

Traduction libre. La version néerlandaise prévaut.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

22 mai 2015 – après la clôture 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^{er} trimestre 2015

Mise à jour sur la stratégie de croissance de Care Property Invest: acquisition de projet à Gullegem, acquisition de projet à Lanaken, affectation de projet à Moerbeke et prospection

Care Property Invest confirme son intention de procéder à une augmentation de capital.

Reconfirmation des prévisions pour le dividende brut de € 0,63 par action pour l'exercice 2015.

États financiers intermédiaires pour le 1^{er} trimestre 2015

Cette annonce n'est pas destinée à une distribution directe ou indirecte aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Suisse, en Australie et au Japon ou dans toute autre juridiction où une telle distribution serait illégale.

Activités opérationnelles et financières au cours du 1^{er} trimestre 2015

Acquisition du projet « Tilia » à Gullegem

Le 28 novembre 2014, un contrat de vente sous seing privé a été signé avec la SPRL Christiaens Promotie et la SA Bouwonderneming Christiaens pour l'achat d'un groupe de logements à assistance comportant 15 unités résidentielles pour un montant de € 2,25 millions (hors frais d'achat). Cet achat s'est déroulé sous les habituelles conditions suspensives propres

Résidence « Tilia », Dorpsplein 27 à 8560 Gullegem



aux établissements agréés pour personnes âgées, telles qu'entre autres la réception provisoire de la Résidence Tilia, complètement conformément au cadre réglementaire concernant les groupes de logements à assistance. Toutes les conditions furent remplies le 12 mai 2015. L'achat a été réalisé avec les moyens propres de la Société, l'occupation du bâtiment étant prévue début juin 2015.

Le site de ce nouveau groupe de logements à assistance dispose d'un excellent emplacement sur la place du village, en face de l'église, et est entouré de toutes les commodités. Ce groupe de logements à assistance sera exploité par le CPAS de Wevelgem, qui dispose de l'expérience nécessaire en tant qu'unique acteur sur le marché des logements pour seniors à Gullegem. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la publication d'un accord de mise à disposition à long terme (minimum 15 ans) où le CPAS de Wevelgem sera responsable de la gestion et transfèrera à Care Property Invest une partie du prix journalier chargé. L'indemnité que la Société reçoit du CPAS de Wevelgem est déterminée par le taux d'occupation de la résidence (la partie du prix journalier que les résidents paient pour le logement est transféré à la Société).

Acquisition de la résidence « Drie Eiken » à Lanaken

Résidence "Drie Eiken", Drie Eikenstraat 14 à 3621 Lanaken

Le 5 mars 2015, Care Property Invest a signé un accord de principe sous un nombre d'habituelles conditions suspensives en vue de l'acquisition de 100% des actions de la société VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Cette société est propriétaire d'un terrain, et va, après application du droit d'accession lors de la réception provisoire, devenir propriétaire d'une maison de repos et de soins avec 122 lits de repos agréés située à Lanaken. Le permis de bâtir a été déjà obtenu et les travaux de construction ont débuté.

La réception provisoire des travaux est prévue pour fin 2016. Care Property Invest déboursa environ € 19 millions pour l'acquisition de la totalité des actions de la société VSP Lanaken Centrum WZC. Ce prix est basé en grande partie sur l'évaluation de la maison de repos et de soins par l'expert immobilier. Le paiement de ce montant par la Société s'effectuera en partie grâce aux fonds propres de Care Property Invest et en partie avec un capital d'emprunt. Cette acquisition sera réalisée par Care Property Invest après la réception provisoire de la maison de repos et de soins « Drie Eiken ». L'exploitation de la maison de repos et de soins sera effectuée par Senior Living Group (SLG) en collaboration avec l'ASBL Maljuna Perlo, au moyen d'un bail de longue durée de type triple net, permettant le paiement d'une redevance fixe indexée au VSP Lanaken Centrum, ce qui génèrera donc un revenu fixe.



