

*Traduction libre. La version néerlandaise prévaut.*

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

12 mai 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 1<sup>er</sup> trimestre 2016

---

Mise à jour relative à la stratégie de croissance de Care Property Invest.

Augmentation des revenus locatifs de 36 % par rapport au 31 mars 2015.

Taux d'occupation de 100 %.

Le taux d'endettement de la Société s'élève à 45,21 % le 31 mars 2016.

---

## Activités opérationnelles au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de 2016

Au cours de l'exercice 2015, Care Property Invest a réalisé 4 nouveaux investissements d'une valeur approximative de 50,2 millions d'euros (Turnhout – Aan de Kaai, Turnhout – De Nieuwe Kaai, Herenthout – Boeyendaalhof et Gullegem – résidence Tilia) et 3 nouveaux projets d'une valeur approximative de 25,7 millions d'euros sont en cours de développement (CPAS de Moerbeke, CPAS de Herenthout et Lanaken – Drie Eiken). Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2015 avaient tous trait à des projets existants, générant immédiatement des revenus. Ces revenus se reflètent donc immédiatement dans les revenus locatifs à partir du premier trimestre de 2016 (augmentation des revenus locatifs de 36 % par rapport au premier trimestre de 2015). Simultanément, les frais d'exploitation ont continué à être bien maîtrisés. Nous clôturons donc le trimestre avec un résultat net de 2 667 705,24 € (à l'exclusion des éléments hors caisse), une augmentation de plus de 40 % par rapport au premier trimestre de l'an dernier.

La croissance de Care Property Invest se poursuivra au cours des prochains exercices, notamment grâce aux accords actuels concernant les 3 projets en cours de développement. Ces projets s'inscrivent dans la droite ligne de la stratégie tracée par le conseil d'administration et du changement de cap opéré par Care Property Invest au cours de ces dernières années. En particulier, la participation à des adjudications publiques, l'achat de projets existants, le co-développement de nouveaux projets, etc.

À l'avenir, Care Property Invest (anciennement Serviceflats Invest) souhaite encore développer son portefeuille immobilier avec toutes les formes de logement reprises dans le décret sur les soins et le logement (centres de services de soins et de logement, groupes de logements à assistance, etc.) et toutes les formes de logement pour personnes à mobilité réduite. Durant le premier trimestre de l'exercice 2016, aucun nouvel investissement effectif n'a été réalisé mais le pipeline a continué à être alimenté (voir événements après la clôture) et Care Property Invest s'est plus concentrée sur la gestion de ses activités de financement-location et de son portefeuille immobilier existant, avec pour résultat un taux d'occupation de 100 %. Au cours du premier trimestre 2016, Care Property Invest a aussi participé à une adjudication publique, dont les résultats sont attendus plus tard au cours de cet exercice.

### Changement du précompte mobilier

Le taux réduit de précompte mobilier de 15 % sur les dividendes des SIR résidentielles a été révisé et augmenté à 27 % à partir de l'exercice d'imposition 2016. Conformément aux dispositions contractuelles reprises dans les 76 contrats de location-financement existants, Care Property Invest a augmenté les indemnités de canon à partir du 1er janvier 2016.

## Événements après la clôture

### Activités de prospection et pipeline

En 2016, Care Property Invest continue aussi à œuvrer activement à l'élargissement de son portefeuille immobilier. Aussi bien en Flandre qu'à Bruxelles et en Wallonie, des possibilités d'investissement, s'inscrivant entièrement dans la stratégie de Care Property Invest, sont aujourd'hui étudiées.

Dans ce contexte, Care Property Invest a récemment conclu une « letter of intent », assortie de conditions suspensives, pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société intégrant un groupe de logements à assistance, dans la région de Malines. La valeur conventionnelle de ce groupe de logements à assistance est estimée à environ 13,4 millions d'euros et l'exploitation est assurée par un acteur très expérimenté du marché du logement des personnes âgées. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois qu'il aura été satisfait aux conditions suspensives.

### Établissement d'un comité de direction

Le conseil d'administration entend établir un comité de direction au cours du présent exercice. Pour que cela soit possible, la première étape consiste à introduire un nouvel article « Comité de direction » dans les statuts coordonnés actuels de la Société. Cette modification des statuts requiert une décision de l'assemblée générale extraordinaire, et c'est pourquoi le conseil d'administration a convoqué le 3 mai 2016 les actionnaires à une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu le 2 juin 2016 à 11 heures (« AGE 1 ») au siège social, et, si le quorum requis n'était pas atteint, à une deuxième assemblée générale extraordinaire qui aura lieu le mercredi 22 juin 2016 à 15 heures. La convocation et la proposition de modification des statuts sont disponibles sur le site Web de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## Patrimoine

Les montants sont en euros.

