

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

11 mai 2017 - après les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 17h45

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

1er trimestre 2017 - 31 mars 2017

- ✔ Augmentation des revenus locatifs d'environ 7,29 % par rapport au 31 mars 2016.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 31 mars 2017: 357 millions €.
- ✔ Capitalisation boursière s'élève à environ 300 millions € au 31 mars 2017.
- ✔ Taux d'occupation au 31 mars 2017: 100 %.
- ✔ Taux d'endettement au 31 mars 2017: 45,10 %.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1. Activités opérationnelles au cours du 1er trimestre de 2017

1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant le premier trimestre de l'exercice 2017, Care Property Invest s'est surtout concentrée sur l'élargissement de son portefeuille immobilier, notamment en acquérant ses premiers projets en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne.

1.1.1 PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION

Groupe de logements à assistance « Herfstvrede » à Moerbeke

Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, pour lequel les travaux ont commencé le 4 avril 2016, a été achevé provisoirement le 23 février 2017. A partir du 1 avril 2017, le projet génère des revenus supplémentaires pour la Société. Ce projet est une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance, pour lesquels Care Property Invest intervenait comme maître de l'ouvrage. Le 31 mars 2017, une « créance de location-financement » de 3 632 217,62 € 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.

Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout au 6 mars 2017. Les travaux de construction ont démarré le 5 avril 2017.

La livraison du projet est prévue au printemps de 2018. Le 31 mars 2017, une « créance projets en cours de préparation » de 56 565,48 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

Acquisition d'un centre de services de soins et de logement à développer à Forest.

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement planifié, situé à Forest. 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 d'Anima Care SA (une filiale d'Ackermans & 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 clôturés 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 de capitaux propres et étrangers. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15,2 millions €.

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

1.1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT

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 a annoncé l'accord sous conditions suspensives concernant l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale) par un apport en nature du bien immeuble.

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 emphytéotique.

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 a été finalisée par un apport en nature du bien immeuble susmentionné dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé, au 15 mars 2015. Le 15 mars, la transaction a été achevée avec succès et a renforcée les capitaux propres de 33 563 407 €. Pour plus d'informations, voir point « 1.2 Augmentation de capital et l'émission de nouvelles actions » ci-après.

Avec ces nouveaux investissements (Vorst et Watermael-Boitsfort), Care Property Invest continue à élargir 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 Armonea. Le nouveau développement à Forest, est le deuxième projet pour la Société dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui s'inscrit dans la stratégie de l'extension géographique. En plus c'est la première fois que Care Property Invest a l'opportunité de coopérer avec une filiale d'Anima Care SA qui, à son tour, est une filiale d'Ackermans & Van Haaren.

1.1.3 PROSPECTION ET RÉALISATION DES PROJETS DANS « LE PIPELINE »

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 avec groupe de logements à assistance est exploité par Vulpia Wallonie asbl, par le biais d'un bail emphytéotique du type triple net. Le bâtiment est un projet de quatre étages, construit en 2013, et héberge un centre de soins et de logement qui consiste de 95 chambres, 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.

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. Le projet « Bois de Bernihè » marque aussi un jalon important pour Care Property Invest comme premier projet de la Société dans la Région wallonne.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Centre de services de soins et de logement, situé dans la province de Brabant flamand

La Société voudrait de nouveau référer à la « lettre d'intention », conclue sous conditions suspensives pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société propriétaire d'un centre de services de soins et de logement situé au Brabant flamand (voir aussi « Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3ième trimestre 2016 », qui peut être consultée sur le site web de la Société : www.carepropertyinvest.be).

La valeur conventionnelle de ce centre de services de soins et de logement, aux mains d'un exploitant expérimenté, est estimée à 17 millions €. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois que les conditions suspensives sont remplies.

➤ Après la clôture de ces investissements, le portefeuille immobilier de la Société comptera un total de 88 projets, dont 2 en développement. Après l'apport en nature du projet à Watermael-Boitsfort, la totalité des capitaux propres de la Société a déjà augmenté de 33 563 407 € au cours du 1er trimestre de 2017.

