

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

9 mars 2017 - Avant l'ouverture de la Bourse

Sous embargo jusqu'à 7u40

CARE PROPERTY INVEST

société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social: Horstebaan 3, 2900 Schoten

Numéro d'entreprise 0456.378.070 (RPM Anvers)

(la « Société »)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE: RÉSULTATS FINANCIERS ANNUELS 2016

- Augmentation des revenus locatifs d'environ 14% par rapport au 31 décembre 2015, marge opérationnelle de 85,19%.
- Juste valeur du portefeuille immobilier : 330 millions d'euros.
- Augmentation de la valeur boursière d'environ 35% par rapport au 31 décembre 2015.
- Taux d'occupation au 31 décembre 2016: 100%.
- Taux d'endettement au 31 décembre 2016: 49,92%.
- Proposition de distribuer un dividende brut de 0,63 € (100% du pay-out ratio statutaire).
- Précompte immobilier: de nouveau 15% à partir de 1 janvier 2017.
- Grâce aux efforts constants en 2016, des nouveaux investissements ont été réalisés au début de 2017 pour un montant total d'environ 60,5 millions d'euros dans des différents centres de services de soins et de logement. La Société continue à se concentrer sur le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier équilibré et diversifié.
- Répartition géographique plus équilibrée: premiers investissements en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale.
- Care Property Invest est incluse dans l'indice BEL Mid de Euronext et est devenue membre de l'organisation EPRA.

1. Résumé des activités durant l'exercice 2016

Care Property Invest SA est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Reposant sur une organisation solide, Care Property Invest aide les prestataires de soins à réaliser leurs projets en offrant de l'immobilier qualitatif et socialement responsable, sur mesure de l'utilisateur final. Pour ses actionnaires, elle cherche d'obtenir un rendement stable à long terme. De son expertise et savoir-faire accumulé, Care Property Invest construit et finance, aujourd'hui et pour demain, des différentes formes de logement pour les personnes âgées (centres de services de soins et de logement, groupes de logements à assistance, des résidences-services,...) et pour des personnes handicapées, tant pour le secteur public que pour le secteur privé. Sa stratégie actuelle est basée sur le vieillissement de la population croissant et la demande croissante pour de l'immobilier de santé avec une plus-value sociale, que cette tendance implique.

Elle a pour objectif d'être la référence sur le marché du développement et des investissements dans l'immobilier de santé, et veut, dans ce cadre, réaliser une croissance accélérée. Care Property Invest est un acteur dynamique, qui vise à promouvoir de l'innovation dans l'immobilier de santé et bien-être, et ceci sur une manière indépendante.

La combinaison de sa stratégie, la réalisation de son objet social et sa position comme seul acteur qui opère exclusivement dans le domaine de l'immobilier de santé depuis 20 ans, renforce la position spéciale de Care Property Invest sur le marché des SIR. L'évolution certaine du marché des soins aux personnes âgées en combinaison avec le portefeuille immobilier soigneusement sélectionné de la société, assurent que les actions génèrent toujours un dividende stable pour ses actionnaires.

En plus, à partir du 1 janvier 2017, ils peuvent bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15% (au lieu de 30%), vue que Care Property Invest répond au exigence réglementaire, qui stipule que la Société devait avoir investi au moins 60 % de leurs biens immobiliers dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé. Care Property Invest, comme seul acteur, possède un portefeuille immobilier qui est composé exclusivement d'immobilier de santé, qui a généré des revenus immédiats pour la Société.

Dans son dernier rapport financier annuel, Care Property Invest a promis qu'elle réalisera une augmentation considérable des revenus locatifs en 2016, sur la base des nouveaux investissements en 2015, qui ont été rendus possibles par l'augmentation de capital en 2015. Déjà contre la fin de 2015, Care Property Invest a en effet réussi à réinvestir le capital levé avec succès, dans des investissements immobiliers de santé, qui ont généré des revenus immédiats pour la Société. Cela a entraîné en 2016 que les revenus locatifs ont augmenté d'environ 14%. Le taux d'endettement consolidé s'élève à 49,92% au 31 décembre 2016.

Vue que, malgré l'activité accrue de la Société, les coûts en 2016 ont été bien maîtrisés, Care Property Invest est contente de pouvoir annoncer que, en dépit de plus de 2,8 millions nouvelles actions en 2015 (par l'augmentation de capital de juin 2015), le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de distribuer le dividende à 0,63 € par action (brut).

Construire dans le domaine des soins en toute confiance.

2016 était une année de transition. Les employés de Care Property invest ont consacré beaucoup d'énergie à la réalisation des certains projets de construction et la préparation des nouvelles acquisitions supplémentaires. Les détails de ces activités peuvent être retrouvés plus loin dans ce communiqué de presse. Les principaux investissements en 2016 ont été réalisés au cours du dernier mois de l'année.

Dans cette nouvelle année, Care Property Invest est passée à la vitesse supérieure. Les efforts préparatoires en 2016, dans la recherche des investissements intéressants mais surtout sains, ont porté ses fruits. Et maintenant, au début de 2017, les efforts se traduisent déjà dans un investissement de +/- 60,50 millions d'euros dans trois centres de services de soins et de logement en Belgique. La Société a également réussi à obtenir une plus grande répartition régionale du portefeuille immobilier. A partir de maintenant, Care Property Invest est également présente dans la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le futur, elle vise à encore améliorer cette répartition et elle n'exclut pas de regarder en dehors de nos frontières.

Care Property Invest a également fait des efforts afin d'améliorer sa transparence financière et a rejoint l'EPRA (European Public Real Estate Association). Dorénavant, la Société appliquera les EPRA reporting Best Practices Recommendations dans ses rapports et vise à améliorer de manière continu ses rapports financiers, ce qui va améliorer la liquidité de ses actions.

Tout cela résultait aussi à une plus grande visibilité sur le marché des capitaux, ce qui permettrait à Care Property Invest d'émettre des titres de créance et donc de continuer à diversifier le financement de ces investissements.

Grâce aux efforts d'investissement de 2016 et l'accélération (prévue) sur ce plan en 2017, l'exercice 2017 semble déjà prometteur. Les ambitions de Care Property Invest pour 2017 portent loin. Cette année, elle veut sortir de l'ombre du passé et se profiler sur la scène (inter)nationale.

2. Événements importants durant et au cours de l'exercice 2016

2.1 Au cours de l'exercice 2016

2.1.1 ACQUISITIONS NOUVEAUX PROJETS

Care Property Invest vise à composer un portefeuille immobilier équilibré et diversifié, capable de générer des revenus stables. Elle est convaincue du caractère abordable de ses projets « agréés » comme ils sont exploités par des entreprises de soins qui sont professionnels, solvables et spécialisés.

Ci-dessous se trouve un aperçu des acquisitions des différents projets.

Acquisitions des immeubles de placement

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. Les transactions ont représenté une valeur totale d'environ 32 millions d'euros.

« Ter Bleuk » à Bonheiden-Rijmenam

Le 22 décembre 2016, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SA Ter Bleuk, une fois remplies toutes les conditions suspensives. Cette société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines, exploité par l'ASBL Zonneweelde, une filiale de la SA Senior Living Group.

La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrains) s'élève à environ 13,4 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. La SA Ter Bleuk générera un loyer annuel indexé par le biais d'un contrat à long terme du type triple net avec l'ASBL Zonneweelde.

« 3 Eiken » à Lanaken

Le 30 décembre 2016, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SA VSP Lanaken Centrum WZC. Cette société possède le centre de services de soins et de logement « 3 Eiken » à Lanaken, exploitée par l'ASBL Foyer de Lork, une filiale de Senior Living Group.

