

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
19 novembre 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 »)

DECLARATION INTERMEDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 3^e trimestre 2015

Actualisation de la stratégie de croissance de Care Property Invest : attribution du projet à Herenthout, acquisition de deux maisons de repos et de soins à Turnhout et poursuite de la prospection

Augmentation des revenus locatifs de 3% par rapport au 30 septembre 2014

Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement

Le taux d'endettement de la société demeure largement sous le seuil des 50%

Activités opérationnelles au cours du 3e trimestre 2015

Attribution du projet à Herenthout après appel d'offres public

Résidence « Huis Driane », à Herenthout

Le 16 novembre 2015, Care Property Invest a obtenu l'adjudication définitive du marché public portant sur des travaux de conception, de construction et de financement (via un accord DBF (Design, Build and Finance Contract)) d'un établissement pour personnes âgées composé de 20 logements à assistance, tel que prescrit par le CPAS de Herenthout. Care Property Invest, en collaboration avec Evolta Engineers NV (architectes de conception), Dirk Vanlerberghe (architecte de contrôle) et Ibens NV



(construction), a introduit une soumission relative à ce marché et en assume le volet de financement, pour un montant estimé à € 3.125.415. La Société agira également comme maître de l'ouvrage et recevra dans ce contexte un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date de début des travaux, et ce pour une durée qui expire 30 ans après la réception provisoire. L'exploitation sera assurée par le CPAS de Herenthout, qui recevra un droit d'emphytéose pour une durée de 27 ans. Le projet de Herenthout correspond donc aux activités que la Société organisait dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Acquisition de 2 sociétés possédant des maisons de repos et de soins à Turnhout

Comme annoncé dans le communiqué de presse concernant les résultats de 30 juin 2015, Care Property Invest a acquis le 18 septembre 2015 les résidences « Aan de Kaai » et « De Nieuwe Kaai » situées à Turnhout.

Ces deux maisons de repos et de soins agréées jouissent d'une excellente situation à proximité directe du centre et du port de plaisance de Turnhout, dans la province d'Anvers. Ils se situent par ailleurs à deux pas de magasins, banques, pharmacie, etc. En outre, les sites sont facilement accessibles en transports en commun. La maison de repos De Nieuwe Kaai est exploitée depuis 2005 et possède une capacité actuelle de 86 chambres (94 lits WZC) et de 13 résidences-services/logements à assistance, ainsi que 33 emplacements de parking souterrain. La résidence Aan de Kaai est en exploitation depuis 2012 et possède une capacité actuelle de 74 chambres (82 lits WZC), ainsi que 2 emplacements de parking souterrain et 14 emplacements de parking en surface.

Résidence "Aan de Kaai", Antoine Coppenslaan 33 à 2300 Turnhout



Cet achat permet de poursuivre la diversification du portefeuille d'exploitation de Care Property Invest. Il s'agit en effet de la première collaboration avec le Vulpia Care Group, un opérateur de haute qualité de maisons de repos et de soins, et de groupes de logements à assistance, ce qui s'accorde parfaitement avec la stratégie de la Société.

La valeur conventionnelle des deux projets combinés s'élève à environ 34 millions d'euros. L'exploitation de ces deux résidences sera assurée par l'ASBL De Nieuwe Kaai, sous le contrôle du Vulpia Care Group, au moyen d'un bail de longue durée de type triple net, permettant le paiement d'une redevance fixe indexée (canon), ce qui générera donc des revenus récurrents.

Résidence "De Nieuwe Kaai", Nieuwe Kaai 5-7 à 2300 Turnhout



Vente d'actions au porteur

Conformément à la loi du 14 décembre 2005, amendée par la loi du 21 décembre 2013, Care Property Invest a vendu les actions au porteur matérialisées restantes émises par la Société sur le marché réglementé pendant le troisième trimestre 2015. Après déduction des frais engagés, le produit de la vente de ces 20.000 actions a été déposé à la Caisse des Dépôts et des Consignations de Belgique. Les propriétaires de titres au porteur Care Property Invest peuvent encore être remboursés par la Caisse des Dépôts et des Consignations entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2024, après la déduction des amendes légales, qui s'élèvent à ce jour à 10% par an.