1.2 Augmentation de capital et l'émission de nouvelles actions

Comme déjà mentionné dans point 1.1.2 « Immeubles de placement », le 17 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord pour l'acquisition du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort. L'acquisition a été achevée le 15 mars 2017 par un apport en nature du bien immeuble susmentionné dans le capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé, par le biais d'une décision du conseil d'administration de la Société. La transaction a renforcé les capitaux propres de 33 563 407 €, dont un montant de 10 971 829,93 € a été alloué au poste capital et un montant de 22 591 577,07 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 844 160 nouvelles actions.

Le prix d'émission des nouvelles actions s'élève à environ 18,20 € et est égal au prix moyen pondéré des actions de Care Property Invest de 4 journées boursières avant le 15 mars 2017 (date effective de l'apport non comprise), moins le dividende brut annoncé pour l'exercice 2016 (0,63 € par action) et moins une réduction de 10%.

Les 1 844 160 nouvelles actions sont de même nature et octroient les mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles sont émises avec les coupons n° 7 et suivants qui y sont annexés et, par conséquent, elles vont participer aux résultats de l'exercice en cours (du 1 janvier 2017 jusqu'à et incluant le 31 décembre 2017). Vu que les nouvelles actions de Care Property Invest ne vont participer qu'aux résultats de la Société à partir du 1 janvier 2017 (et pas aux résultats de l'exercice 2016), le coupon n° 6 des actions existantes a été détaché avant la cotation des nouvelles actions, en particulier le 13 mars 2017.⁽¹⁾ Les actions existantes de Care Property Invest sont cotées ex-coupon n° 6 à partir du 13 mars 2017.

(1) Voir communiqués de presse en date du 17 février 2017 et 15 mars 2017.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1.3 Changement de précompte mobilier

Le 1 janvier 2017, la Loi de 20 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances est entrée en vigueur. Les actionnaires de Care Property Invest peuvent à nouveau bénéficier d'un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu de 30 %).

2. Événements postérieurs à la clôture du 1er trimestre

2.1 Évolutions du portefeuille existant

Care Property Invest accorde toute l'attention requise pour achever et rendre opérationnel des projets du portefeuille existant, en particulier le projet « Huis Driane » à Herenthout, pour lequel les travaux de construction ont commencé le 5 avril 2017, et le centre de services de soins et de logement à développer à Forest, pour lequel les travaux de construction commenceront probablement encore en 2017. Care Property Invest suit l'avancement des travaux de près.

2.2 Perspectives

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. Les investissements prévus pour le projet « Bois de Bernihè » à Libramont dans la Région wallonne et l'acquisition d'un centre de services de soins et de logement dans la province de Brabant flamand y concordent parfaitement (voir point 1.1.3. « Prospection et réalisation des projets dans le pipeline »).

Le conseil d'administration examine en permanence des différentes possibilités de financement afin de réaliser ses activités. Aussi une augmentation de capital par un apport en nature peut être envisagée.

3. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2017	31 décembre 2016
immeubles de placement		
immeubles de placement	123 978 505,10	85 040 501,00
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	160 570 470,60	156 938 252,98
créances commerciales concernant les projets achevés	12 506 135,96	11 845 645,26

Au 31 mars 2017 Care Property Invest compte un total de 86 projets dans son portefeuille immobilier, dont 2 en cours de développement, notamment le projet « Huis Driane » à Herenthout, qui sera probablement achevé au printemps de 2018 et le développement planifié d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir, acquis au cours du premier trimestre de 2017, a déjà été repris sous la rubrique « immeubles de placement ».

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

RÉPARTITION PAR **SECTEUR D'ACTIVITÉ**



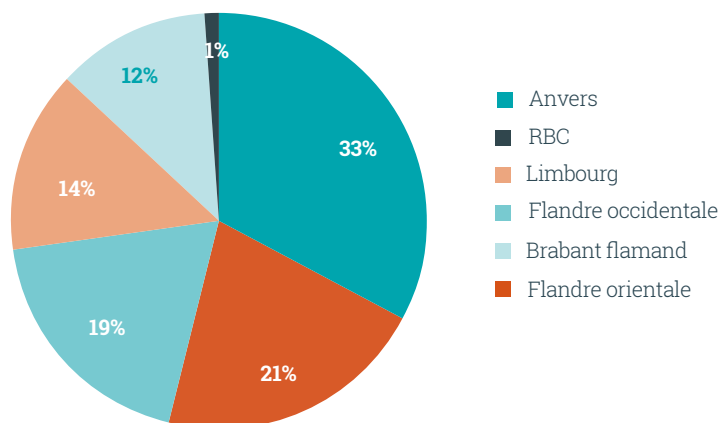
(*) Le 31 Mars 2016, le projet « Huis Driane » à Herenthout est encore en cours de construction.

