



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

17 novembre 2016 - après les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 17h40

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 »)

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

3ième trimestre 2016 - 30 septembre 2016

**Augmentation des revenus locatifs de 18,74 % par rapport au 30
septembre 2015.**

Augmentation du résultat opérationnel de 28,07 %.

Juste valeur du portefeuille immobilier : 297,5 millions d'euros.

**Le taux d'endettement de la société s'élève à 46,26 % au 30 septembre
2016.**

**Augmentation de la capitalisation boursière de 33% depuis le 31
décembre 2015.**

**La Société continue de se concentrer sur le développement et la gestion
d'un portefeuille immobilier équilibré et diversifié.**

Activités opérationnelles au cours du 3ième trimestre de 2016

Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant l'avant-dernier trimestre de l'exercice 2016, Care Property Invest s'est concentrée sur la gestion de ses activités de location-financement et son portefeuille immobilier existant.

En même temps, Care Property Invest analyse des nouvelles opportunités d'investissement et est active dans le déroulement et la mise en œuvre des investissements réalisés.

Ainsi, les travaux pour le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une infrastructure pour les personnes âgées composée de 22 logements à assistance pour laquelle Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, ont commencé le 4 avril 2016. Ces constructions progressent comme prévu et la réception provisoire aura lieu probablement pendant le premier trimestre de 2017. A partir de ce moment, le projet générera dès lors des revenus complémentaires.

Pour un deuxième projet dont Care Property Invest intervient en tant que maître d'ouvrage, "Huis Driane" à Herenthout, qui consiste de 22 logements à assistance, le permis de bâtir est reçu. Ce permis doit être affiché jusqu'au 29 novembre 2016. A partir du 29 novembre 2016, le CPAS de Herenthout peut fournir l'ordre de commencement à Care Property Invest. Les travaux commenceront 30 jours calendrier après la réception de ce document, à condition que l'acte d'emphytéose et de superficie soit passé. La réception de "Huis Driane" est prévue pour fin 2017.

Les travaux de construction pour le centre de services de soins et de logement « Drie Eiken » à Lanaken, comptant 122 lits agréés, progressent également bien. Ce projet concerne l'acquisition d'une société, qui sera réalisée après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement, prévue pour décembre 2016. Un autre communiqué de presse sur ce sujet sera publié fin décembre.

Care Property Invest confirme également l'accord (sous conditions suspensives) de l'acquisition de 100 % des actions de la société Ter Bleuk S.A. Cette société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines. Care Property Invest acquerra 100% des actions de Ter Bleuk S.A., propriétaire des bâtiments et terrain de Ter Bleuk Assistentiewoningen. La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrain) 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. Ter Bleuk S.A. générera un canon annuel fixe indexé par le biais d'un bail à long terme (du type triple net) avec l'ASBL Zonneweelde. L'acquisition de la société sera finalisée avant la fin de cet exercice.

Dans le contexte de ses activités de prospection et la réalisation de ses projets dans le pipeline, Care Property Invest peut également annoncer qu'elle a conclu une « letter of intent » le 19 septembre, assortie de conditions suspensives, pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société intégrant un centre de services de soins et de logement, dans la région de Brabant Flamand. La valeur conventionnelle de ce centre de services de soins et de logement est estimée à environ 17 millions d'euros et l'exploitation est assurée par un acteur très expérimenté. Une fois que les conditions suspensives sont réalisées, une plus ample communication aura lieu à ce sujet.

Changement du précompte mobilier

Conformément aux dispositions du prospectus et les baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 décembre 2015) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

La proposition de loi « portant des dispositions diverses », déposée par Ministre Van Overtveldt le 6 octobre 2016 (2072/001), doit permettre aux SIR qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements aux bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes.

Cette nouvelle mesure entrera en vigueur, sous réserve de publication de cette loi, le 1er janvier 2017.

A présent, la commission des Finances et du Budget de la Chambre examine le texte de ce projet de loi. Care Property Invest suit ce processus législatif de proche.

Conséquences pour Care Property Invest

Care Property Invest se déclare particulièrement satisfaite avec cette proposition de loi et son exécution par Ministre Van Overtveldt et annonçait dans un propre communiqué de presse, publié le 10 juin 2016, déjà une adaptation des canons (loyers) pour les 1 998 résidences-services qui ont été réalisées avec les subventions gouvernementales flamandes dès que cet alignement de la législation est publié.