La valeur conventionnelle du centre de services de soins et de logement « 3 Eiken » est d'environ 19 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. La SA VSP Lanaken Centrum WZC générera un canon annuel indexé par le biais d'un bail emphytéotique triple net avec l'ASBL Foyer de Lork.

Projets de développement

Pour l'exercice 2016, aucun nouveau projet de développement n'est repris au portefeuille de Care Property Invest.

2.1.2 PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION

Groupe de logements à assistance « Herfstvrede » à Moerbeke

Les travaux du projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance, où Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage, ont commencé le 4 avril 2016. Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke a été achevé le 23 février 2017. Le 31 décembre 2016, une « créance projet en cours d'exécution » de 2 420 984,76 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

Groupe de logements à assistance « Huis Driane » à Herenthout

Le permis de construire d'un deuxième projet dans lequel Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage a été obtenu. Il s'agit de « Huis Driane » à Herenthout, une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance. Avant que ce permis de construire ne soit introduit, le CPAS a décidé, pour accroître la rentabilité économique du projet, d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22.

Entre-temps, Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout au 6 mars 2017. Les travaux de construction commenceront 30 jours civils après la réception de celui-ci, à condition que l'acte de superficie et d'emphytéose soit passé. La livraison du projet est prévue au printemps 2018. Le 31 décembre 2016, une « créance projets en cours d'exécution » de 56 955,48 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

2.1.3. FUSIONS

Maisons de repos et de soins « Aan de Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout

Le 21 décembre 2016, Care Property Invest a absorbé les filiales Croonenburg SA, propriétaire de « Aan de Kaai » à Turnhout, et B.Turnhout SA, propriétaire de « De Nieuwe kaai » à Turnhout, dans le cadre d'une fusion silencieuse. La publication au Moniteur belge est disponible sur le site de la Société.

2.1.4. PROSPECTION

En 2016, Care Property Invest a mis l'accent sur le développement de ses activités dans le secteur des services de soins et de logement pour les seniors, ainsi que dans le secteur des logements pour personnes handicapées, conformément à l'extension de son objet décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013. Elle étudie ainsi, outre de possibles investissements dans des groupes de logements à assistance, d'éventuels investissements dans des maisons de repos et de soins dans tout l'Espace économique européen, ainsi que divers projets pour les personnes handicapées. L'exploitation de ces projets est assurée par des CPAS et des ASBL caritatives, mais aussi par des groupes commerciaux actifs dans ce secteur. La phase dans laquelle ces projets se trouvent, ainsi que le type d'investissement, va de l'achat de bâtiments achevés au développement de sites, en passant par l'achat d'actions de sociétés dans lesquelles se trouve le bien immobilier, et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

Dans le cadre de ses activités de prospection et les projets dans le pipeline, la Société peut également annoncer qu'elle a conclu un « letter of intent » sous conditions suspensives concernant l'acquisition de 100% des actions d'une société qui est propriétaire d'un centre de services de soins et de logement à Brabant-Wallon. La valeur conventionnelle de ce centre de services de soins et de logement est estimé à environ 17 million euros et le centre est géré par un exploitant expérimenté. Après la réalisation des conditions suspensives, plus de communication sur ce projet suivra.

2.2 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice 2016

2.2.1. PERSPECTIVES ET INVESTISSEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Care Property Invest travaille activement au développement d'un portefeuille immobilier équilibré et profitable. Elle examine les possibilités d'investissement qui s'inscrivent totalement dans la stratégie de la Société, en Flandre, en Wallonie, dans la région de Bruxelles-Capitale et à l'étranger.

Comme déjà annoncé dans des communiqués de presse séparés, Care Property Invest a encore effectué les investissements suivants après la clôture de l'exercice :

Centre de services de soins et de logement avec résidences-services «Les Terrasses du Bois» à Watermael-Boitsfort

Le 17 février 2017, Care Property Invest annonçait l'accord sous conditions suspensives de l'acquisition du centre de soins et de logement avec des résidences-services "Les Terrasses du Bois" à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale). Cette acquisition sera réalisée par un apport en nature du bien immeuble susmentionné dans le capital de Care Property Invest. Le centre de services de soins et de logement et les résidences-services sont exploités par Home Sebrechts SA, qui, à son tour, est une filiale d'Armonea, par un bail de longue durée du type triple net. Dans le cadre de cette transaction, Care Property Invest recevra des revenus locatifs découlant de ce bail emphytéotique à partir du 1 janvier 2017.

Le site, situé à quelques pas du centre-ville, compte 34 résidences-services et un centre de services de soins et de logement avec 130 chambres. Les 130 chambres sont subdivisées en 117 chambres individuelles et 13 chambres doubles, distribuées sur 9 étages.

Cette nouvelle expansion du portefeuille immobilier sera réalisée par moyen d'un apport en nature du bien immeuble susmentionné. La valeur d'apport conventionnel du projet "Les Terrasses du Bois" s'élève à environ 34 millions d'euros. L'apport en nature aura probablement lieu le 15 mars 2017, si certaines conditions suspensives usuelles ont été remplies, dont obtenir la permission de la FSMA concernant cet apport, et la modification des statuts qui en résulte. Care Property Invest vise à faire noter les nouvelles actions, avec les coupons n° 7 et suivants qui y sont annexés, sur Euronext Bruxelles à partir du 15 mars 2017.

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance "Bois de Bernihè" à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sous conditions suspensives de l'acquisition de 100% des actions de la société Siger SA, qui, à son tour, est la propriétaire de 100% des actions de Dermedil SA, propriétaire de l'immeuble. L'immeuble susmentionné concerne la "Résidence Bois de Bernihè" à Libramont.

Le centre de services de soins et de logement et les résidences-services sont exploités par Vulpia Wallonie asbl, par le biais d'un bail de longue durée du type triple net d'une durée de 27 ans.

Le bâtiment est un projet de quatre étages, construit en 2013, et héberge un centre de soins et de logement avec une capacité totale de 108 résidents. Une de ces chambres est prévue pour des courts séjours. Les 18 résidences-services se trouvent sur le troisième étage du bâtiment.

**Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.**

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,3 millions d'euros. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation de l'expert immobilier. Cet achat sera financé par des lignes de crédit externes et le "closing" aura probablement lieu dans le deuxième trimestre de 2017, si les conditions suspensives ont été remplies.

Acquisition d'un centre de soins et de logement à développer « Les Saules » à Foret.

Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement planifié, situé à Foret. à cet effet, elle a acheté le terrain sur lequel le centre de services de soins et de logement sera réalisé et elle a repris tous les contrats relatifs à la construction. Le site va héberger 118 logements agréés par COCOM.

Après la réception provisoire, le centre de services de soins et de logement sera exploité par une filiale de Anima Care SA (une filiale de Ackermans en Van Haaren), par un bail de longue durée du type triple net.

Le permis d'urbanisme pour la réalisation de ce centre de services de soins et de logement a déjà été obtenu. Par conséquent, les travaux de construction pour ce nouveau développement démarreront encore en 2017 et devront être clôturées dans les 24 mois.

Le terrain à bâtir a été entièrement financé par des ressources externes et la construction va être financée par une combinaison des capitaux propres et étrangers. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15 200 000,00 €.

Avec ces investissements, Care Property Invest continue à éloigner son portefeuille immobilier. Ils marquent des jalons importants pour Care Property Invest. «Les Terrasses du Bois» est le premier projet de Care Property Invest dans la Région de Bruxelles-Capitale et le premier projet à être exploité par Armonia. Le projet «Bois de Bernihè» est un deuxième jalon important pour Care Property Invest, comme étant le premier investissement dans la Région wallonne. Enfin, ce nouveau développement à Foret, est le deuxième projet pour la Société dans la Région de Bruxelles-Capitale, qui s'inscrit dans notre stratégie de l'extension géographique.