Attribution du projet de Moerbeke après appel d'offres public

Résidence "Herfstvrede", Herfstvrede à 9180 Moerbeke-Waas

Le 19 mai 2015, Care Property Invest a obtenu le permis final de l'autorité adjudicatrice pour effectuer les travaux concernant la conception, la construction et le financement (via un contrat de DBF (*Design, Build and Finance*)) d'une infrastructure pour personnes âgées comprenant 22 logements à assistance tel que prescrit par le CPAS de Moerbeke. Care Property Invest s'est associé à Evolta



Architecten et à Ibens, et prend en charge dans ce cadre la section financement, pour un investissement estimé à environ € 3,6 millions. La Société agira également en tant que maître d'ouvrage et recevra dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une durée qui se termine 32 ans après la réception provisoire. L'exploitation sera effectuée par le CPAS de Moerbeke, qui obtiendra un droit d'emphytéose pour une durée de 27 ans. Le projet de Moerbeke s'inscrit donc dans les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Prospection

En plus de ces nouveaux projets susmentionnés, Care Property Invest continue à rechercher de nouveaux projets et analyse, à part de nouveaux investissements potentiels dans des groupes de logements à assistance, aussi des investissements potentiels dans des centres de services de soins et de logement, ainsi que divers projets destinés aux personnes à mobilité réduite. En plus de l'exploitation par des CPAS et des ASBL caritatives, la mise en place de ces projets est effectuée par des groupes commerciaux actifs dans ce secteur. En outre, Care Property Invest a participé à plusieurs appels d'offres pour des marchés publics dont les résultats ne sont pas encore connus, sauf pour le projet de Moerbeke (voir ci-dessus). La phase dans laquelle ces projets potentiels se trouvent ainsi que le type d'investissement comprennent l'achat de bâtiments finis, le développement de sites propres, l'achat de sociétés immobilières et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

Transfert du siège social

Fin 2013, la Société a acheté une propriété à Schoten, Horstebaan 3, qui fut entièrement transformée et rénovée en 2014 afin d'être utilisée comme ses propres locaux. L'ancienne grange de la ferme de la famille Van Mol a subi une métamorphose afin d'accueillir les nouveaux bureaux de Care Property Invest. Le 12 janvier 2015, le siège social de la société a été déplacé à la propriété, qui a été officiellement inaugurée le 7 mai 2015.

Gestion des ressources financières et nouvelles sources de financement

Aucunes nouvelles opérations de financement n'ont été réalisées au cours du premier trimestre 2015. Les lignes de crédit existantes ont toujours une durée moyenne restante de 17,22 ans à la date du 31 mars 2015.

Sous réserve, d'une part, de l'approbation du prospectus par la FSMA concernant la transaction, et, d'autre part, de la décision du Conseil d'administration de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé, la Société annonce une offre publique de souscription de nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces pour les actionnaires nouveaux et existants, avec un droit d'allocation irréductible accordé aux actionnaires existants. Cette augmentation de capital se ferait sur une période de 14 jours à compter de la date de l'ouverture de la période d'inscription, plus particulièrement et en principe du 4 juin 2015 au 17 juin 2015 inclus. Le montant maximum de l'offre sera en principe d'environ 40 millions d'euros. Les termes exacts de l'offre et les autres informations réglementaires seront précisées dans le prospectus. À cette fin, Care Property Invest a nommé Petercam et Belfius en tant que Joint Global Coordinators et Bookrunners, et KBC Securities en tant que Co-Lead Manager.

Nominations par l'Assemblée générale le 20 mai 2015

Compte tenu de l'expiration du mandat des membres du Conseil d'administration, les mandats des membres suivants ont été reconduits lors de l'Assemblée générale ordinaire du 20 mai 2015 pour une période de 3 ans: M. Peter Van Heukelom, M. Willy Pintens, Mme Myriam Lint, Mme Isabelle Lemaitre, M. Hubert De Peuter, M. Lode De Vrieze, M. Dirk Van den Broeck et M. Paul Van Gorp.