Événements post-clôture

Prospection

Care Property Invest poursuit activement l'expansion de son portefeuille de biens immobiliers, composé de formes de logement visées par le décret sur les soins et le logement (Woonzorgdecreet)' (maisons de repos et de soins, groupes de logements à assistance, etc.) et d'habitations pour personnes handicapées. La Société analyse plusieurs projets d'investissement nouveaux et envisage de pouvoir finaliser un ou plusieurs projets dans les prochains mois.

Modification du précompte mobilier

Les signaux émis par la presse demeurent inchangés par rapport à l'augmentation du précompte mobilier. Au 18 novembre 2015, le conseil d'administration n'avait toutefois pas connaissance d'une quelconque modification légale, de sorte que le régime fiscal actuel reste d'application (tel que décrit dans le rapport financier annuel 2014 à la page 95).

Selon les rumeurs, le précompte mobilier réduit de 15% sur les dividendes des SIR résidentielles serait revu à la hausse et passerait à 27% à partir de l'exercice fiscal 2016. Si cette mesure venait effectivement à entrer en application, Care Protect Invest devrait augmenter les canons emphytéotiques de manière à ce que le niveau des dividendes versés (après entrée en vigueur/augmentation du précompte immobilier) soit inchangé, en vertu des dispositions contractuelles contenues dans les 76 contrats de location-financement déjà conclus.

Patrimoine

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Investissements immobiliers		
nombre de projets	3	1
nombre d'unités d'hébergement pour personnes âgées	191	15
juste valeur des immeubles de placement (a)	€ 34.349.112,41	€ 2.252.000,00
valeur de l'investissement immobilier (a)	€ 35.957.893,00	€ 2.531.000,00
durée résiduelle moyenne du bail	23 ans	15 ans
taux d'occupation	99 %	pa
(a) La valeur d'investissement et la valeur réelle des immeubles de placement sont déterminées par l'expert immobilier. La valeur réelle est équivalente à la valeur d'investissement après déduction des frais de mutation. La valeur d'acquisition est le prix d'achat payé à la date de clôture, y compris les droits d'enregistrement, la TVA et les frais de notaire.		

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Activités de location-financement		
(mises à disposition de projets par le biais de baux emphytéotiques et comptabilisés sous locations-financements)		
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	€ 12.320.633,37	€ 12.534.224,04
total des créances de location-financement (1)	€ 169.325.962,81	€ 169.539.553,47
durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante du droit de superficie	18,38 ans	19,13 ans
la juste valeur des créances de location-financement (2)	€ 206.724.705,43	€ 217.188.923,86

Les revenus locatifs tirés des immeubles de placements comptabilisés conformément à l'IAS 17 sous les locations-financements sont indépendants du taux d'occupation.

(1) Sur les pages 90 et suiv. du rapport financier annuel de 2014 figure des explications sur la marge de profit ou de perte économique attribuée à ces projets (et compris dans la rubrique "créances commerciales").

(2) 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.

Care Property Invest en bourse

	30 septembre 2015	30 septembre 2014
cours de l'action à la date du	€ 13,79	€ 16,55
cours le plus élevé de la période	€ 17,40	€ 17,39
cours le plus bas de la période	€ 13,41	€ 13,35
nombre total d'actions	13.184.720	10.359.425
nombre d'actions propres	15.030	0
nombre moyen pondéré d'actions en circulation	11.394.332	10.265.829
free float	98,86 %	98,55 %

Calendrier financier

Rapport financier annuel 2015	18 avril 2016
Assemblée générale ordinaire	18 mai 2016
Dividende: cote ex-coupon	25 mai 2016
Mise en paiement du dividende	à partir du 27 mai 2016
Dernier délai de demande d'exonération de précompte mobilier	8 juin 2016
Rapport financier semestriel	22 septembre 2016
Ces dates sont données sous réserve de modifications.	