Au début de 2016, Care Property Invest était obligée, conformément aux dispositions du prospectus à l'égard de ses actionnaires et les contrats de location à long terme avec les gouvernements locaux en Flandre, de répercuter le précompte mobilier augmenté. Care Property Invest annulera cette augmentation avec effet rétroactif à partir du 1er janvier 2016 si cette législation, comme prévu, prendra effet le 1er janvier 2017.

Pour les actionnaires rien ne change. Étant donné que le paiement du dividende pour l'année 2016 aura lieu en juin 2017, les actionnaires de Care Property Invest n'auront pas été sujets à aucun moment au taux plus élevé de 27 % par rapport aux dividendes versés par la Société.

Événements postérieurs à la clôture

Care Property Invest continue aussi à œuvrer activement à l'élargissement de son portefeuille immobilier équilibré et rendable. Aussi bien en Flandre qu'à la Région de Bruxelles-Capitale et en Wallonie comme au-delà des frontières, des possibilités d'investissement, s'inscrivant entièrement dans la stratégie de Care Property Invest, sont étudiées.

Le 15 novembre 2016, Care Property Invest a absorbé ses 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. A partir de cette date, Care Property Invest détient l'ensemble des actions de ces 2 sociétés. Les projets de fusion complets sont disponibles sur notre site web et ont été publiés au Moniteur belge le 19 octobre 2016.

Par ailleurs, Care property Invest veille la finition et la mise en œuvre de son portefeuille existant, plus précisément le projet « Drie Eiken » à Lanaken, dont la réception provisoire est prévue pour la fin de 2016, le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, dont la réception provisoire aura lieu au cours du premier trimestre de 2017, et le projet « Huis Driane » à Herenthout, pour lequel le permis de bâtir a été reçu et dont les travaux commenceront après la fin de la période d'affichage du permis. L'équipe de construction de Care Property Invest suit l'évolution du travail de près.

Patrimoine

Les montants sont en euros.

| trimestre clôturé le | 30 septembre 2016 | 30 décembre 2015 |
|---|-------------------|------------------|
| Immeubles de placement | | |
| nombre de projets réalisés | 4 | 4 |
| nombre de projets en développement | 3 | 0 |
| nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées réalisés | 316 | 316 |
| immobilier disponible à la vente à sa juste valeur | 51 531 419,37 | 49 960 748,55 |
| durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'emphytéose ou de loyer | 22,95 ans | 23,70 ans |
| Activités de location-financement (projets mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques) | | |
| nombre de projets | 76 | 76 |
| nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées | 1 988 | 1 988 |
| créances de location-financement | 156 938 253 | 157 005 329 |
| valeur économique des créances comprises dans les location-financement | 12 049 103 | 12 387 265 |
| durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie | 17,91 ans | 18,64 ans |

Selon la norme IAS 17, les location-financement sont comptabilisées à la valeur nominale du montant du placement sous la rubrique « créances de location financement ». La différence entre la valeur nominale et la juste valeur est reprise sous la rubrique « créances ». Cette juste valeur est déterminée au début des baux emphytéotiques correspondants. La Société a de nouveau calculé, en date du 30 septembre 2016, une juste valeur, mais sur la base du taux d'intérêt du marché à cette date, comme fourni par Belfius Banque. Suite à ce calcul, la juste valeur totale est de 246 millions d'euros.

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées pour les personnes âgées, les bâtiments sont presque toujours occupés. Quoi qu'il en soit, les contrats conclus sont des contrats « triple net » et la redevance emphytéotique est donc toujours due dans sa totalité, indépendamment du taux d'occupation. C'est pour cette raison que le taux d'occupation économique de ces projets s'élève toujours à 100 %.

L'éventuelle inoccupation des unités résidentielles n'a donc pas d'influence sur les revenus tirés par la Société, sauf pour le projet de Gullegem, où la Société porte le risque d'inoccupation. Le 30 septembre 2016, 14 du 15 logements à assistance à Gullegem sont occupés.

Care Property Invest en bourse

NOMBRES ET TYPES D'ACTIONS

Aucune modification n'est enregistrée dans le nombre et types d'actions après la clôture de l'exercice 2015.