M. Mark Suykens ayant été préalablement nommé administrateur indépendant par trois fois déjà, il ne pourra plus être nommé en tant qu'administrateur indépendant. M. Suykens continuera d'effectuer son mandat actuel d'administrateur indépendant jusqu'à son remplacement (par un nouveau membre indépendant du Conseil d'administration). Le Conseil d'administration de Care Property Invest recherche activement un remplacement et transférera dès que raisonnablement possible un dossier d'inscription à la FSMA en vue de son adoption. L'intention du Conseil d'administration est de proposer à nouveau M. Suykens lors de l'Assemblée générale pour une nomination en tant qu'administrateur non exécutif.

Les nouveaux administrateurs ayant été nommés sont, sous réserve de l'approbation de la FSMA, M. Piet Vervinckt en tant qu'administrateur non exécutif, et Mme Brigitte Grouwels, en tant qu'administrateur indépendant.

Le Conseil d'administration souhaite remercier M. Alfons Blondeel, la société BNP Paribas Fortis et son représentant permanent M. Rudy Degrande pour leurs nombreuses années d'engagement et de coopération au sein du Conseil.

Prévisions : dividendes et résultat distribuable

Le 20 mai 2015, l'Assemblée générale des actionnaires de Care Property Invest a approuvé le paiement d'un dividende brut de € 0,63 par action pour l'exercice 2014 (un dividende net d'environ € 0,5355 après prélèvement du précompte mobilier (15%)). Sauf circonstances imprévues, le Conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2015 un même paiement de dividende. La Société prévoit la possibilité de distribuer un dividende stable sur base des accords de leasing conclus dans le cadre du programme d'investissement initial de la Société qui généreront encore des revenus pendant 18,88 ans en moyenne. La solvabilité de l'entreprise est soutenue par la valeur stable de ses projets immobiliers.¹

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

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

Calendrier financier²

Dividende: cotation ex-coupon	25 mai 2015
Mise en paiement du dividende (*)	à partir du 27 mai 2015
Demande ultime pour exonération de précompte mobilier	5 juin
Rapport financier semestriel 30 juin 2015	23 septembre 2015
Rapport intermédiaire 3 ^e trimestre 2015	13 novembre 2015
Rapport financier annuel 2015	18 avril 2016
Assemblée générale ordinaire	18 mai 2016

¹ En tenant compte de l'incertitude de la situation économique actuelle et de l'impact possible sur les résultats de Care Property Invest, comme pour l'exercice 2014, en cas de résultat négatif, la société ne sera pas tenue de verser une rémunération sur le capital.

² Ces dates sont sujettes à modification.

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

Le Conseil d'administration est d'avis que les facteurs de risque et les incertitudes décrits aux pages 8 à 17 incluses du rapport financier annuel 2014 s'appliqueront toujours pour les derniers mois de l'exercice 2015.

Patrimoine

	31 mars 2015	31 décembre 2014
Investissements immobiliers		
nombre de projets	1	1
nombre d'unités d'hébergement pour personnes âgées	15	15
développement de projets en juste valeur	€2 252 000,00	€ 2 252 000,00
	31 mars 2015	31 décembre 2014
Activités de leasing (mises à disposition de projets au moyen de baux emphytéotiques)		
nombre de projets	76	76
nombre d'unités d'hébergement pour personnes âgées	1.988	1.988
créances de location-financement	€ 157 005 329,44	€ 157 005 329,43
créances commerciales	€ 12 453 896,09	€ 12 534 224,04
	€ 169 459 225,53	€ 169 539 553,47
durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante du droit de superficie	18,88 ans	19,13 ans
juste valeur des créances de location-financement ³	€ 229 598 323,48	€ 217 188 923,86

³ La juste valeur des créances de location-financement a été calculée à l'aide des flux de trésorerie futurs des projets livrés, y compris les coûts d'investissement, inclus à la rubrique « créances de location-financement », à escompter à un taux d'intérêt IRS applicable à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la période restante du droit de superficie augmenté de 175 points de base pour un CPAS ou 195 points de base pour une ASBL, à savoir les coûts de financement actuels pour la société, en supposant que tous ces financements soient financés à ces conditions.