(**) Développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir a déjà été acquis le 28 février 2017 et déjà repris sous la rubrique « immeubles de placement ». Le commencement des travaux de construction pour ce nouveau centre de services de soins et de logement est encore prévu en 2017.

3.1 Répartition géographique

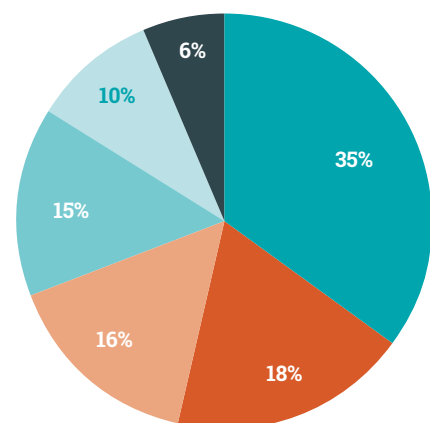
La plupart des projets se trouve encore sur le territoire de la Région flamande, avec une première expansion vers la Région de Bruxelles-Capitale. Les 84 projets achevés sont répartis géographiquement comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU **NOMBRE DE PROJETS**



Chiffres au 31 mars 2017

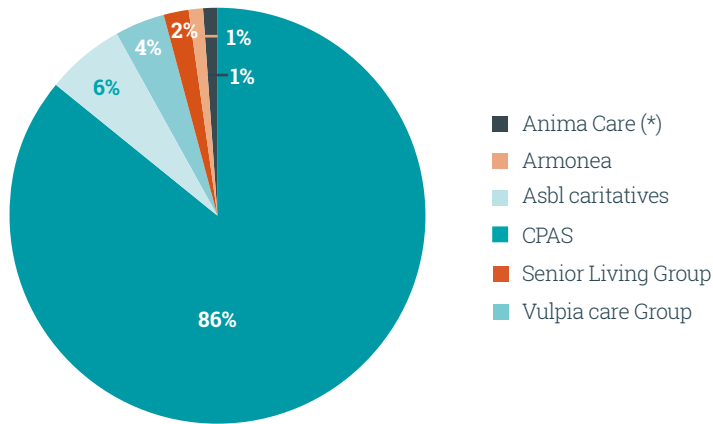
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU **NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES**



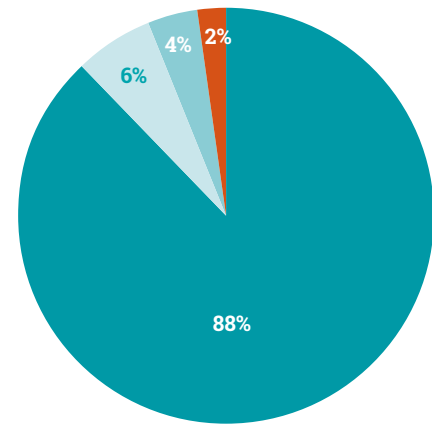
Chiffres au 31 mars 2017

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.2 Répartition du nombre des projets par exploitant