Après ces investissements, le portefeuille de Care Property Invest comptera 87 projets différents, dont 2 en développement. Après l'apport en nature du projet Watermael-Boitsfort, le montant des capitaux propres va augmenter en 2017 d'environ 34 million d'euros.

2.2.2. ÉVOLUTIONS DU PORTEFEUILLE EXISTANT

Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, dont Care Property Invest est le maître de l'ouvrage, a été achevé le 23 février 2017 et est géré par le CPAS de Moerbeke. À compter du 1er avril 2017, le projet va générer des revenus supplémentaires pour la Société.

En outre, Care Property Invest accorde toute l'attention requise pour achever et rendre opérationnel le portefeuille existant, en particulier le projet « Huis Driane » à Herenthout, pour lequel Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout au 6 mars 2017. Les travaux commenceront 30 jours civils après la réception de celui-ci, à condition que l'acte de superficie et d'emphytéose soit passé. La livraison du projet est prévue au printemps 2018.

3. Autres événements durant ou après l'exercice 2016

3.1.1. ENTRÉE EN VIGUEUR DU CHANGEMENT DE PRÉCOMPTE MOBILIER

À partir du 1er janvier 2017, la loi organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances est entrée en vigueur, et les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %).

3.1.2. RENFORCEMENT DU MANAGEMENT : CONSTITUTION DU COMITÉ DE DIRECTION ET NOMINATION DE SES MEMBRES

Soucieux de soutenir de manière optimale le développement des activités de Care Property Invest du point de vue du management et d'assurer la continuité de la Société, le conseil d'administration a décidé au début de l'exercice de renforcer l'équipe de management en constituant un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. Le conseil d'administration est heureux d'annoncer que, à compter du 1er juillet 2016, le comité de direction a été effectivement mis en place. Le comité de direction reprend les compétences et les activités du conseil d'administrateurs délégués, qui a été aboli en tant qu'organe spécifique.

Les personnes suivantes sont nommées, à compter du 1er juillet 2016, comme membre du comité de direction/dirigeant effectif, au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées :

nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Administrateur délégué
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué
Willy Pintens	Administrateur délégué
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

3.1.3. PARTICIPATIONS

La Société compte trois filiales au 31 décembre 2016 :

- M.S.T. SPRL : une filiale à 100 % de Care Property Invest. M.S.T. SPRL dispose, de son côté, de toutes les actions de Boeyendaalhof SA ;
- Ter Bleuk SA : une filiale à 100 % de Care Property Invest ;
- VSP Lanaken Centrum WZC SA : filiale à 100 % de Care Property Invest.

Le 21 décembre 2016, les 2 filiales, Croonenburg SA et B. Turnhout SA, ont été absorbées par Care Property Invest dans le cadre d'une fusion silencieuse.

4. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
immeubles de placement		
immeubles de placement	85.040.501,00	49.960.748,55
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	156.938.252,98	157.005.329,44
créances commerciales concernant les projets achevés	11.845.645,26	12.254.002,00

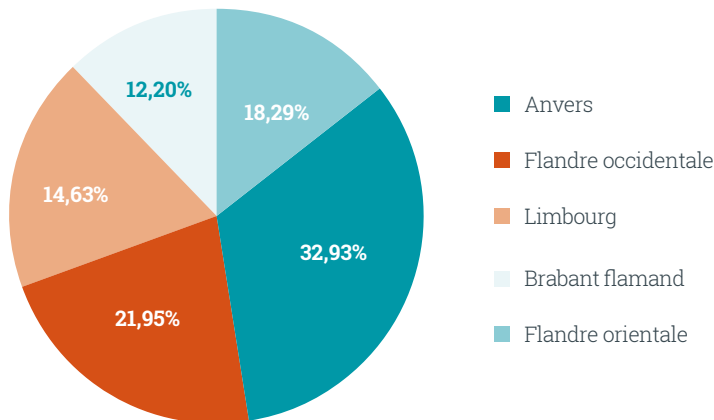
Au total, Care Property Invest a 84 projets dans son portefeuille immobilier, dont 82 projets achevés à la date de clôture de l'exercice 2016, un projet dont la livraison a eu lieu le 23 février 2017 ("Herfstvrede" à Moerbeke) et un projet qui est actuellement en développement ("Huis Driane" à Herenthout).

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation général pour les immeubles de placement et le portefeuille de location-financement s'élève à 100%.

4.1 Répartition géographique

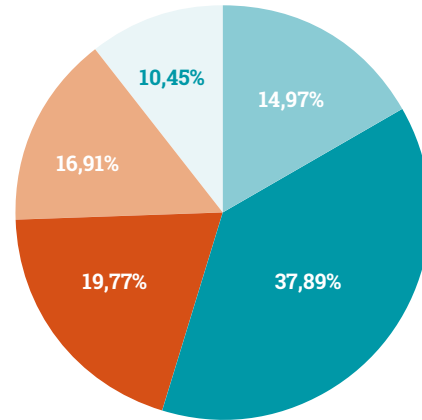
Actuellement, tous les projets se trouvent sur le territoire de la Région flamande. Les 82 (1) projets terminés sont répartis géographiquement comme suit sur les 5 provinces flamandes:

Répartition géographique du nombre de **projets** en Flandre



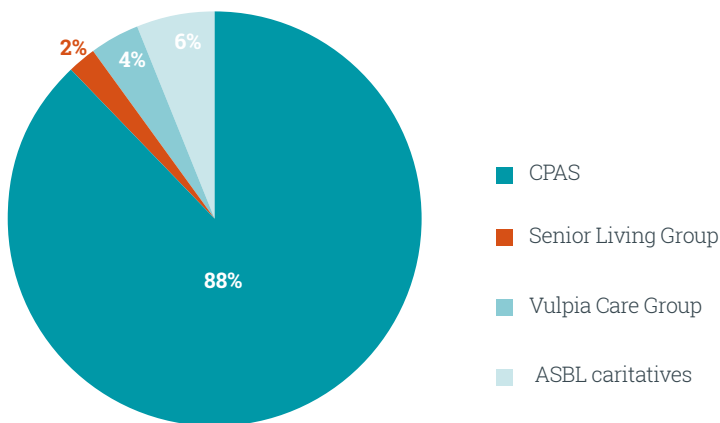
* Chiffres au 31 Décembre 2016

Répartition géographique du nombre d'**unités résidentielles** en Flandre

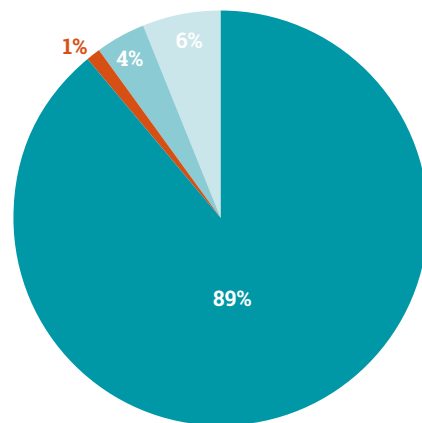


* Chiffres au 31 Décembre 2016

4.2 Distribution du nombre de projets par exploitant



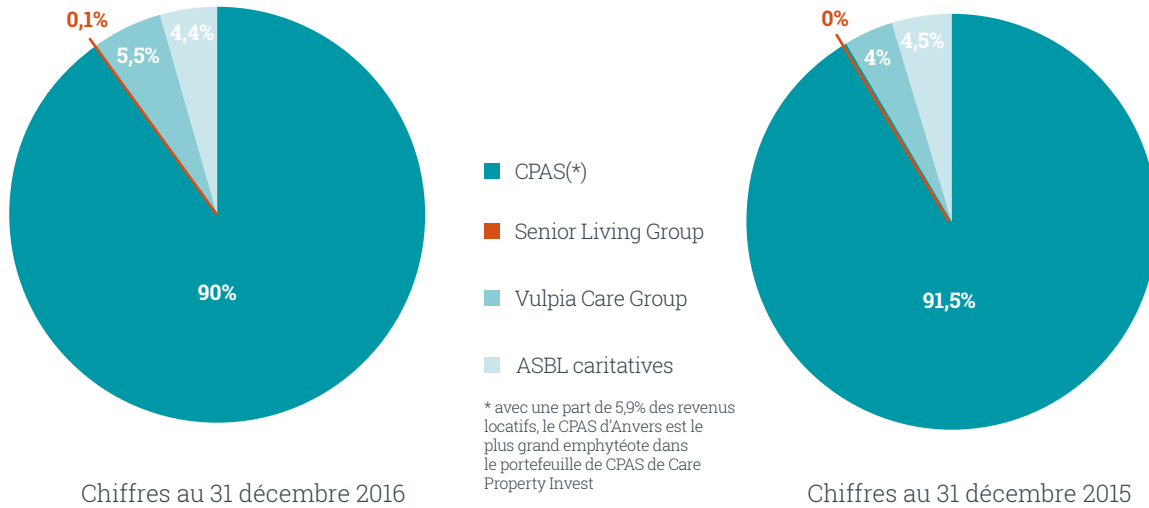
Chiffres au 31 décembre 2016



Chiffres au 31 décembre 2015

Au total, Care Property Invest a 84 projets dans son portefeuille immobilier, dont 82 projets achevés à la date de clôture de l'exercice 2016, un projet dont la livraison a eu lieu le 23 février 2017 ("Herfstvrede" à Moerbeke) et un projet qui est actuellement en développement ("Huis Driane" à Herenthout).

4.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant



Les CPAS représentent 81,1 % des revenus locatifs de la Société au date de 31 décembre 2016. L'autre Solde des revenus locatifs découle des 10 projets qui sont exploités par des ASBL, Vulpia Care Group et Senior Living Group.

5. Care Property Invest en bourse

Nombre et catégories d'actions

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Nombre total d'actions	13.184.720	13.184.720
dont:		
- nombre d'actions ordinaires	13.034.720	13.034.720
- nombre d'actions préférentielles	150.000	150.000

Toutes les actions sont sans valeur nominale, cf. article 6 des statuts de la Société.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Nombre total d'actions	13.184.720	13.184.720
dont:		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237.826	237.826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	12.946.894	12.946.894

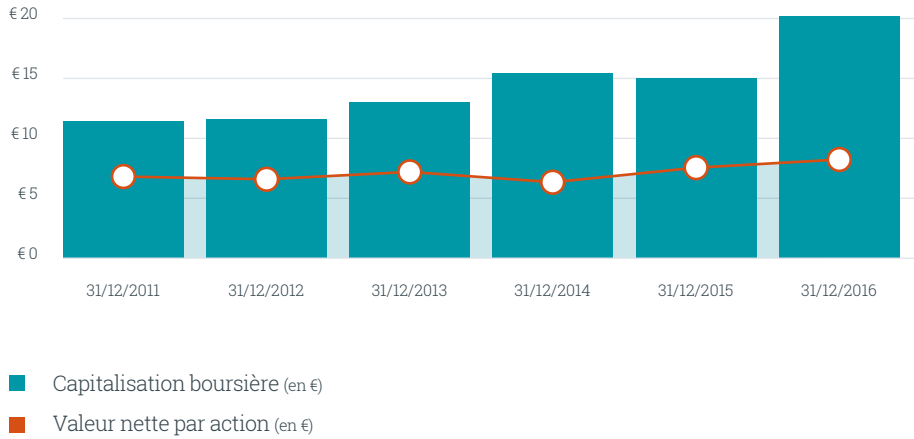
- nombre d'actions propres	0	15.030
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	12.946.894	12.931.864
- moyen pondéré des actions	13.184.720	11.853.348

Valeur des actions	31 décembre 2016	31 décembre 2015
- Cours de bourse à la date de clôture	20,45	15,20
- Cours de clôture le plus de l'exercice	20,94	16,92
- Cours de clôture le plus bas de l'exercice	15,29	13,41
- Cours de bourse moyen	18,10	14,89
- Capitalisation boursière	269.627.524	200.407.744
- Valeur nette par action	8,24	7,62
- Prime par rapport à la juste valeur nette	59,70%	49,87%
- Free float	98,86%	98,86%
- Volume journalier moyen	7.456,01	5.282,77
- Rotation	14,50%	10,14%
Dividende par action	(*)	
Dividende brut par action	0,63	0,63
Dividende net par action	0,5355	0,5355
Dividende brut par action par rapport au cours de bourse	3,08%	4,14%
Pay out ratio (au niveau statutaire)	100%	97%
Pay out ratio (au niveau consolidé)	98,76%	95%

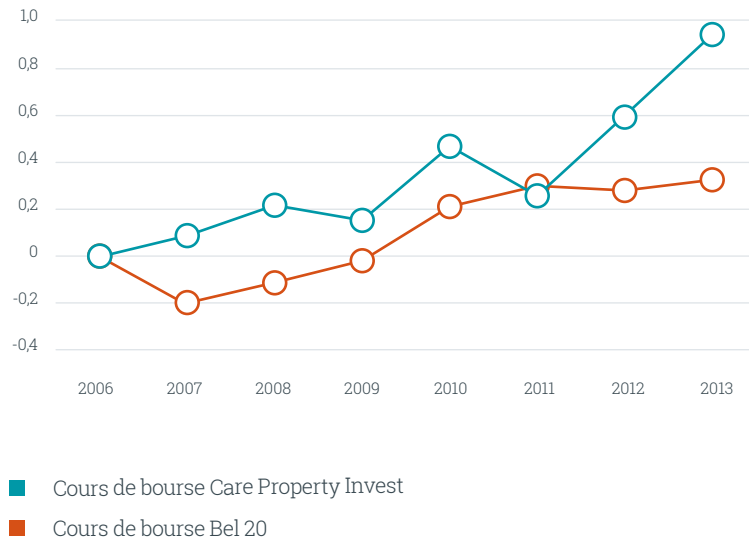
(*) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale le 17 mai 2017.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