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>Immeubles de placement</b>		
nombre de projets	4	1
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées	316	15
<b>immeubles disponibles à la vente à leur juste valeur (a)</b>	<b>50 261 300,00</b>	<b>2 252 000,00</b>
durée résiduelle du bail	24 ans	15 ans
taux d'occupation	100 %	pas d'application (b)

(a) La valeur d'investissement et la juste valeur des immeubles de placement sont déterminées par l'expert immobilier. La juste valeur est égale à la valeur d'investissement, déduction faite des frais de mutation.

(b) Étant donné que le projet a été mis en service le 1<sup>er</sup> juin 2015 et que les travaux de construction étaient encore en cours au cours du premier trimestre de 2015, aucun taux d'occupation ne peut être mentionné.

Les montants sont en euros.

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>Activités de location-financement (projets mis à disposition par le biais de contrats d'emphytéose et comptabilisés comme des location-financement)</b>		
nombre de projets	76	76
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées	1 988	1 988
créances de location-financement	157 005 329,44	157 005 329,44
créances commerciales	12 152 225,36	12 453 896,09
<b>total des créances de location-financement (1)</b>	<b>169 157 554,80</b>	<b>169 459 225,53</b>
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie	18 ans	19 ans
<b>juste valeur des créances de location-financement (2)</b>	<b>238 329 467,33</b>	<b>229 598 323,48</b>

Les revenus locatifs de ces immeubles de placement qui, conformément à la norme IAS 17, sont comptabilisés comme des location-financement ne dépendent pas du taux d'occupation.

(1) La marge bénéficiaire ou déficitaire économique attribuée à ces projets est expliquée aux pages 97 et suivantes du rapport financier annuel de 2015 (et reprise dans la catégorie « créances commerciales »).

(2) La juste valeur des créances de location-financement a été calculée en escomptant les flux de trésorerie futurs des projets achevés, y compris les frais d'investissement, repris sous la rubrique « créance de location-financement », à un taux d'intérêt IRS applicable à la date de clôture de l'exercice concerné, la durée restante de la période de superficie étant le cas échéant augmentée d'une marge reflétant le risque de financement.

## Care Property Invest en bourse

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au 31 mars	2016	2015
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>13 184 720</b>	<b>10 359 425</b>
<b>dont :</b>		
- nombre d'actions ordinaires	13 034 720	10 209 425
- 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	2016	2015
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>13 184 720</b>	<b>10 359 425</b>
<b>dont :</b>		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237 826	255 748
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	12 946 894	10 133 677
<b>autre :</b>		
- nombre d'actions propres	15 030	17 030
- nombre d'actions ordinaires en circulation (déduction faite des actions propres et des actions nominatives)	12 931 864	10 113 677
- nombre d'actions donnant droit à un dividende	13 184 720	10 359 425
<b>Valeur des actions</b>		
Cours de bourse à la date de clôture	16,16 €	16,75 €
Capitalisation boursière (toutes les actions)	213 065 075,20 €	173 520 368,80 €
Valeur nette par action sur une base consolidée	7,50 €	6,20 €
Flottant	98,86 %	98,55 %

## Calendrier financier

Rapport financier semestriel	22 septembre 2016	disponible sur le site
Déclaration intermédiaire du 3 <sup>e</sup> trimestre 2016	17 novembre 2016	disponible sur le site

Ces dates sont sujettes à modification.