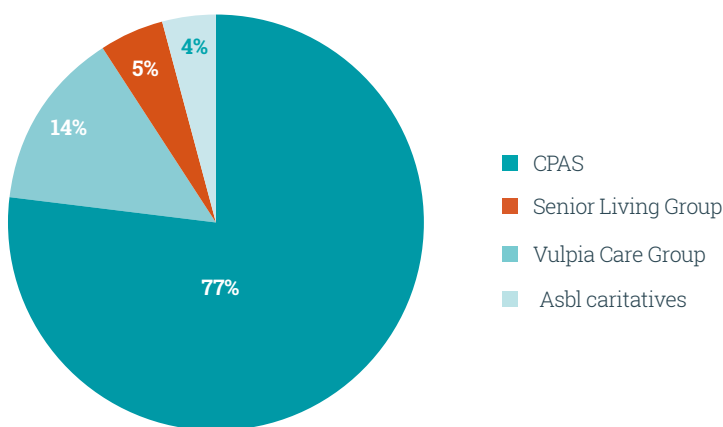
Chiffres au 31 mars 2017



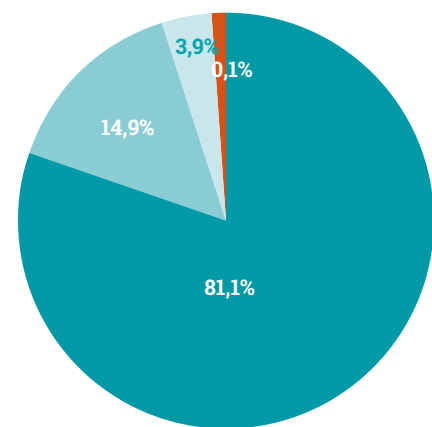
Chiffres au 31 décembre 2016

(*) Après la réception provisoire, le centre de services de soins et de logement à développer à Forest sera exploité par une filiale d'Anima Care SA (qui est à son tour une filiale d'Ackermans & Van Haaren).

3.3 Répartition des revenus locatifs reçus par exploitant



Chiffres au 31 mars 2017(*)



Chiffres au 31 décembre 2016

(*) Armonea SA, exploitant du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort, sera reprise dans la répartition ci-dessus à partir du 2^{ième} trimestre, vu que les loyers du premier trimestre ont été comptabilisés dans la valeur d'acquisition de ce projet.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.4 Répartition des projets en fonction de la durée restante de l'emphytéose ou de la période de location

Période clôturée au 31 mars 2017	Nombre de projets	Solde (*)
fin entre 0 et 10 ans	4	3,41 millions €
fin entre 10 et 15 ans	30	44,99 millions €
fin entre 15 et 20 ans	18	48,13 millions €
fin > 20 ans	32	217,67 millions €
Total	84	314,20 millions €

(*) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 31 mars 2017, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances non scindées), et, concernant le projet pour lequel la Société assume le risque de vacance (Gullegem), tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 9,26 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 17,57 ans. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail, pour le programme initial de location-financement. Pour les nouveaux projets, seule l'échéance du bail ou de l'emphytéose est prise en compte dans ce cadre.

3.5 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées aux personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas de vacance et jouissent d'un taux d'occupation très élevé.

Les contrats conclus sont des contrats « triple net », et le loyer ou la redevance emphytéotique est donc toujours entièrement due. De ce fait, le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 100 %. Toute inoccupation des unités de logement n'a donc aucun effet sur les revenus que la Société génère, sous réserve du projet « Tilia » à Gullegem, pour lequel la Société assume bien le risque de vacance. Le 31 mars 2017, le projet à Gullegem avait un taux d'occupation de 100 %.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4. Care Property Invest en bourse

NOMBRE ET TYPES D'ACTIONS

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	31 mars 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions	15.028.880	13.184.720
dont:		
- nombre d'actions ordinaires	14 878 880	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 mars 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions	15 028 880	13 184 720
dont:		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	422 242	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	14 606 638	12 946 894
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions nominatives)	14 606 638	12 946 894
- nombre moyen pondéré d'actions	13 512 571	13 184 720

Valeur des actions au	31 mars 2017	31 décembre 2016
- Cours de bourse à la date de clôture	(*) 20,00	20,45
- Cours de clôture le plus élevé de la période	20,85	20,94
- Cours de clôture le plus bas de de la période	19,68	15,29
- Cours de bourse moyen	20,23	18,10
- Capitalisation boursière	300 577 600	269 627 524
- Valeur nette par action	10,91	8,24
- Prime par rapport à la juste valeur nette	45,44 %	59,70 %
- Free float	99,00 %	98,86 %
- Volume journalier moyen	5 883,69	7 456,01
- Rotation	2,54 %	14,50 %
Dividende par action		(**)
Dividende brut par action	-	0,63
Dividende net par action	-	0,5355
Dividende brut par action par rapport au cours de bourse	-	3,08 %
Pay out ratio (au niveau statutaire)	-	100 %
Pay out ratio (au niveau consolidé)	-	98,76 %