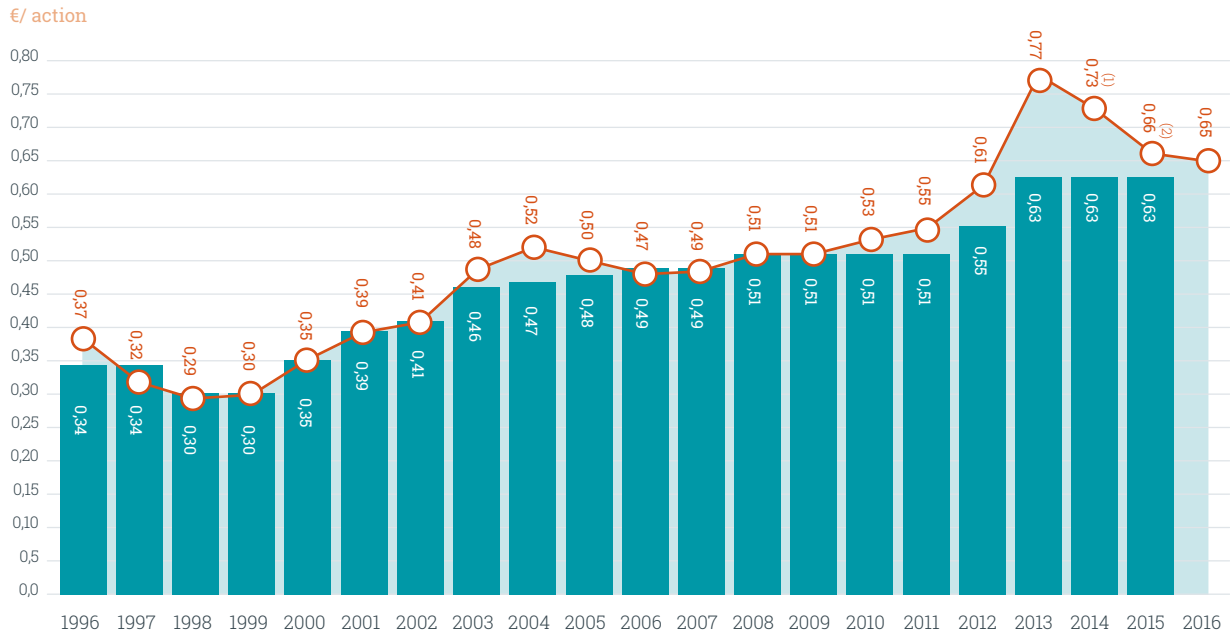
ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE
(OU VALEUR D'INVENTAIRE) DE L'ACTION



COMPARAISON DU COURS DE BOURSE DES ACTIONS



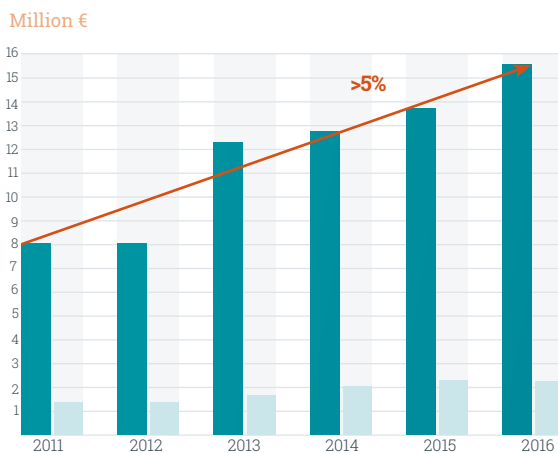
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'OFFRE PUBLIQUE INITIALE



■ Dividende brut (en €/action)- Le 24 mars 2014 un fractionnement d'actions a eu lieu (1/1000)
 ■ Résultat net cash (€/action)

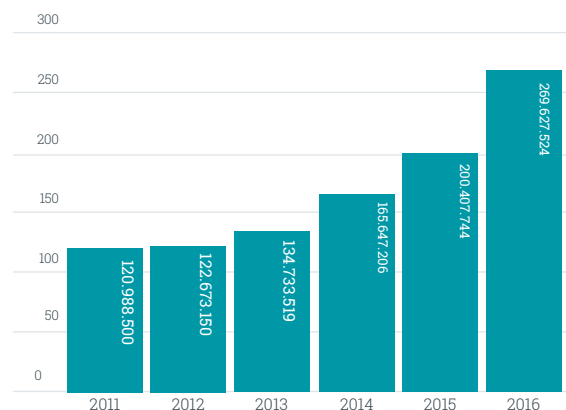
⁽¹⁾ par la création des actions supplémentaires par un dividende optionnel
⁽²⁾ par la création des actions supplémentaires par une augmentation de capital

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS PAR RAPPORT AUX FRAIS GÉNÉRAUX (EN MILLIONS D'EUROS)



↗ pourcentage d'augmentation: >5%
 ■ Revenus
 ■ Frais généraux

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE (EN MILLIONS D'EUROS)



6. Synthèse du bilan et compte de résultat consolidé

6.1. Compte de résultats consolidés

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
I.	Revenus locatifs (+)	15.629.497,09	13 731 516,84
	<i>loyer</i>	2.520.186,74	620 321,69
	<i>gratuités locatives</i>	-1.235,00	-5 520,00
	<i>redevances de location-financement et similaires</i>	13.110.545,35	13 116 715,15
	RÉSULTAT LOCATIF NET	15.629.497,09	13.731.516,84
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	15.629.497,09	13.731.516,84
XIV.	Frais généraux de la Société (-)	-2.375.962,76	-2.403.404,92
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation(+/-)	61.780,72	80.936,67
	<i>autres charges d'exploitation relatives aux projets</i>	-2.428.614,05	-89.937,74
	<i>autres revenus d'exploitation relatifs aux projets</i>	2.490.394,77	170.874,41
	<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	0,00	0,00
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	13.315.315,05	11.409.048,59
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.925.213,00	1.690.056,08
	<i>Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-31.167,03	-6.941,27
	<i>Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	1.956.380,03	1.696.997,35
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	15.240.528,05	13.099.104,67
XX.	Revenus financiers (+)	12.431,90	59.437,52
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-4.873.972,18	-3.808.146,20
XXII.	Autres charges financières (-)	-3.912,91	-2.613,09
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-)	-2.153.469,00	2.847.152,52
	RÉSULTAT FINANCIER	-7.018.922,19	-904.169,25
	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	8.221.605,86	12.194.935,42
XXIV.	Impôts des sociétés (-) (-)	59.642,56	-54.396,27
XXV.	Exit tax (-)	-385.964,99	-126.709,06
	IMPÔT	-326.322,43	-181 105,33
	RÉSULTAT NET	7.895.283,43	12.013.830,09

6.2. Résultat net par action

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
RESULTAT NET	7 895 283 43	12 013 830,09
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	€ 0,5988	€ 1,0135
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	10,07%	17,04%
<i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	2,93%	6,67%

La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 actions au 31 décembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, vue que tous les actions supplémentaires, émises à l'occasion de l'augmentation de capital en 2015, ont droit au dividende pour l'exercice 2016 complet.

6.3. Composants du résultat net

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
RESULTAT NET	7 895 283,43	12 013 830,09
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	514 987,07	-4 172 421,96
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	94 668,77	84 564,60
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-1 925 213,00	-1 690 056,08
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	2 153 469,00	-2 847 152,52
<i>variations de la juste valeur des actifs financiers</i>	-216 294,44	0,00
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	1 361,64	13 696,59
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	406 995,10	266 525,45
EPRA RÉSULTAT	8 410 270,50	7 841 408,13
EPRA Résultat par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,6379	€ 0,6615
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	10,72%	11,12%
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	3,12%	4,35%

La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 actions au 31 décembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, vue que tous les actions supplémentaires, émises à l'occasion de l'augmentation de capital en 2015, ont droit au dividende pour l'exercice 2016 complet.

Résultat locatif net

Au 31 décembre 2016, les revenus locatifs ont augmenté de 13,83 % par rapport à l'année précédente. L'augmentation s'explique par les nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre 2015 et par le projet « Tilia » à Gullegem qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1er juin 2015. Le 23 décembre 2016, Care Property Invest a remboursé l'augmentation déjà facturée pour la hausse du précompte mobilier de 15 à 27 % aux CPAS/ASBL-emphytéotes avec lesquels elle travaille.

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires ont légèrement diminué, malgré le fait que les canons aient augmenté du fait de l'indexation. Cela s'explique par la reprise de provisions sur les projets livrés.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 21,24 % par rapport au 31 décembre 2015. Cette augmentation a principalement pu être réalisée en raison de l'augmentation des revenus locatifs. Les coûts de fonctionnement généraux ont diminué légèrement par rapport à 2015, ce qui, avec l'augmentation des revenus locatifs, entraîne une dilution supplémentaire de ces coûts. L'expert immobilier évalue chaque trimestre les immeubles de placement figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. Du fait de l'augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier depuis son acquisition, un résultat positif a déjà pu être enregistré le 31 décembre 2016 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. C'est surtout cette valeur ajoutée qui contribue à expliquer l'augmentation du résultat d'exploitation.