Chiffres clés consolidés

Compte de résultats

	30 septembre 2015	30 septembre 2014
I. Revenus locatifs (+)	9.858.516,61	9.563.603,02
RÉSULTAT LOCATIF NET		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.858.516,61	9.563.603,02
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.814.656,97	-1.678.505,28
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	57.372,47	-180.318,40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.101.232,11	7.704.779,34
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	43.745,89	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8.144.978,00	7.704.779,34
XX. Revenus financiers (+)	12.770,59	38.554,25
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.682.458,68	-2.665.150,36
XXII. Autres charges financières (-)	-1.420,77	-1.154,03
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers (+/-)	1.974.625,44	-6.660.136,43
RÉSULTAT FINANCIER	-696.483,42	-9.287.886,57
RÉSULTAT AVANT IMPOTS	7.448.494,58	-1.583.107,23
IMPOTS	-17.378,11	-16.606,05
RÉSULTAT NET	7.431.116,47	-1.599.713,28

résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,6522	€ -0,1559
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial	10,96%	-2,62%
Rendement brut par rapport à la valeur boursière à la clôture	4,73%	-0,94%

Éléments hors caisse inclus dans le résultat

Amortissements et reprises sur réductions de valeur	65.002,34	-5.259,82
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-43.745,89	0,00
Marge de profit ou de perte sur les projets pris en compte sur la période	13.696,59	284.026,24
Réduction créances commerciales (marge de profit ou perte sur les projets)	199.894,08	322.227,99
Variation de la juste valeur des actifs financiers	33.967,80	0,00
Variation de la juste valeur des swaps	2.008.593,24	6.660.136,43

RÉSULTAT NET, à l'exclusion des éléments hors caisse (*)	5.691.338,15	5.661.417,56
---	---------------------	---------------------

(*) 80 % de ce montant correspond au résultat minimal à répartir en cas de résultat positif cf. article 13 de l'AR-SIR.

Résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors caisse sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	€ 0,4995	€ 0,5515
Rendement brut par rapport au prix d'émission initial	8,40%	9,27%
Rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	3,62%	3,33%

Résultat locatif net

Grâce notamment à l'acquisition du projet à Gullegem, le résultat locatif a légèrement augmenté par rapport au 30 septembre 2014 (3%).

Résultat d'exploitation

Par rapport au 30 septembre 2014, les frais généraux de la société ont augmenté. En 2015, aucune moins-value n'a cependant dû être enregistrée sur les projets en cours d'exécution (compris dans les créances commerciales), avec en conséquence un impact positif sur le résultat d'exploitation.

Résultat financier

Sous l'influence de la hausse des taux d'intérêt par rapport au 31 décembre 2014, on note une évolution positive des instruments financiers jusqu'au 30 septembre 2015. Les charges d'intérêt nominales sur les prêts ont légèrement augmenté.

Bilan

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Immeubles de placement	34.349.112,41	2.250.000,00
Créances de location-financement	157.005.329,43	157.005.329,43
Créances commerciales (liées aux projets compris dans "créances de location-financement")	12.320.633,37	12.534.224,04
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27.562.299,35	9.316.647,11
Autres actifs inclus dans le taux d'endettement	3.249.406,96	2.103.324,09
Capitaux propres	103.218.607,44	66.026.733,76
- <i>capital</i>	<i>78.442.491,65</i>	<i>61.633.399,04</i>
- <i>prime d'émission</i>	<i>20.592.745,89</i>	<i>1.191.440,24</i>
Dettes et engagements inclus dans le taux d'endettement	107.852.401,73	92.635.799,99
Autres engagements non inclus dans le taux d'endettement	23.415.772,36	24.546.990,92
Total du bilan	234.486.781,53	183.209.524,67

Immeubles de placement

Depuis le 1er janvier 2015, 2 projets ont été ajoutés au portefeuille de la société et, conformément à la norme IAS 40, ont été repris comme immeubles de placement à juste valeur, ainsi que l'a confirmé l'expert immobilier. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou valeur contrat en main), de laquelle ont été déduits les frais de mutation.