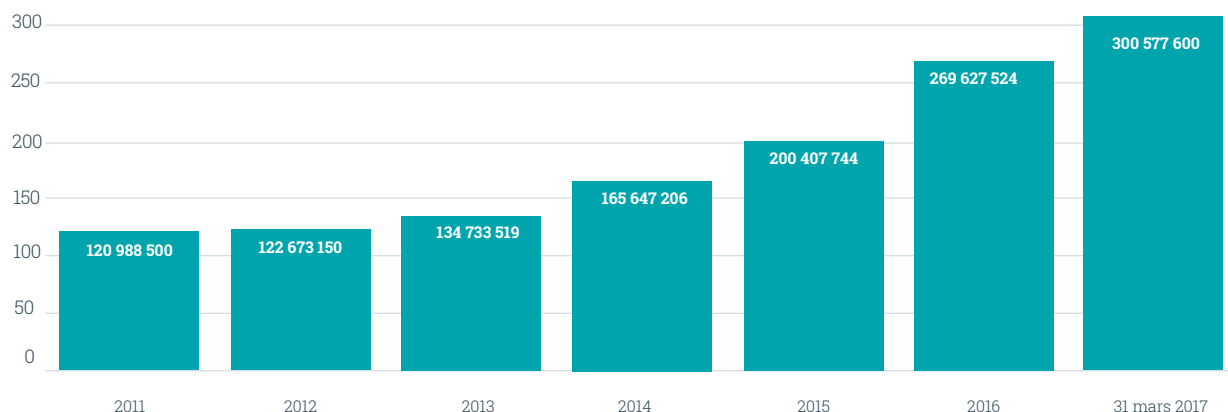
(*) Après détachement du coupon n° 6.

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

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE

millions €



RÉPARTITION DES ACTIONS: ACTIONS ORDINAIRES PAR RAPPORT AUX ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Répartition des actions au	31 mars 2017 (*)		31 décembre 2016	
	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	99,00 %	14 878 880	98,86 %	13 034 720
ACTIONS PRIVILÉGIÉES*	1,00 %	150 000	1,14 %	150 000
⁽¹⁾ Les actionnaires privilégiés ont tous des actions nominatives et sont:				
Banque Degroof Petercam nv/SA	0,07 %	10 000	0,07 %	10 000
BNP Paribas Fortis Bank nv/Sa	0,20 %	30 000	0,23 %	30 000
KBC Bank nv/SA	0,20 %	30 000	0,23 %	30 000
Belfius Bank nv/SA	0,53 %	80 000	0,61 %	80 000
<hr/>				
Actions ordinaires nominatives	1,81 %	272 242	0,66 %	87 826
Actions ordinaires dématérialisées	97,19 %	14 606 638	98,20 %	12 946 894

(*) Suite à l'augmentation de capital et à l'émission des nouvelles actions le 15 mars 2017, dans le cadre d'un apport en nature (projet à Watermael-Boitsfort), le capital de la Société est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions au 15 mars 2017.

CALENDRIER FINANCIER

Assemblée générale ordinaire	17 mai 2017
Mise en paiement du dividende	A partir du 26 mai 2017
Rapport financier semestriel	7 septembre 2017
Déclaration intermédiaire du 3 ^{ème} trimestre 2017	16 novembre 2017

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5. Synthèse du bilan consolidé et de l'état du résultat global

5.1 État consolidé du résultat global

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 31 mars	2017	(*) 2016
I. Revenus locatifs (+)	4 188 321,20	3 903 838,77
<i>loyer</i>	862 170,79	623 308,84
<i>réductions de loyer</i>	0,00	-875,00
<i>redevances de location-financement et similaires</i>	3 326 150,41	3 281 404,93
RÉSULTAT LOCATIF NET	4 188 321,20	3 903 838,77
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	4 188 321,20	3 903 838,77
XIV. Frais généraux de la société (-)	-781 584,03	-686 893,57
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	774 597,28	-4 568,19
<i>autres charges d'exploitation concernant les projets</i>	-672 134,55	-64 803,29
<i>autres revenus d'exploitation concernant les projets</i>	1 446 731,83	58 552,61
<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	0,00	1 682,49
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	4 181 334,45	3 212 377,01
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 037,82	-86 563,37
<i>variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-43 386,76	-183 055,99
<i>variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	49 424,58	96 492,62
XIX. Autres résultats du portefeuille (+/-)	824 136,90	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	5 011 509,17	3 125 813,64
XX. Revenus financiers (+)	11 991,77	-2 162,57
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 082 774,41	-1 055 826,69
XXII. Autres charges financières (-)	-21 190,94	-1 110,72
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	1 355 833,46	-3 967 805,00
RÉSULTAT FINANCIER	263 859,88	-5 026 904,98
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	5 275 369,05	-1 901 091,34
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-40 756,29	-165 479,82
XXV. Exit tax (-)	-57 889,36	0,00
IMPÔTS	-98 645,65	-165 479,82
RÉSULTAT NET	5 176 723,40	-2 066 571,16
RÉSULTAT GLOBAL	5 176 723,40	-2 066 571,16