Information financière

Compte de résultats et chiffres-clés

	31 mars 2015	31 mars 2014
I. Revenus locatifs (+)	3 279 179,51	3 130 399,78
<i>revenus de location-financement et assimilés</i>		
RÉSULTAT LOCATIF NET	3 279 179,51	3 130 399,78
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	3 279 179,51	3 130 399,78
XIV. Frais généraux de la société (-)	-596 228,38	-654 507,88
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 021,86	-70 881,39
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	2 683 972,99	2 405 010,51
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 683 972,99	2 405 010,51
XX. Revenus financiers (+)	516,76	13 528,82
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-884 393,89	-847 402,05
XXII. Autres charges financières (-)	-849,63	-751,71
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers (+/-)	-3 675 869,92	-2 224 848,00
RÉSULTAT FINANCIER	-4 560 596,71	-3 059 472,94
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	-1 876 623,72	-654 462,43
XXVI. Impôt des sociétés (-)	-10 000,00	-10 000,00
IMPÔTS	-10 000,00	-10 000,00
RÉSULTAT NET	-1 886 623,72	-664 462,43

Éléments hors caisse inclus dans le résultat

. amortissements	+19 791,66	+1 092,07
. reprise de réduction de valeur	0,00	-11 000,00
. marge de profit ou perte sur les projets pris en compte sur l'exercice (cfr. IAS/IFRS)	+13 696,59	+73 995,19
. diminution des créances commerciales (marge de profit ou perte sur les projets pris en . . .		
. compte lors des exercices précédents (cfr. IAS/IFRS)	+66 631,36	+150 658,05
. variation de la juste valeur des swaps (cfr. IAS/IFRS)	+3 675.869,92	+ 2 224 848,00

RÉSULTAT NET, à l'exclusion des éléments hors caisse (*)	1 889 365,81	1 775 130,88
---	---------------------	---------------------

(*) 80 % de cette somme correspond au résultat minimal à répartir cfr. article 13 de l'AR-SIR.

Notes explicatives du Compte de résultat

Résultat locatif net

Les revenus canon au 31 mars 2015, qui représentent les droits d'emphytéose perçus par la Société, quel que soit le taux d'occupation, ont augmenté de 4,75 % par rapport au premier trimestre 2014. Cette augmentation est due principalement à l'influence positive de projets additionnels en emphytéose (Destelbergen depuis le 1er janvier 2015 et Opwijk (2e projet) depuis février 2014).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille a augmenté principalement par la diminution des frais de fonctionnement. Au cours du premier trimestre 2014, il était question de frais de fonctionnement accrus suite au rebranding de la société.

Résultat financier

Les charges d'intérêt nominales sur le financement actuel ont augmenté par rapport au premier trimestre de 2014. Suite à la baisse continue des taux d'intérêt, une perte doit à nouveau être comptabilisée du fait de la variation de la juste valeur des instruments de couverture, ce qui entraîne une nouvelle baisse du résultat financier.

Résultat net

Le résultat net pour le premier trimestre de l'exercice 2015 est à nouveau sous l'influence de la variation négative des instruments de couverture (impact IAS) négatif, tout comme au cours du premier trimestre de 2014. Sans tenir compte de cet impact, comme des autres éléments hors caisse comme l'amortissement et la marge de bénéfice ou de perte actée liée aux projets cfr. IAS/IFRS, le résultat de la société s'élève à € 1,89 millions soit une augmentation de 6,4 % par rapport au premier trimestre de l'année dernière.

