

Traduction libre. La version néerlandaise prévaut.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

10 mars 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 »)

RÉSULTATS ANNUELS 2015

- Nouvelles acquisitions en cours d'exercice et suite de la prospection.
- Augmentation des revenus locatifs de 7,4 % par rapport à l'exercice 2014, sur une base consolidée.
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement.
- Augmentation de capital de plus de 38 millions d'euros le 22 juin 2015, réalisée avec succès.
- Acompte sur dividende de 0,63 € brut ou 0,5355 € net par action, versé le 21 décembre 2015.
- Le taux d'endettement consolidé de la Société s'élève à 45,80 %, le 31 décembre 2015.

Stratégie

Care Property Invest, constituée le 30 octobre 1995, a été le premier investisseur immobilier du secteur du logement pour personnes âgées à être coté en bourse. Elle veut continuer à consacrer l'expertise et le savoir-faire accumulés depuis lors, dans la réalisation de 1 988 résidences-services, à la création d'infrastructures de soins et de formes de logement abordables, de qualité et attrayantes, pour les personnes âgées et les handicapés. Cette stratégie jouit de la confiance du marché. Preuve en est l'augmentation de capital réussie de Care Property Invest à la mi 2015, ainsi que l'utilisation réussie du produit de cette augmentation de capital, répartie sur 2015.

Care Property Invest a étendu ses opérations en 2015 et continuera à se consacrer à l'avenir au secteur de l'immobilier des soins de santé au sens large (logements à assistance, centres de services de soins et de logement, centres de court séjour, immeubles destinés aux personnes handicapées, etc.). La restriction géographique originale a été étendue à l'Espace Économique Européen. L'objet de la Société a été modifié à cette fin en 2013 et 2014. Ont suivi un changement de nom et une nouvelle image de marque qui reflètent extérieurement la nouvelle approche. La concrétisation de cette expansion géographique s'inscrit en effet dans les plans d'avenir de la Société.

Dans le cadre de l'immobilier des soins de santé, les opérations suivantes sont envisagées :

- réaliser des projets pour les administrations locales (CPAS) et les ASBL caritatives : l'offre de contrats Design Build & Finance (« DBF ») reste disponible à cette fin, comme par le passé. La maintenance peut éventuellement être ajoutée au DBF (« DBFM »).
- rénover des bâtiments pour les administrations locales et les associations caritatives : possibilité de rénover des bâtiments anciens qui nécessitent une rénovation.
- pour les administrations locales et les ASBL caritatives, passer au développement d'immobilier de soins de santé pour le compte de Care Property Invest : il s'agit ici de la réalisation de bâtiments qui sont donnés en emphytéose à un partenaire de soins lors de la réception provisoire.
- développer l'immobilier de soins de santé (construction/rénovation) pour le propre compte de Care Property Invest et effectuer de nouvelles acquisitions : après ce développement, Care Property Invest met le bâtiment directement à la disposition des acteurs de santé locaux.

Dans le secteur, Care Property Invest joue aussi activement le rôle de promoteur immobilier, son objectif étant de mettre des projets de qualité à la disposition des entreprises de soins de santé. Les projets d'investissement pour les nouvelles acquisitions et les nouveaux projets de développement sont analysés en profondeur. Le projet immobilier comme le futur exploitant font l'objet d'une évaluation méticuleuse du conseil d'administration, sur la base d'un dossier d'investissement détaillé et tenant compte de la solidité du plan d'affaires du projet.

L'objectif de Care Property Invest est un portefeuille immobilier équilibré, diversifié, à long terme, qui puisse générer des revenus stables. Il repose sur le caractère abordable de ses projets « agréés » et leur exploitation par des entreprises de soins professionnelles, solvables et spécialisées.

Activités d'exploitation au cours de l'exercice 2015

Afin de réaliser ces ambitions, la Société a dû procéder à une augmentation de capital en 2015. Cette opération, s'élevant à +/- 38 millions d'euros, a été clôturée avec succès en juin. Simultanément, la Société a travaillé d'arrache-pied à la réalisation de nouveaux projets et acquisitions pour étendre son portefeuille immobilier. Vous trouverez plus loin dans ce communiqué de presse des informations détaillées sur ces réalisations. Globalement, 80 millions d'euros de valeur supplémentaire dans l'immobilier ont été réalisés en 2015. Un poste « immeubles de placement », de +/- 50 millions d'euros, figure pour la première fois au bilan. Ce poste a trait aux bâtiments achevés et en pleine propriété, qui contribuent effectivement au résultat de la Société. Il faut y ajouter +/- 30 millions d'euros pour des projets en cours de construction ou de développement. La réception de ces projets est prévue pour 2016 et 2017. Care Property Invest a donc définitivement opté pour une trajectoire de croissance ambitieuse. Concrètement, Care Property Invest a pu déjà reprendre sept nouveaux placements dans le portefeuille immobilier consolidé, pour une valeur totale d'environ 74 millions d'euros. Ces nouveaux investissements sont décrits plus en détail ci-dessous.

Sa spécialisation dans le segment des logements pour personnes âgées et handicapées distingue Care Property Invest sur le marché. Care Property Invest est fière de son parcours unique de « pure player », depuis plus de 20 ans, sur le marché de l'immobilier de soins de santé. La demande croissante d'infrastructures spécifiques pour ces résidents, avec une plus-value sociale, contribue à définir la stratégie de la Société. L'évolution démographique qui, selon le Bureau fédéral du Plan, devrait conduire à un pic de vieillissement de la population en 2050, est aussi l'un des principaux thèmes. Simultanément, Care Property Invest répond aux attentes des opérateurs sur ce marché en se concentrant sur les contrats à long terme. La conclusion en 2015 de contrats à long terme avec de grands opérateurs privés, mais aussi publics, confirme cette confiance.