(*) Les chiffres au 31 mars 2016 tiennent compte d'un remboursement du précompte mobilier augmenté, qui était déjà répercuté dans les loyers. Le montant de revenus locatifs ne tient compte qu'avec une indexation.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.2 Résultat net par action

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 31 mars	2017	2016 (*)
RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	5 176 723,40	-2 066 571,16
résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,3831	-0,1567
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>6,44 %</i>	<i>-2,63 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>1,92 %</i>	<i>-0,97 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 31 décembre 2016 contre 13 512 571 actions au 31 mars 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 31 mars 2017 s'élevait à 20,00 € et au 31 décembre 2016 à 20,45 €.

Le rendement brut est calculé en divisant le résultat net par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) Les chiffres au 31 mars 2016 tiennent compte d'un remboursement du précompte mobilier augmenté, qui était déjà répercuté dans les loyers. Le rendement par action ne tient compte qu'avec une indexation des revenus locatifs.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Les montants sont en euros.

5.3 Composants du résultat net

Période clôturée le 31 mars	2017	(*) 2016
RESULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL	5 176 723,40	-2 066 571,16
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-2 821 787,35	4 178 137,49
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	24 711,53	21 992,47
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-6 037,82	86 563,38
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	-1 355 833,46	3 967 805,00
<i>impôts- prélèvements sur les impôts différés</i>	0,00	0,00
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	-785 215,28	0,00
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	124 724,58	101 776,64
<i>autres résultats du portefeuille</i>	-824 136,90	0,00
EPRA RÉSULTAT	2 354 936,05	2 111 566,33
EPRA Résultat par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	0,1743 €	0,1602 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	2,93 %	2,69 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	0,87 %	0,99 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 31 décembre 2016 contre 13 512 571 actions au 31 mars 2017. Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 31 mars 2017 s'élevait à 20,00 € et au 31 décembre 2016 à 20,45 €. Le rendement brut est calculé en divisant l'EPRA résultat par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) Les chiffres au 31 mars 2016 tiennent compte d'un remboursement du précompte mobilier augmenté, qui était déjà répercuté dans les loyers. L'EPRA résultat ne tient compte qu'avec une indexation des revenus locatifs.

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

Note relative à l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 60,33 % par rapport au 31 mars 2016.

Au 31 mars 2017, les revenus locatifs ont augmenté de 7,29 % par rapport à l'année précédente. L'augmentation s'explique par les acquisitions en décembre 2016 des projets « Ter Bleuk » (Bonheiden) et « 3 Eiken » (Lanaken). Les projets « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) et Herfstvrede « (Moerbeke) » ne généreront pas de revenus pour la Société qu'à partir du 1 avril 2017.

Les coûts de fonctionnement généraux ont augmenté par rapport à ceux de 2016. L'augmentation s'explique par la croissance de la Société. La hausse des revenus locatifs a un effet dilutif sur ces coûts.

La réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke a eu lieu le 23 février 2017. A cette occasion, une plus-value de 785 215, 28 € a été réalisée. Cette plus-value a été reprise dans le bilan à la réception et sera amortie pendant la durée du projet.

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 mars 2017 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Résultat financier

L'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus, a eu une incidence positive sur le résultat financier. En raison d'une amélioration des taux d'intérêt actuels faibles (voire négatifs), une plus-value a dû être enregistrée au 31 mars 2017 dans l'état du résultat global de la Société. Elle s'élève à 1 355 833,46 €, ce qui fait que l'impact négatif total s'élève à ce jour à 20 078 556,00 € par rapport au 21 463 004,00 € au 31 décembre 2016.

Impôt sur les sociétés

Le montant des impôts au 31 mars 2017 contient les impôts sur les sociétés estimatifs et l'exit tax des filiales.