Résultat par action

	31 mars 2015	31 mars 2014
Résultat NET (trimestre)	-1 886 623,72	-664 462,43
<i>Résultat NET par action attribuable à toutes les actions de la Société</i>	<i>-0,1821</i>	<i>-0,0651</i>
<i>rendement brut (trimestre) par rapport au prix d'émission initial</i>	<i>-3,06 %</i>	<i>-1,09 %</i>
<i>rendement brut (trimestre) par rapport à la valeur de bourse à la date de clôture</i>	<i>-1,09 %</i>	<i>-0,43 %</i>
Résultat NET (trimestre), à l'exclusion des éléments hors caisse inclus dans le résultat	1 889 365,81	1 775 130,88

Résultat NET (trimestre) par action, à l'exclusion des éléments hors caisse inclus dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société

	€ 0,1824	€ 0,1739
rendement brut (trimestre) par rapport au prix d'émission initial	3,07 %	2,92 %
rendement brut (trimestre) par rapport à la valeur de bourse à la date de clôture	1,09 %	1,16 %

Chiffres clés du bilan

	31 mars 2015	31 décembre 2014
Immeubles de placement	2 250 000,00	2 250 000,00
Créances de location-financement	157 005 329,44	157 005 329,43
Créances commerciales (liées aux projets)	12 453 896,09	12 534 224,04
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10 120 188,02	9 316 647,11
Autres actifs inclus dans le taux d'endettement	2 455 093,52	2 103 324,09
Capitaux propres	64 140 110,04	66 026 733,76
Dettes et engagements inclus dans le taux d'endettement	91 885 433,67	92 635 799,99
Autres engagements non inclus dans le taux d'endettement	28 258 963,36	24 546 990,92
Total du bilan	184 284 507,07	183 209 524,67

Taux d'endettement

Le taux d'endettement est calculé conformément à l'Arrêté Royal concernant les « Sociétés Immobilières Réglementées » du 13 juillet 2014 (ci-après dénommé « AR-SIR »).

	31 mars 2015	31 décembre 2014	31 mars 2014
Taux d'endettement	49,86 %	50,56 %	51,22 %

Comme prévu, le taux d'endettement fluctue entre 50 et 55 %. Il est calculé conformément à l'AR-SIR. L'évaluation de ces futurs taux d'endettement est décrite en détail à la page 40 du rapport financier annuel 2014 dans « Prévisions: résultat et dividende » (*Vooruitzichten resultaat en dividend*): « 6.2. Conclusion sur les prévisions de taux d'endettement » (*Conclusie vooruitzichten schuldgraad*). Si les circonstances se modifient, le Conseil d'administration évaluera si des mesures supplémentaires doivent être prises.

Nombre d'actions de la Société

	31 mars 2015	31 décembre 2014
cours de l'action à la date du	€ 16,75	€ 15,99
nombre total d'actions	10 359 425	10 359 425
nombre d'actions propres	17 030	17 030
nombre total d'actions donnant droit à un dividende	10 342 395	10 342 395

Valeur nette par action

	31 mars 2015	31 décembre 2014
actif net de la société	€ 64 140 110,04	€ 66 026 733,76
valeur nette par action	€ 6,19	€ 6,37
actif net de la société, à l'exception de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 89 971 044,04	€ 88 182 900,76
valeur nette par action, à l'exception de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	€ 8,68	€ 8,51

Pour toute information complémentaire



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

Toute décision d'investissement en lien avec l'augmentation de capital se produira uniquement après une analyse détaillée du prospectus qui sera publié le cas échéant, en comprenant les facteurs de risque qu'il comporte. Avant que les investisseurs décident d'investir et de conclure une transaction en lien avec l'augmentation de capital, ils doivent s'assurer qu'ils ont une compréhension correcte de la transaction et qu'ils sont capables de procéder à une évaluation indépendante de la pertinence de l'opération au regard de leurs objectifs et leur propre situation financière. Les investisseurs doivent s'assurer de disposer de suffisamment de renseignements sur la société et sur l'augmentation de capital avant d'investir.

Cette annonce ne doit pas être considérée comme une offre ou une demande d'offres dans une juridiction où ce type d'offre serait illégale (sans respecter les obligations d'enregistrement ou sans respecter les conditions pertinentes concernant l'exemption des obligations d'enregistrement). Cette annonce n'est pas destinée à une distribution directe ou indirecte aux États-Unis d'Amérique, au Canada, au Japon ou en Suisse ou dans toute autre juridiction où une telle distribution serait illégale.