Résultat financier

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison des taux d'intérêt actuels, faibles voire négatifs, une moins-value a dû être enregistrée au 31 décembre 2016 dans le compte de résultats de la Société. Elle s'élève à 2 153 469,00 €, ce qui fait que l'impact négatif total s'élève à ce jour à 21 463 004,00 €.

La Société a payé une indemnité de emploi de 711 708,38 €, suite au remboursement anticipé des crédits d'investissement de B Turnhout SA.

Cette indemnité de emploi est inférieure de 21 % à l'indemnité de emploi contractuelle et cette réduction a été convenue dans le cadre d'un crédit roll-over accordé par KBC à des conditions favorables. Du fait du paiement de cette indemnité de emploi, 6 crédits ont été clôturés avec KBC, ceux dont le taux d'intérêt était le plus élevé de tous les crédits de Care Property Invest et de ses filiales. Avec la prise du nouveau crédit et le remboursement des 6 crédits chez KBC, le taux d'intérêt moyen dont Care Property Invest est redevable passe de 4,17 % à 4,01 %. Le paiement de l'indemnité de emploi avec une réduction a donc été une opération génératrice de valeur pour la Société et ses actionnaires.

Impôt sur les sociétés

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts par rapport au 31 décembre 2015. Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 17 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest SA et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié est assignée au compte de résultats, à la rubrique « prélèvements sur les impôts différés », et l'autre moitié aux fonds propres, à la rubrique « autres réserves, réserves immunisées ».

EPRA Résultat

L'EPRA Résultat de la Société, s'élève à 8 410 270,50 € au 31 décembre 2016, sur une base consolidée, contre 7 841 408,13 € au 31 décembre 2015. Cela signifie une hausse de 7,25 %. Cette augmentation s'élèverait à 16,33 % et le résultat EPRA à 9 121 978,88 € si Care Property Invest n'avait pas payé une indemnité de remploi de 711 708,38 €. (Voir la discussion « Résultat financier » en haut). L'EPRA Résultat par action a toutefois diminué de 0,6615 €, le 31 décembre 2015, à 0,6379 €, au 31 décembre 2016. Cette diminution s'explique par l'augmentation de capital du 22 juin 2015. Il y avait en moyenne pondérée 11 853 348,11 actions en circulation au 31 décembre 2015, contre 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016.

6.4. Bilan consolidé

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
ACTIF		
I. Actifs non courants	258.292.942,67	221.298.315,40
C. Immeubles de placement	85.040.501,00	49.960.748,55
D. Autres immobilisations corporelles	4.464.773,43	2.071.965,41
E. Actifs financiers non courants	3.770,00	6.270,00
F. Créances de location-financement	156.938.252,98	157.005.329,44
G. Créances commerciales e.a. actifs non courants	11.845.645,26	12.254.002,00
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	11.845.645,26	12.254.002,00
II. Actifs courants	5.363.071,90	8.979.912,44
D. Créances commerciales	26.787,65	49.510,40
E. Créances fiscales et autres actifs courants	600.530,53	361.757,78
<i>impôt sur les sociétés</i>	479.783,54	267.119,66
<i>autres</i>	120.746,99	94.638,12
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.298.063,45	8.547.845,86
G. Comptes de régularisation	437.690,27	20.798,40
TOTAL DE L'ACTIF	263.656.014,57	230.278.227,84
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	109.339.563,05	100.299.744,76
A. Capital	78.442.491,65	78.442.491,65
B. Primes d'émission	20.592.745,89	20.592.745,89
C. Réserves	1.768.287,54	-3.281.714,37
D. Résultat net de l'exercice	8.536.037,97	4.546.221,59
PASSIF	154.316.451,52	129.978.483,08
I. Passifs non courants	125.069.420,29	124.103.757,25
B. Dettes financières non courantes	102.522.085,23	100.263.959,66
C. Autres passifs financiers non courants	21.463.004,00	19.309.535,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	21.463.004,00	19.309.535,00
F. Passif d'impôts différés	1.084.331,06	4.530.262,59
II. Passifs courants	29.247.031,23	5.874.725,83
B. Dettes financières courantes	20.498.673,84	718.507,47
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.160.383,24	4.389.028,40
a. Exit tax	4.483.638,69	0,00
b. Autres	3.676.744,55	4.389.028,40
<i>fournisseurs</i>	3.478.645,58	3.995.195,63
<i>locataires</i>	50,00	1.700,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales</i>	198.048,97	392.132,77
E. Autres passifs courants	120.012,11	345.630,52
F. Comptes de régularisation	467.962,04	421.559,44
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	45.555,38	72.609,52
<i>intérêts courus et non échus et autres charges</i>	0,00	167.315,60
<i>charges à imputer</i>	422.406,66	181.634,32
TOTAL CAPITAUX PROPRES + PASSIF	263.656.014,57	230.278.227,84
TAUX D'ENDETTEMENT	49,92%	45,80%

**Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.**

Immeubles de placement

Le portefeuille de la société s'est encore agrandi en 2016 grâce à l'acquisition de 2 complexes résidentiels pour personnes âgées d'un montant de 32 640 699 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2015 a augmenté à 52 389 802 €. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 85 millions d'euros. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %. Étant donné que ces achats datent de la fin décembre 2016, ces nouvelles acquisitions n'ont pas encore pu contribuer au résultat locatif.

Créances de location-financement

Sont comprises ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. Ce montant a changé par rapport au 31 décembre 2015, étant donné que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été définitivement liquidés en juin 2016. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 245 299 306,59 € au 31 décembre 2016.

Créances commerciales concernant des projets compris dans les « créances de location-financement »

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas. La diminution est exclusivement imputable à l'amortissement de la marge de gain ou perte allouée, par imputation de celle-ci sur les recettes de canon.

Fonds propres

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital survenue en juin 2015, dans le cadre de laquelle 38 millions d'euros ont été rassemblés. Une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt, entraînant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, à savoir, respectivement, une augmentation ou une diminution des réserves.

Suite à l'approbation du statut de SIR par l'assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 2014, dans le cadre de laquelle les actionnaires se sont vus proposer la possibilité d'exercer leurs droits de retrait, 17 030 actions ont été achetées par la Société à une valeur de bourse de 16,05 € par action. Le montant total de 273 331,50 € a été repris comme une réserve dans les fonds propres de la Société.

Le 11 août 2015, la Société a octroyé, de manière unique, 2 000 actions au CEO dans le cadre de la distribution d'un bonus. L'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre de 2015 a donné son approbation, au sens de l'article 622 § 2, 2°, du Code des sociétés, à la vente des 15 030 actions restantes dans une période de 2 ans, à des conditions conformes au marché, sans que le prix ne puisse être inférieur au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente.

Ces actions ont été vendues le 15 septembre 2016 à un cours de bourse de 19,45 €, pour un montant total brut de 292 333,50 €. La plus-value réalisée de 50 254,23 € a été reprise sous la rubrique « autres éléments de résultat global ».

Les impôts différés font partie de la base de calcul de l'exit tax et sont soumis à un taux d'imposition de 17 %. Du fait de la fusion silencieuse entre Care Property Invest SA et Croonenburg SA, cette exit tax est effectivement due à court terme. Du point de vue comptable, la moitié est assignée au compte de résultats, à la rubrique « prélèvements sur les impôts différés », et l'autre moitié aux fonds propres, à la rubrique « autres réserves, réserves immunisées ».