Résultat EPRA

L'EPRA Résultat s'élève à 2 354 936,05 € au 31 mars 2017, sur une base consolidée, contre 2 111 566,33 € au 31 mars 2016. Cela signifie une hausse de 11,53 %. L'EPRA Résultat par action a augmenté de 0,1602 € au 31 mars 2016, à 0,1743 €, au 31 mars 2017.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.4 Bilan consolidé

Les montants sont en euros

Période clôturée le	31 mars 2017	31 décembre 2016
ACTIFS		
I. Actifs immobilisés	299 082 318,80	258 292 942,67
C. Immeubles de placement	123 978 505,10	85 040 501,00
D. Autres immobilisations corporelles	2 021 687,14	4 464 773,43
E. Immobilisations financières	5 520,00	3 770,00
F. Créances de location-financement	160 570 470,60	156 938 252,98
G. Créances commerciales et autres immobilisations	12 506 135,96	11 845 645,26
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	12 506 135,96	11 845 645,26
II. Actifs courants	9 347 968,14	4 722 317,34
D. Créances commerciales	56 616,74	26 787,65
E. Créances fiscales et autres actifs courants	205 322,96	600 530,53
<i>impôt sur les sociétés</i>	119 754,74	479 783,54
<i>autres</i>	85 568,22	120 746,99
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 910 414,46	3 657 308,89
G. Comptes de régularisation	175 613,98	437 690,27
TOTAL DE L'ACTIF	308 430 286,94	263 015 260,01
FONDS PROPRES ET ENGAGEMENTS		
	31 mars 2017	31 décembre 2016
FONDS PROPRES	147 437 057,46	108 698 808,51
A. Capital	89 414 321,58	78 442 491,65
B. Prime d'émission	43 184 322,96	20 592 745,89
C. Réserves	45 608,52	1 768 287,54
D. Résultat net de l'exercice	14 792 804,40	7 895 283,43
PASSIFS	160 993 229,48	154 316 451,50
I. Passifs non courants	123 727 348,21	125 069 420,29
B. Dettes financières non courantes	102 514 607,12	102 522 085,23
C. Autres passifs financiers non courants	20 078 556,00	21 463 004,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	20 078 556,00	21 463 004,00
F. Impôts différés	1 134 185,09	1 084 331,06
II. Passifs courants	37 265 881,27	29 247 031,21
B. Dettes financières courantes	28 263 513,10	20 498 673,84
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 228 893,76	8 160 383,22
a. Exit tax	4 491 724,01	4 483 638,69
b. Autres	3 737 169,75	3 676 744,53
<i>fournisseurs</i>	3 440 256,40	3 478 645,56
<i>locataires</i>	0,00	50,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales</i>	296 913,35	198 048,97
E. Autres passifs courants	94 572,50	120 012,11
F. Comptes de régularisation	678 901,91	467 962,04
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	307 172,13	45 555,38
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	0,00	0,00
<i>charges à imputer</i>	371 729,78	422 406,66
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + ENGAGEMENTS	308 430 286,94	263 015 260,01

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note relative au bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille de la Société s'est encore agrandi en 2017 grâce à l'apport en nature du centre de services de soins et de logement « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort et l'acquisition d'un terrain à bâtir destiné à la construction d'un centre de services de soins et de logement à Forest pour un montant de 38 835 760,10 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2016 a augmenté à 85 142 745,00 €. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 124 millions €. 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 %.

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. Le projet « Herfstvrede » à Moerbeke a été provisoirement réceptionné au 23 février 2017. Par conséquent, le montant de créances de location-financement au 31 mars 2017 a changé de 3 632 217,62 €. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 233 398 952,87 € ⁽¹⁾ au 31 mars 2017.

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, sauf quand un nouveau projet est réceptionné. D'un côté il y a une diminution, imputable à l'amortissement de la marge de gain ou perte allouée, par imputation de celle-ci sur les recettes de canon, mais globalement il y a une augmentation grâce à la comptabilisation du projet à Moerbeke.

Fonds propres

À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élevait à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880.

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.

(1) La juste valeur des « créances de location-financement » est calculée en escomptant des futurs flux de trésorerie à un taux IRS, valide au 31 mars de l'année correspondante, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, augmentée d'une certaine marge.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Dettes et obligations

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 31 mars 2017.