Créances de location-financement

Au 30 septembre 2014, le dernier projet du programme d'investissement initial avait déjà été comptabilisé, ce qui explique que le montant demeure inchangé.

Créances commerciales liées aux projets compris dans « créances de location-financement »

À la date du 30 septembre 2015, aucuns revenus ou frais n'ont été activés en rapport avec les projets en cours ou à l'étude. Cette rubrique est en baisse en raison de l'amortissement de cette marge de bénéfice/perte attribuée pendant la phase de construction par la clôture des comptes des dividendes emphytéotiques.

Capitaux propres

Le capital et la prime d'émission ont été renforcés par l'augmentation de capital clôturée avec succès le 22 juin 2015. Un montant de € 38.000.217,75 a été recueilli, grâce auquel le capital et la prime d'émission ont augmenté (les frais relatifs à cette émission ont été déduits de la prime d'émission)

Dettes et engagements

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	16,72 ans	17,72 ans
Montant nominal des dettes financières à long terme	100.982.848,06	87.860.038,31
Taux d'intérêt moyen	4,20 %	4,08 %
Montant nominal des dettes financières couvertes à l'aide d'un instrument financier	35.791.937,59	35.791.937,59
Juste valeur des instruments de couverture	20.298.988,00	22.156.167,00

Valeur nette

	30 septembre 2015	31 décembre 2014
Actifs nets de la société	103.218.607,44	66.026.733,76
<i>Valeur nette par action (1)</i>	<i>7,84</i>	<i>6,38</i>
Actifs nets de la société, à l'exception de la rubrique "instruments de couverture autorisés"	123.517.595,44	88.182.900,76
<i>Valeur nette par action (1), à l'exception de la rubrique "instruments de couverture autorisés"</i>	<i>9,38</i>	<i>8,53</i>
Actifs nets de la société, à l'exception de la rubrique "instruments de couverture autorisés", inclus la juste valeur des créances de location financement (2)	160.916.338,06	135.832.271,15
<i>Valeur nette par action (1), à l'exception de la rubrique "instruments de couverture autorisés", inclus la juste valeur des créances de location-financement (2)</i>	<i>12,22</i>	<i>13,13</i>

(1) cf. loi SIR : excl. actions propres

(2) la juste valeur des créances de location-financement comme indiqué à la page 4

Taux d'endettement financier

	30 september 2015	31 december 2014
	46,00 %	50,56 %

Le taux d'endettement financier est calculé conformément à l'Arrêté Royal relatif aux "Sociétés immobilières réglementées" du 13 juillet 2014.

Prévisions

Sauf circonstances exceptionnelles, la Société s'attend à pouvoir conserver le dividende pour l'exercice 2015 au niveau annoncé dans le rapport financier annuel de 2014.

Suite à l'augmentation de capital du 22 juin 2015, les 2.825.295 nouvelles actions donneront droit à une partie du dividende proposé par l'Assemblée générale, à savoir la partie pro rata temporis à compter de la date d'émission.

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

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

Les données reprises dans ce communiqué n'ont pas été soumises à l'examen du commissaire.

Mise en garde concernant les énoncés prospectifs

Ce document contient des informations prospectives qui présentent des risques et des incertitudes, y compris des déclarations concernant les plans, des objectifs, des attentes et des 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, sur lesquels Care Property Invest n'a que peu de contrôle. 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. Par conséquent, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces prévisions.

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.bewww.carepropertyinvest.be