Dettes et engagements

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 31 décembre 2016. La Société dispose d'une ligne de crédit de 15 300 000 € non utilisée chez KBC Bank. La ligne de crédit d'un montant total de 35 millions d'euros a été contractée à un taux d'intérêt variable, à des conditions favorables.

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
durée résiduelle moyenne des dettes financières	13,61	14,60
montant nominal des dettes financières à court et long terme	123 020 759,07	100 981 717,13
taux d'intérêt moyen pondéré	4,01%	4,17%
montant nominal des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-21 463 004,00	-19 309 535,00
mouvement des dettes financières	22 039 041,94	13 121 678,82

7. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Total des actifs	263 015 260,01	230 278 227,84
Engagements	-154 316 451,52	-129 978 483,08
ACTIF NET	108 698 808,51	100 299 744,76
Valeur nette par action	€ 8,24	€ 7,62
Total des actifs	263 015 260,01	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-132 853 447,52	-110 668 948,08
ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS"	130 161 812,51	119 609 279,76
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".	€ 9,87	€ 9,08
Total des actifs, comprenant la juste valeur calculée	339 530 668,36	282 908 373,93
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-132 853 447,52	-110 668 948,08
ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT "LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT" EPRA VAN	206 677 220,86	172 239 425,85
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"	€ 15,68	€ 13,08

Conformément à la loi SIR, les actions propres (*) ne sont pas incluses dans le calcul de la valeur nette per action. La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 853 348,11 actions au 31 décembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 31 décembre 2016, vue que tous les actions supplémentaires, émises à l'occasion de l'augmentation de capital en 2015, ont droit au dividende pour l'exercice 2016 complet.

(*) La Société n'a plus d'actions propres depuis le 15 septembre 2016.

8. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

8.1 Indicateurs de performance clés selon le référentiel EPRA

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
EPRA Résultat (en €/action)	0,62	0,57
EPRA VAN (en €/action)	15,76	13,42
EPRA VANNN (en €/action)	13,13	10,86
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté (en %)	4,54	4,40
EPRA Taux de vacance locative (en %)*	0,00	0,00
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	14,81	16,95
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	14,81	16,91

(*) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le risque d'inoccupation locatif est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

8.2 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA: aperçu détaillé

Les objectifs des indicateurs qui sont repris ci-dessous, sont expliqués plus loin dans ce document.

Montants en euro.

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
EPRA Résultat			
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	x 1.000	8 124	7 477
	€/action	0,62	0,57
EPRA VAN			
Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme	x 1.000	208 402	176 770
	€/action	15,81	13,42
EPRA VANNN			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	x 1.000	173 809	143 037
	€/action	13,18	10,86
EPRA Rendement Initial Net (RIN)			
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	%	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté			
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives	%	4,54	4,40

Exercice clôturé le 31 décembre		2016	2015
EPRA Taux de vacance locative(*)			
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total	%	0,00	0,00
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)			
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	%	14,81	16,95
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)			
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier	%	14,81	16,91

(*) Care Property Invest ne porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le risque d'inoccupation locatif est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

8.2.1 EPRA RÉSULTAT

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers	7.895	12 014
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :	228	-4 537
i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-1.925	-1 690
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	2.153	-2 847
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	0	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
EPRA Résultat	8.124	7 477
Nombre d'actions	13.184.720	13 169 690
EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)	0,62	0,57

8.2.2 EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
VAN selon les états financiers	108.699	100 300
VAN selon les états financiers (en €/action)	8,24	7,62
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	108.699	100 300
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location- financement	76.515	52 630
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	21.463	19 310
(v.a) Impôts différés	1.084	4 530
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN	207.762	176 770
Nombre d'actions	13.184.720	13 169 690
EPRA VAN par action (en €)	15,76	13,42

(*) La juste valeur des «créations de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, valide au date de 31 décembre de l'année concernée, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

8.2.3 EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
EPRA VAN	207.762	176.770
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-21.463	-19.310
(ii) Juste valeur de la dette	-12.046	-9.893
(iii) Impôts différés	-1.084	-4.530
EPRA VANNN	173.168	143.037
Nombre d'actions	13.184.720	13.169.690
EPRA VANNN par action (en €)	13,13	10,86

8.2.4 EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN)

(x € 1.000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2016	2015
Immeubles de placement en juste valeur	85.041	49 961
La juste valeur des créances de location-financement. (*)	245.299	0
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	0	0
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	330.340	271 850
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	61	83
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	330.401	271 933
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	14.997	13 500
Charges immobilières1 (-)	0	0
Revenus locatifs nets annualisés	14.997	13 500
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	-1 525
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	14.997	11 975
EPRA RIN (in %)	4,54	4,96
EPRA RIN ajusté (in %)	4,54	4,40

(*) La juste valeur des «créations de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, valide au date de 31 décembre de l'année concernée, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge.

8.2.5 IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE LOCATION (

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016						
	Revenus locatifs bruts (1)	Revenus locatifs nets (2)	Surfaces locatives (en m2)	Loyers contractuels(3)	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupation	Valeur locative estimée	EPRA Taux d'inoccupation (en %)
Immeubles de placement en exploitation	2 519	2 519	38	4 186	0	4 481	0,00%
Créances de location-financement	13 111	13 111	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
Total des immeubles de placement	15.630	15.630					
Exercice clôturé le	31 décembre 2015						
Immeubles de placement en exploitation	615	615	24	2 566	0	2 790	0,00%
Créances de location-financement	13 117	13 117	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
Total des immeubles de placement	13 732	13 732					

(1) Le total des «revenus locatifs bruts» pour la période déterminée dans le EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidé IFRS, correspond au «revenu locatif net» dans les comptes consolidés IFRS

(2) Le total des «revenus locatifs nets» pour la période déterminée dans le EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidé IFRS, correspond au «résultat d'exploitation des immeubles» dans les comptes consolidés IFRS

(3) Bail en cours à la date de clôture, plus les futurs loyers sur des contrats au date de 31 décembre 2016 ou 31 décembre 2015

(4) Care Property Invest porte le risque d'inoccupation que pour le projet «Tilia» à Gullegem. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est à 100% attribué à la contrepartie et la Société reçoit un canon, indépendamment de la survenance d'une vacance particulière. Pour les nouveaux projets, la Société tente de remettre ce risque complètement ou pour la plus grande partie chez la contrepartie. Le risque d'inoccupation locatif est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille.

8.2.6 IMMEUBLES DE PLACEMENT - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2015				31 décembre 2016		
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant par rapport à 2015	Acquisitions	Ventes	Autres	Régularisation des revenus locatifs concernant périodes passées	Revenus locatifs bruts à périmètre constant
Immeubles de placement en exploitation	615	2 502	17	0	0	0	2 519
Créances de location-financement	13 117	13 111	0	0	0	0	13 111
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement					0	0	
Total des immeubles de placement	13 732	15 613	17	0	0	0	15 630

8.2.7 IMMEUBLES DE PLACEMENT- DONNÉES DE VALORISATION

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Variation de la valeur (en %)
Immeubles de placement en exploitation	85 041	2 566	1,17	3,02
Créances de location-financement	(*) 245 299	23	3,37	0,01
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	330 340	2 589		
Exercice clôturé le	31 décembre 2015			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Variation de la valeur (en %)
Immeubles de placement en exploitation	49 961	1 690	0,91	3,38
Créances de location-financement	221 889	4 701	4,05	2,12
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
Total des immeubles de placement	271 850	6 391		

(*)La juste valeur des «créations de location-financement» était calculée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs à un taux d'intérêt IRS, valide au date de 31 décembre de l'année concernée, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, majorée d'une marge