Au 31 mars 2017 la Société disposait d'un crédit roll-over chez KBC pour un montant total de 35 millions €. Le montant du crédit prélevé s'élève à 17,7 millions € au 31 mars 2017. Le 23 février 2017, 2 millions € est arrivé à échéance. Cette tranche de capital a été remboursée à la date d'échéance. Le 30 juin 2017, un montant de 17,7 millions €, qui peut être reconduit inconditionnellement par la Société, arrivera à échéance.

La Société dispose également d'un programme MTN chez Belfius de 50 millions €, dont un montant de 10 millions € a été prélevé le 23 février 2017. Le crédit roll-over contracté auprès de KBC et le programme MTN chez Belfius ont été contractés à taux variables, à des conditions avantageuses.

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2017	31 décembre 2016
durée résiduelle moyenne des dettes financières	13,37 ans	13,61 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	130 778 120,22	123 020 759,07
taux d'intérêt moyen pondéré (*)	4,00 %	4,01 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-20 078 556,00	-21 463 004,00
mouvement des dettes financières	7 757 361,15	22 039 041,94

(*) Le taux d'intérêt moyen concerne les taux d'intérêt après la transposition des taux d'intérêt variables vers des taux fixes par moyen de swaps.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

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

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2017	31 décembre 2016
total de l'actif	308 430 286,94	263 015 260,01
obligations	-160 993 229,48	-154 316 451,52
ACTIF NET	147 437 057,46	108 698 808,51
Valeur nette par action	10,91 €	8,24 €
total des actifs	308 430 286,94	263 015 260,01
passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-140 914 673,48	-132 853 447,50
ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS"	167 515 613,46	130 161 812,51
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".	12,40 €	9,87 €
total des actifs, comprenant la juste valeur des créances de location-financement (*)	368 752 633,25	339 530 668,36
passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-140 914 673,48	-132 853 447,50
ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT "LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT" EPRA VAN	227 837 959,77	206 677 220,86
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"	16,86 €	15,68 €

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'élevait à 13 184 720 au 31 décembre 2016 contre 13 512 571 actions au 31 mars 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 s'élevait à 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions au 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 31 mars 2017 s'élevait à 20,00 € et au 31 décembre 2016 à 20,45 €. Le rendement brut est calculé en divisant la valeur nette par action par respectivement le prix d'émission initial en 1996 et la valeur boursière sur la date de clôture de l'exercice concerné.

Il n'y pas d'instruments ayant un effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. À l'occasion de l'augmentation de capital et l'émission des nouvelles actions dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort par un apport en nature, la totalité du capital de la Société s'élève à 89 414 321,58 € au 15 mars 2017. Par conséquent, à partir du 15 mars 2017, le capital est représenté par un nombre total de 15 028 880 actions, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote s'élève à 15 028 880. Toutes les actions participeront dans le résultat de l'exercice 2017.

(*) La juste valeur des « créances de location-financement » est calculée en escomptant des futurs flux de trésorerie à un taux IRS, valide au 31 mars de l'année correspondante, dépendant de la durée résiduelle du contrat sous-jacent, augmentée d'une certaine marge.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

7. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR s'élève à 45,10% au 31 mars 2017. Vu le 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.

7.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global 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.

7.2 Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2017 sur une base consolidée. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 45,10 % au 31 mars 2017. 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.

7.3 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.

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 présuppose une augmentation du paiement de dividende pour l'exercice 2017, sauf en cas de situations imprévisibles, sur la base des contrats qui existent actuellement, qui vont encore générer des revenus durant 17,6 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.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

8. Principaux risques pour les mois restants de l'exercice

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration est d'opinion que les facteurs de risque et les incertitudes, comme décrits de la page 8 à 37 du rapport annuel financier 2016, restent valables pour les mois restants de 2017. Le rapport financier annuel 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.

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre de 2017 est disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be.

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

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.

En 2016, l'action Care Property Invest a célébré son 20^e anniversaire sur Euronext Bruxelles. L'action est cotée sous la dénomination CPINV et le Code ISIN suivant: BE0974273055. Depuis décembre 2016, l'action a été également incluse dans l'indice BEL Mid et la Société est devenue un membre de l'EPRA.