*) Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van joint ventures inbegrepen)

Care Property Invest kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, ...).

8.2.11 EPRA DEFINITIE / DOELSTELLING

<b>EPRA Key Performance Indicatoren</b>	<b>Definitie</b>	<b>Doelstelling</b>
<b>EPRA resultaat</b>	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Een belangrijke maatstaf voor de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf en een indicatie van de mate waarin de huidige dividenduitkeringen ondersteund zijn door de resultaten
<b>EPRA NAW</b>	Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Brengt wijzigingen aan de IFRS NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de reële waarde van de activa en verplichtingen binnen een echte vastgoedbeleggingsvennootschap met een investeringsstrategie op lange termijn.
<b>EPRA NNAW</b>	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	Brengt wijzigingen aan de EPRA NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de huidige reële waarde van alle activa en verplichtingen binnen een vastgoedvennootschap
<b>EPRA netto initieel rendement (NIR)</b>	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Een vergelijkbare maatstaf voor de portefeuillewaardering. Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y
<b>EPRA aangepast NIR</b>	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y.
<b>EPRA huurleegstandsgraad</b>	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Een "pure" (%) maatstaf voor leegstaande oppervlaktes van vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de GHW
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.
<b>EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.

## 9. Bestemming van het resultaat

Aan de algemene vergadering van de Vennootschap zal worden voorgesteld een dividend over het boekjaar 2016 uit te keren van € 8.306.373,60. De pay-out ratio bedraagt dan 100% op statutair niveau en 98,76% op geconsolideerd niveau.

Het bedrag berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt statutair € 6.631.444,53 voor boekjaar 2016, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal.

Aan de gewone algemene vergadering op 17 mei 2017 zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720
vergoeding van het kapitaal	€ 8.306.373,60
<b>brutodividend per aandeel</b>	<b>€ 0,63</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2016	3,08%
<b>nettodividend per aandeel</b>	<b>€ 0,5355</b>
nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2016	2,62%

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 0,63 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 3,08% ten opzichte van de beurswaarde op datum van 31 december 2016. Dit dividend is onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, waardoor het nettodividend € 0,5355 bedraagt. Het dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2017.

## 10. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,92% op 31 december 2016. 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.

### Hypotheses

Op basis van de balans- en resultatenrekening van boekjaar 2016 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

Volgende hypothesen werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie;
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.

### **Conclusie vooruitzichten schuldgraad**

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen ten belope van € 50 miljoen, de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2016 op geconsolideerde basis. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2016 49,92%. 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.

### **Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat**

Care Property Invest zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 17 mei 2017 een brutodividendbetaling voorstellen voor boekjaar 2016 van € 0,63 per aandeel. Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor boekjaar 2017 een betekenisvolle stijging in dividendbetaling voorop. 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 verwacht op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,54 jaar inkomsten zullen genereren, een stabiel dividend te kunnen uitkeren. Bovendien zullen de nieuwe verwervingen vanaf boekjaar 2017 bijkomende inkomsten genereren. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

## **11. Voornaamste risico's**

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 het boekjaar 2016. Deze risicofactoren zullen vanzelfsprekend in detail behandeld worden in het jaarlijks financieel verslag dat op 30 maart 2017 wordt gepubliceerd.

## **12. Financiële kalender**

Jaarlijks financieel verslag boekjaar 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.

De commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in dit persbericht, zou moeten doorgevoerd worden.

#### **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 20e 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**.

#### **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.*

Voor alle bijkomende informatie:



#### **Peter Van Heukelom**

Algemeen Directeur / Gedelegeerd Bestuurder  
E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)  
M +32 495 59 82 67

#### **Care Property Invest NV**

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)