8.2.8 IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

Exercice clôturé le		31 décembre 2016				
		<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>				
	durée résiduelle moyenne des baux venant à échéance	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	17,13	0	121	17	2 381	
Créances de location-financement	22,87	339	5 671	3 219	4 288	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	17,54	339	5 792	3 236	6 669	
Exercice clôturé le		31 décembre 2015				
		<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>				
	Loyer en cours des baux venant à échéance	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	18,13	0	44	0	571	
Créances de location-financement	23,7	0	5 207	2 941	5 235	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
Total des immeubles de placement	18,41	0	5 251	2 941	5 806	

8.2.9 IMMEUBLES DE PLACEMENT - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(x € 1.000.000)

Exercice clôturé le		31 décembre 2016					
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Nombre d'unités de logement	VLE à l'issue (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	Printemps 2018	22	146
Total	2,46	4,30	0,00	6,70		44	336
Exercice clôturé le		31 décembre 2015					
"Herfstvrede" (Moerbeke)	0,06	3,60	0,00	3,60	mi- 2017	22	191
"Huis Driane" (Herenthout)	0,00	3,10	0,00	3,10	Printemps 2018	20	146
Total	0,06	6,70	0,00	6,70		42	336

8.2.10 EPRA RATIOS DES COÛTS

(x € 1.000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-2 315	-2 328
Charges relatives à la location	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Frais techniques	0	0
Frais commerciaux	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1	-6
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société	-2 376	-2 403
Autres revenus et charges d'exploitation	62	81
EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)	-2 315	-2 328
Charges et taxes sur immeubles non loués	1	6
EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)	-2 314	-2 322
Revenus locatifs bruts (C)	15 629	13 732
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)	14,81	16,95
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)	14,81	16,91

(*) Coûts d'exploitation générales et capitalisés (part des entreprises conjointes incluse)

Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation, directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet, ...)

8.2.11 EPRA DEFINITION / UTILITE

Définition	Utilité
<p>EPRA Résultat Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques</p>	Un indicateur clé des résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les paiements de dividendes sont corroborés par les résultats.
<p>EPRA VAN Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme</p>	Ajuste la VAN IFRS pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur des actifs et passifs d'une véritable société d'investissement immobilier ayant une stratégie d'investissement à long terme
<p>EPRA VANNN EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés</p>	Ajuste la EPRA VAN pour fournir aux parties prenantes l'information la plus pertinente sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et passifs d'une société immobilière.
<p>EPRA Rendement Initial Net (RIN) Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</p>	Un indicateur comparable pour les valorisations du portefeuille. Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y.
<p>EPRA RIN ajusté Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives</p>	Cet indicateur devrait aider les investisseurs à juger comment la valorisation du portefeuille X se compare à celle du portefeuille Y
<p>EPRA Taux de vacance locative(*) Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total</p>	Un indicateur "pur" (%) des surfaces vacantes des immeubles de placement, basé sur la VLE.
<p>EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier</p>	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.
<p>EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances excluses) Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS moins les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier</p>	Un indicateur clé qui permet de mesurer valablement les changements dans les frais d'exploitation d'une société.

9. Affectation du résultat

Il sera proposé à l'assemblée générale de la Société de distribuer un dividende pour l'exercice 2016 de 8 306 373,60 €. Le ratio de distribution s'élève alors à 100 % au niveau statutaire et à 98,76% au niveau consolidé.

Le montant calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR s'élève statutairement à 6.631.444,53 € pour l'exercice 2016. En cas de résultat net positif de l'exercice, ce montant sera le minimum distribué à titre de rémunération du capital

La destination suivante sera proposée à l'assemblée générale ordinaire le 17 mai 2017 :

Nombre des actions avec droit au dividende	13 184 720
Rendement du capital	€ 8 306 373,60
Dividende brut par action	€ 0,63
Rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016	3,08%
Dividende net par action	€ 0,5355
Rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016	2,62%

Après l'approbation de l'affectation des bénéfices, un dividende brut de 0,63 € par action sera distribué, ce qui correspond avec le rendement brut de 3,08 % par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2016. Ce dividende est soumis à un précompte mobilier de 15%, ce qui élève le dividende net à 0,5355 € bedraagt. Le dividende est payable à partir du 26 mai 2017.

10. Perspectives : résultat, dividende et taux d'endettement

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 §1, 2° de l'AR SIR est de 49,92 % au 31 décembre 2016. Compte tenu du fait que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle ne doit pas établir de plan financier conformément à l'article 24 de l'AR SIR.

Hypothèses

Sur la base du bilan et du compte de résultats de l'exercice 2016, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle ;
- légère augmentation des frais d'exploitation de la Société ;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- les nouveaux projets seront provisoirement financés par des fonds propres et de nouvelles lignes de crédit complémentaires ou les revenus provenant de l'émission de dettes.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements à concurrence de 50 millions d'euros, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2016 sur une base consolidée. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 49,92 % au 31 décembre 2016. Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités et, pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, considérera une augmentation de capital, l'apport en nature constituant aussi une possibilité.

6.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Le 17 mai 2017, Care Property Invest proposera à l'assemblée générale des actionnaires le paiement d'un dividende brut de 0,63 € par action pour l'exercice 2016.

Sauf circonstances imprévues, le conseil d'administration de la Société prévoit que le dividende payé pour l'exercice 2017 connaîtra une hausse significative. Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas obligée de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. La Société prévoit de verser un dividende stable, sur la base des contrats qui existent actuellement qui vont encore générer des revenus durant 17,54 ans en moyenne. En outre, les nouvelles acquisitions généreront des revenus supplémentaires à partir de l'exercice 2017. La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

11. Principaux risques

Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la page 8 à 18 du rapport financier annuel de 2015 restent valables pour les mois restants de l'exercice 2016. Naturellement, les risques vont être traités de manière détaillée dans le rapport financier annuel qui sera publié le 30 mars 2017.

12. Calendrier financier

Rapport financier annuel 2016	30 mars 2017
Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2017	11 mai 2017
Assemblée générale ordinaire	17 mai 2017
Dividende : cote ex-coupon	24 mai 2017
Mise en paiement du dividende	A partir du 26 mai 2017
Rapport financier semestriel	7 septembre 2017
Déclaration intermédiaire du 3ième trimestre 2017	15 novembre 2017

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont fondamentalement achevées, n'ont pas révélé de correction significative devant être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué.

**Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.**

A propos de Care Property Invest

Care Property Invest NV est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Réposant sur une organisation solide, Care Property Invest aide les prestataires de soins à réaliser leurs projets en offrant de l'immobilier qualitatif et socialement responsable, sur mesure de l'utilisateur final. Pour ses actionnaires, elle cherche d'obtenir un rendement stable à long terme.

Cette année, l'action Care Property Invest a célébré son 20e anniversaire sur Euronext Bruxelles. L'action est cotée sous la dénomination **CPINV** et le **Code ISIN** suivant: **BE0974273055**. Depuis décembre 2016, l'action est également incluse dans **l'indice BEL Mid**.

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Ce document contient des informations prospectives qui présentent des risques et des incertitudes, y compris les déclarations concernant les plans, objectifs, attentes et intentions de Care Property Invest. Les lecteurs sont avertis que de telles déclarations prospectives comprennent des risques connus et inconnus et sont soumises à des incertitudes d'entreprise, économiques et concurrentielles, que Care Property Invest ne saurait contrôler. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes venait à se concrétiser ou si des hypothèses de base s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient différer fortement des résultats anticipés, attendus, estimés ou extrapolés. Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.

Pour toute information complémentaire, contactez:



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.be
www.carepropertyinvest.be