## Chiffres clés consolidés

### Compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
I. Revenus locatifs (+)	4 459 977,69	3 279 179,51
<i>loyer</i>	<i>623 308,84</i>	<i>0,00</i>
<i>gratuités locatives</i>	<i>-875,00</i>	<i>0,00</i>
<i>redevances de location-financement et similaires</i>	<i>3 837 543,85</i>	<i>3 279 179,51</i>
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>4 459 977,69</b>	<b>3 279 179,51</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>4 459 977,69</b>	<b>3 279 179,51</b>
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-686 893,57	-596 228,38
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-4 568,19	1 021,86
<i>autres charges d'exploitation relatives aux projets</i>	<i>-64 803,29</i>	<i>-16 872,51</i>
<i>autres revenus d'exploitation relatifs aux projets</i>	<i>58 552,61</i>	<i>17 894,37</i>
<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	<i>1 682,49</i>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 768 515,93</b>	<b>2 683 972,99</b>
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-86 563,38	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 681 952,55</b>	<b>2 683 972,99</b>
XX. Revenus financiers (+)	-2 162,57	516,76
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-1 055 826,69	-884 393,89
XXII. Autres charges financières (-)	-1 110,72	-849,63
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	-3 967 805,00	-3 675 869,92
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 026 904,98</b>	<b>-4 560 596,71</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>-1 344 952,43</b>	<b>-1 876 623,72</b>
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-165 479,82	-10 000,00
<b>IMPÔT</b>	<b>-165 479,82</b>	<b>-10 000,00</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-1 510 432,25</b>	<b>-1 886 623,72</b>

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 consolidé par action

Les montants sont en euros.

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>résultat net par action sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>-0,1146</b>	<b>-0,1821</b>
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	-0,71 %	-1,09 %

## Composants du résultat net consolidé

Les montants sont en euros.

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-1 510 432,25</b>	<b>-1 886 623,72</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>		
- amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	+21 992,47	+19 791,66
- variations de la juste valeur des immeubles de placement	+86 563,38	0,00
- variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	+3 967 805,00	+3 675 869,92
- marge de profit ou de perte correspondant à la période	0,00	+13 696,59
- diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)	+101 776,64	+66 631,36
<b>RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT</b>	<b>2 667 705,24</b>	<b>1 889 365,81</b>
<b>résultat net par action, hors éléments hors caisse compris dans le résultat, attribuable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions</b>	<b>0,2023</b>	<b>0,1824</b>
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	1,25 %	1,09 %

Au 31 mars 2015, la Société n'avait pas de filiales. Il s'agit donc des comptes simples, statutaires de la Société. Les chiffres au 31 mars 2016 sont les chiffres consolidés.

## Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 36 % par rapport au premier trimestre de 2015. Cette augmentation est principalement due à la forte augmentation des revenus locatifs résultant des acquisitions de l'exercice précédent dans le cadre des projets « Aan de Kaai » (Turnhout), « De Nieuwe Kaai » (Turnhout), « Boeyendaalhof » (Herenthout) et « Tilia » (Gullegem). Les contrats de location-financement existants du programme d'investissement initial ont aussi permis une augmentation du revenu locatif net du fait de la comptabilisation dans le canon de l'augmentation du précompte mobilier sur les dividendes versés par les « SIR » résidentielles, à partir du 1er janvier 2016. (Voir aussi « Modification du précompte mobilier » à la page 2 du présent communiqué de presse).

## Résultat financier

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus, comme au cours du premier trimestre de 2015. En raison des faibles taux d'intérêt actuels, une moins-value a de nouveau dû être enregistrée le 31 mars 2016 dans le compte de résultats de la Société, à concurrence de 3 967 805,00 d'euros, ce qui porte l'impact total négatif à 23 277 340 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

Le montant des impôts au 31 mars 2016 comprend également l'estimation de l'impôt des sociétés des filiales, ce qui signifie une augmentation par rapport au 31 mars 2015.

## Résultat net

Le résultat (trimestriel) net de la Société, sans tenir compte des éléments hors caisse, comme la variation négative des instruments de couverture, s'élève au 31 mars 2016, sur une base consolidée, à 2 667 705,24 d'euros, soit 0,2023 euros par action, ce qui représente une augmentation d'environ 10 % par rapport au dernier trimestre de 2015.

## Bilan consolidé

*Les montants sont en euros.*

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
Immeubles de placement	50 261 285,17	2 250 000,00
Créances de location-financement	157 005 329,44	157 005 329,44
Créances commerciales (relatives à des projets repris dans les « créances de location-financement »)	12 152 225,36	12 453 896,09
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 783 078,00	10 120 188,02
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	2 552 172,08	2 455 093,52
Fonds propres	98 789 312,51	64 140 110,04
- dont capital	78 442 491,65	61 633 399,04
- dont primes d'émission	20 592 745,89	1 191 440,24
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	105 232 681,85	91 885 433,67
Autres obligations non-reprises dans le taux d'endettement	28 732 095,69	28 258 963,36
<b>Total du bilan</b>	<b>232 754 090,05</b>	<b>184 284 507,07</b>

*Au 31 mars 2015, la Société n'avait pas de filiales. Il s'agit donc des comptes simples, statutaires de la Société. Les chiffres au 31 mars 2016 sont les chiffres consolidés.*



### Actif

Les acquisitions des 3 nouveaux projets (après le 31 mars 2015) génèrent une augmentation du total des actifs consolidés de la Société au 31 mars 2016. Au 31 mars 2016, la juste valeur totale déterminée par l'expert immobilier s'élève à 50 260 000 euros. Le projet de Gullegem a déjà été comptabilisé comme immeuble de placement le 31 mars 2015.