Les montants sont en euros.

| Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au | 30 septembre 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 | 30 septembre 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 |
| - nombre d'actions avec un droit à dividende | 13 184 720 | 13 184 720 |

| Valeur des actions au | 30 septembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| Cours de bourse à la date de clôture | 20,19 | 15,20 |
| Capitalisation boursière | 266 265 420 | 200 407 744 |
| Valeur nette par action (IFRS)* | 7,69 | 7,62 |
| Flottant | 98,86 % | 98,86 % |
| Volume journalier moyen | 7 578,51 | 5 282,77 |

*Pour plus de détails sur la valeur comptable nette, voir page 12 de ce rapport..

Calendrier financier

| | |
|---|-------------------------|
| Communiqué de presse annuel exercice 2016 | 9 mars 2017 |
| 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.

Chiffres clés consolidés

Compte de résultats consolidés

Les montants sont en euros.

| Trimestre clôturé le | | 30 septembre 2016 | 30 septembre 2015 |
|---|--|----------------------|---------------------|
| I. | Revenus locatifs (+) | 11 705 890,80 | 9 858 516,61 |
| | loyer | 1 876 516,93 | 24 815,00 |
| | gratuités locatives | -1 235,00 | -3 835,00 |
| | redevances de location-financement et similaires | 11 499 025,64 | 9 837 536,61 |
| | provision remboursement précompte mobilier (-) | -1 668 416,77 | 0,00 |
| RÉSULTAT LOCATIF NET | | 11 705 890,80 | 9 858 516,61 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES | | 11 705 890,80 | 9 858 516,61 |
| XIV. | Frais généraux de la Société (-) | -1 867 485,20 | -1 814 656,97 |
| XV. | Autres revenus et charges d'exploitation (+/-) | 78 861,12 | 57 372,47 |
| | autres charges d'expl. relatives aux projets | -1 236 387,61 | -22 423,29 |
| | autres revenus d'expl. relatifs aux projets | 1 315 248,73 | 79 795,76 |
| | autres revenus et charges d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE | | 9 917 266,72 | 8 101 232,11 |
| XVIII. | Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-) | 513 899,55 | 43 745,89 |
| | Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement | -66 844,00 | 0,00 |
| | Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement | 580 743,55 | 43 745,89 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 10 431 166,27 | 8 144 978,00 |
| XX. | Revenus financiers (+) | 221,09 | 12 770,59 |
| XXI. | Charges d'intérêts nettes (-) | -3 125 058,06 | -2 682 458,68 |
| XXII. | Autres charges financières (-) | -2 555,17 | -1 420,77 |
| XXIII. | Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-) | -5 917 494,88 | 1 974 625,44 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | -9 044 887,02 | -696 483,42 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | | 1 386 279,25 | 7 448 494,58 |
| XXV. | Impôt des sociétés (-) | -537 451,67 | -17 378,11 |
| IMPÔTS | | -537 451,67 | -17 378,11 |
| RÉSULTAT NET | | 848 827,58 | 7 431 116,47 |

La Société n'a pas «d'autres éléments du résultat» au sens de la norme IAS 1, de sorte que le résultat net de la Société est égal à son résultat global.

Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Trimestre clôturé le | 30 septembre 2016 | 30 septembre 2015 |
|---|-------------------|---------------------|
| RESULTAT NET | 848.827,58 | 7.431.116,47 |
| Résultat net par action | 0,06438 € | 0,56426 € |
| <i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i> | 1,08% | 9,48% |
| <i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i> | 0,32% | 4,09% |
| Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation | 0,06438 | 0,65218 |
| <i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i> | 1,08% | 10,96% |
| <i>Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i> | 0,32% | 4,73% |

La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 394 331,59 actions au 30 septembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 septembre 2016.

Résultat net corrigé sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Trimestre clôturé le | 30 septembre 2016 | 30 septembre 2015 |
|---|---------------------|----------------------|
| RESULTAT NET | 848 827,58 | 7 431 116,47 |
| ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET | 5 779 990,28 | -1 739 778,32 |
| <i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i> | 69 726,07 | 65 002,34 |
| <i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i> | -513 899,55 | -43 745,89 |
| <i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i> | 5 917 494,88 | -2 008 593,24 |
| <i>variations de la juste valeur des actifs financiers</i> | 0,00 | 33 967,80 |
| <i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i> | 1 358,33 | 13 696,59 |
| <i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i> | 305 310,55 | 199 894,08 |
| RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT | 6 628 817,86 | 5 691 338,15 |
| résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation | 0,5028 € | 0,4995 € |
| <i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i> | 8,45% | 8,40% |
| <i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i> | 2,49% | 3,62% |

Notes explicatives sur le compte de résultats

Résultat locatif net

Les revenus locatifs des premiers neuf mois de 2016 ont progressé de 18,74 % par rapport à ceux du premier semestre de l'année passée grâce aux nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre du 2015 et le projet de Gullegem, qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1 juin 2015.

Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 décembre 2015) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Une provision de 1,67 millions d'euros est déjà inscrite au 30 septembre 2016. Le montant des revenus locatifs, comme mentionné dans le compte de résultats ne tient en compte que l'indexation

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 28,07 % par rapport aux premiers neuf mois de 2015. Cette augmentation est principalement due à la forte augmentation des revenus locatifs. Les frais généraux de fonctionnement sont quasiment égaux à ceux du 1er semestre de la période clôturée le 30 septembre 2015.

Résultat financier

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers. En raison des faibles taux (négatifs) d'intérêt actuels, une moins-value a de nouveau dû être enregistrée le 30 septembre 2016 dans le compte de résultats de la Société, à concurrence de 6 316 370 d'euros, ce qui porte l'impact total négatif à 25 625 905 d'euros à ce jour.

Les crédits d'investissement des filiales de la Société' génèrent également des charges d'intérêt supplémentaires, ce qui fait diminuer le résultat financier.

Impôts

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 30 septembre 2015.

Résultat net

Le résultat net de la Société, à l'exclusion des éléments hors caisse compris dans le résultat, s'élève au 30 septembre 2016, sur une base consolidée à 6 628 818 €, par rapport au 5 691 338 € au 30 septembre 2015. Cela représente une augmentation de 16,47 %.

Le résultat net par action au 30 septembre 2015 est passé de 0,4995 €, à 0,5028 € au 30 septembre 2016. La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 394 331,59 actions au 30 septembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 septembre 2016.

Chiffres clés du bilan consolidé

Les montants sont en euros.

| Clôturé le | 30 septembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Immeubles de placement | 51 531 419,37 | 49 960 748,55 |
| Créances de location-financement financiers | 168 885 586,10 | 169 259 331,44 |
| <i>créances de location-financement</i> | <i>156 938 252,98</i> | <i>157 005 329,44</i> |
| <i>créances commerciales (relatives aux projets)</i> | <i>11 947 333,12</i> | <i>12 254 002,00</i> |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 357 634,43 | 8 547 845,86 |
| Autres actifs | 3 882 173,27 | 2 510 301,99 |
| Total des actifs (dénominateur pour la calculation du taux d'endettement) | 238 656 813,17 | 230 278 227,84 |
| Capitaux propres | 101 435 057,79 | 100 299 744,76 |
| Dettes et obligations (numérateur pour la calculation du taux d'endettement) | 110 401 839,28 | 105 466 068,03 |
| Autres obligations | 26 819 916,10 | 24 512 415,05 |
| Total des capitaux propres et des obligations | 238 656 813,17 | 230 278 227,84 |

Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Clôturé le | 30 septembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Total des actifs | 238 656 813,17 | 230 278 227,84 |
| Passifs exigibles sur court ou long terme. | -137 221 755,38 | -129 978 483,08 |
| ACTIF NET | 101 435 057,79 | 100 299 744,76 |
| Valeur nette par action | 7,69 € | 7,62 € |
| Total des actifs | 238 656 813,17 | 230 278 227,84 |
| Passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés") | -111 240 445,18 | -110 668 948,08 |
| ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS" (IAS 39) | 127 060 962,79 | 119 609 279,76 |
| Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés". | 9,64 € | 9,08 € |
| Total des actifs, comprenant la juste valeur calculée | 315 807 803,46 | 282 908 373,93 |
| Passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés") | -111 595 850,38 | -110 668 948,08 |
| ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT (IAS 17) | 204 211 953,08 | 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" | 15,49 € | 13,08 € |

La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 11 394 331,59 actions au 30 septembre 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 septembre 2016.