### Fonds propres

Les fonds propres de la Société se sont accrus en juin 2015, par augmentation de capital, avec un produit brut de l'offre de 38 millions d'euros.

### Engagements

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans les engagements au 31 mars 2016, ce qui a fait augmenter les fonds externes.

### Valeur nette

*Les montants sont en euros.*

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>Actif net de la société</b>	<b>98 789 312,51</b>	<b>64 140 110,04</b>
<i>valeur nette par action (1)</i>	<i>7,50</i>	<i>6,19</i>
<b>Actif net de la société, à l'exclusion des « instruments de couverture autorisés »</b>	<b>122 066 652,51</b>	<b>89 971 044,04</b>
<i>valeur nette par action (1) à l'excl. des « instruments de couverture autorisés »</i>	<i>9,27</i>	<i>8,68</i>
<b>Actif net de la société, à l'exclusion des « instruments de couverture autorisés », y compris la juste valeur des créances de location-financement (2)</b>	<b>191 238 565,04</b>	<b>150 110 141,99</b>
<i>valeur nette par action (1) à l'excl. des « instruments de couverture autorisés », y compris la juste valeur des créances de location-financement(2)</i>	<i>14,52</i>	<i>14,49</i>

(1) conformément à la loi sur les SIR : à l'exclusion des actions propres détenues par la Société

(2) la juste valeur des créances de location-financement telle que spécifiée au point (2), au bas de la page 3



## Dettes et obligations

*Les montants sont en euros.*

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
<b>durée résiduelle moyenne des dettes financières</b>	15 ans	17 ans
montant nominal des dettes financières à long terme	128 114 808,66	87 860 038,31
<b>taux d'intérêt moyen pondéré</b>	4,17 %	4,07 %
montant nominal des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
impact de la juste valeur des instruments de couverture	23 277 340	25 830 934

## Taux d'endettement

Trimestre clôturé le 31 mars	2016	2015
	<b>45,21 %</b>	<b>49,86 %</b>

*Le taux d'endettement financier est calculé conformément à l'arrêté royal relatif aux sociétés immobilières réglementées du 13 juillet 2014*

## Perspectives

Sauf circonstances imprévues, le conseil d'administration de Care Property Invest prévoit le paiement d'un dividende plus élevé pour l'exercice 2016.

Comme Care Property Invest génère des revenus locatifs à long terme indexés, que les activités actuelles de location-financement ont une durée résiduelle moyenne de 18 ans et que les contrats de bail relatifs aux placements immobiliers ont une durée résiduelle moyenne de 24 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 45,21 % au 31 mars 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.

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

Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la p. 8 à 18 du rapport financier annuel de 2015 restent valables pour les mois restants de l'exercice 2016.

Les informations reprises dans le présent communiqué n'ont pas fait l'objet d'une vérification par le commissaire.

*Prudence quant aux prévisions*

*Ce communiqué de presse contient des prévisions comportant des risques et des incertitudes, notamment des déclarations au sujet des projets, objectifs, attentes et intentions de Care Property Invest. La société attire l'attention des lecteurs sur le fait que ces prévisions impliquent des risques connus et inconnus et qu'elles sont subordonnées à d'importantes incertitudes d'ordre opérationnel, économique et concurrentiel sur lesquelles Care Property Invest a peu de prise. Dans l'éventualité où un(e) ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se concrétisai(en)t ou encore si les postulats appliqués se révélaient inexacts, les résultats définitifs pourraient s'écarter considérablement des résultats supposés, prévus, estimés ou extrapolés. En conséquence, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude des présentes prévisions.*

Pour toute information complémentaire, veuillez-vous adresser à



**Peter Van Heukelom**  
Directeur général/Administrateur délégué  
peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be  
T +32 3 222 94 94 - F +32 3 222 94 95 - M +32 495 59 82 67  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
info@carepropertyinvest.be  
www.carepropertyinvest.be