Chiffres clés du passif sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

| Clôturé le | 30 septembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|-------------------|------------------|
| durée résiduelle moyenne des dettes financières | 13,79 ans | 14,60 ans |
| montant nominal des dettes financières à court et long terme | 100 447 151,17 | 100 981 717,13 |
| taux d'intérêt moyen pondéré | 4,17% | 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 | 25 625 905,00 | 19 309 535,00 |
| mouvement des dettes financières | -534 565,96 | 13 121 678,82 |

Taux d'endettement

Le taux d'endettement sur une base consolidée est calculé conformément à l'AR SIR.

Les montants sont en euros.

| Clôturé le | 30 septembre 2016 | 31 décembre 2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| calcul de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR » | | |
| Endettement total | 137 221 755,38 | 129 978 483,08 |
| diminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR ») | | |
| <i>instruments de couverture autorisés</i> | -25 625 905,00 | -19 309 535,00 |
| <i>impôts différés (liability)</i> | -432 588,88 | -4 530 262,59 |
| <i>montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers</i> | 0,00 | -251 058,02 |
| <i>comptes de régularisation</i> | -761 422,22 | -421 559,44 |
| | 110 401 839,28 | 105 466 068,03 |
| actifs à prendre en compte pour la calculation du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR » | | |
| Total de l'actif | 238 656 813,17 | 230 278 227,84 |
| TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ | 46,26% | 45,80% |

Notes explicatives au bilan consolidé

Immeubles de placement immobiliers

La juste valeur totale, déterminée par l'expert immobilier, s'élève à 51,53 millions d'euros au 30 septembre 2016. Cela signifie une augmentation de 3,14 % par rapport au 31 décembre 2015.

La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur « contrat en main » incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %. Vu que l'acquisition de 3 complexes opérationnels de logements supplémentaires pour les personnes âgées est faite durant le dernier semestre de 2015, ces nouvelles acquisitions peuvent contribuer au résultat locatif de l'exercice 2016 pour une année complète.

Créances de location-financement

Sont compris 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, vu le fait que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été décomptés définitivement en juin 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 du juin 2015 par laquelle 38 millions d'euros ont été recueillis. Une augmentation ou baisse des taux d'intérêt, entraînant une augmentation, respectivement une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, notamment une augmentation, respectivement une baisse des réserves.

Obligations

Le 30 septembre 2016, les financements des filiales sont également repris dans les obligations, sur une base consolidée. La Société n'a aucune ligne de crédit non-tirée.

Une provision de 1,67 millions d'euros a été constituée pour le remboursement du précompte mobilier, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016

Perspectives et politique des dividendes

Vu les taux d'intérêt actuels, Care Property Invest couvrira les coûts des futurs investissements par des moyens externes, après l'utilisation des ressources propres existants. Les perspectives concernant le taux d'endettement sont une augmentation du taux d'endettement en comparaison avec l'état actuel au 30 septembre 2016. Actuellement, Care Property Invest examine les possibilités afin de faire ce financement par des moyens externes aux meilleures conditions possibles.

Comme Care Property Invest génère des revenus locatifs à long terme indexés et/ou des canons des emphytéoses, et que les activités actuelles de location-financement ont encore une durée résiduelle moyenne de 17,38 ans et que les contrats de bail relatifs aux placements immobiliers ont encore une durée résiduelle moyenne de 22,95 ans, Care Property Invest peut se faire une bonne idée de ses revenus futurs à long terme, ce qui lui permet de prévoir qu'elle pourra distribuer un dividende stable.

La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers. Considérant un taux d'endettement de 46,26 % au 30 septembre 2016 (bien en dessous du maximum légal de 65 % pour les SIR), la structure du bilan de Care Property Invest lui permet d'exécuter les projets en cours de développement qu'elle s'est engagée à mettre en œuvre, ainsi que d'étudier de nouvelles possibilités d'investissement, en utilisant des moyens externes aux conditions favorables.

Principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice

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.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Au 30 septembre 2016, une provision de 1,67 millions d'euros était déjà reprise dans les chiffres.

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3ième trimestre de 2016 est disponible sur le site web de la Société.

Les données reprises dans ce communiqué n'ont pas fait l'objet d'un examen par le commissaire.

Prudence quant aux prévisions

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. En conséquence, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.

Pour toute information supplémentaire, veuillez-vous adresser à



Peter Van Heukelom

Directeur général / Administrateur délégué

E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be

M +32 495 59 82 67

Care Property Invest SA

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be