Care Property Invest se tourne d'une part vers les administrations locales et les organisations caritatives, la demande de logements de qualité et abordables pour les personnes âgées et handicapées ayant été exacerbée par la crise économique. Mais elle se tourne également vers le marché privé, avec des opérateurs privés. Pour l'un comme pour l'autre, Care Property Invest est un property manager expérimenté et professionnel dans l'immobilier des soins de santé.

Patrimoine

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
Immeubles de placement			
nombre de projets	4	1	0
nombre d'unités de logement pour personnes âgées	45	15	0
nombre de logements	281		0
juste valeur des projets de développement	49 960 749 €	2 250 000 €	0
Activités de location-financement (projets mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques)			
nombre de projets	76	76	74
nombre d'unités de logement pour personnes âgées	1 988	1 988	1 936
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie	18,13 ans	19,13 ans	20,64 ans
créances de location-financement (1)	157 005 329 €	157 005 329 €	149 353 144 €
valeur économique des créances comprises dans les location-financement	12 254 002 €	12.534.224 €	13 291 551 €
Total d'activités de location-financement	169 259 331 €	169 539 554 €	162 644 695 €
Total de la juste valeur des créances de location-financement (3)	221 889 478 €	217 188 924 €	163 847 796 €

Le montant total inclus dans les états financiers (conformément à IAS 17) par rapport au contrat de leasing immobilier inclut d'une part la valeur nominale des indemnités de superficie finales (1) et d'autre part la valeur économique des créances de location-financement (2). Cette valeur économique a été calculée au début des contrats de leasing. La valeur actualisée des créances de location-financement (3) calcule aussi cette valeur économique en escomptant les futurs flux de trésorerie des créances de location-financement, mais à un taux de marché applicable au 31 décembre, selon la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie.

Le taux d'occupation global des placements immobiliers ainsi que des projets de location-financement s'élève aujourd'hui à 100 %

Vue d'ensemble des 7 nouveaux investissements en 2015

Résidence Tilia à Gullegem (ancienne commune de Wevelgem)

groupe de logements à assistance

Le 28 novembre 2014, Care Property Invest a signé avec la SPRL Christiaens Promotie et la SA Bouwonderneming Christiaens un contrat de vente de gré à gré pour l'achat d'un groupe de logements à assistance comptant 15 unités de logement, pour 2,25 millions d'euros (hors frais d'achat). Cet achat a été effectué aux conditions suspensives usuelles pour le logement agréé pour personnes âgées, comme la réception provisoire de la résidence Tilia, de manière entièrement conforme à la législation en vigueur relative aux groupes de logements à assistance. Le 12 mai 2015, toutes les conditions suspensives prévues dans le contrat de vente du 28 novembre 2014 ont été remplies, et l'acte de vente authentique de la résidence Tilia à Gullegem a été passé. L'achat a été réalisé avec des fonds propres de la Société et le bâtiment est entré en service le 1er juin 2015. Ce nouveau groupe de logements à assistance jouit d'un excellent emplacement, sur la place du village, juste en face de l'église, au cœur de la classe moyenne locale.

Ce groupe de logements à assistance est géré par le CPAS de Wevelgem, qui dispose de l'expérience requise, en tant qu'acteur unique sur le marché du logement pour personnes âgées à Gullegem. Cette exploitation s'inscrit dans le cadre d'un contrat de mise à disposition à long terme (minimum 15 ans), le CPAS de Wevelgem étant responsable de la fourniture des soins et services, ainsi que de la location. La rémunération que la Société reçoit du CPAS de Wevelgem dépend du degré d'occupation de la résidence.

Résidence Drie Eiken à Lanaken

centre de services de soins et de logement

Le 5 mars 2015, Care Property Invest a signé un accord de principe, aux conditions suspensives usuelles, en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la SA VSP Lanaken Centrum WZC. Cette société possède un terrain et deviendra, après application du droit d'adhésion au moment de la réception provisoire, propriétaire d'un centre de services de soins et de logement (ci-après, CSSL) situé à Lanaken avec 122 lits agréés. Le permis d'urbanisme a déjà été obtenu et les travaux de construction ont été entamés. La réception provisoire des travaux est attendue en 2016.

Care Property Invest a payé environ 19 millions d'euros pour l'acquisition de toutes les actions de la SA VSP Lanaken Centrum WZC. Ce prix est en grande partie basé sur et conforme à l'évaluation de l'expert immobilier du centre de services de soins et de logement. Le paiement du prix de la société se fera en partie avec les fonds propres de Care Property Invest et en partie avec des fonds empruntés. Cette acquisition sera réalisée par Care Property Invest après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement Drie Eiken.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement sera confiée à Senior Living Group (SLG), en collaboration avec l'ASBL Maljuna Perlo, contrôlée à 100 % par Senior Living Group (SLG), par un bail emphytéotique « triple net » à long terme, dans le cadre duquel un canon fixe indexé sera payé à la SA VSP Lanaken Centrum WZC, qui générera ainsi des revenus réguliers.

Résidence Herfstvrede à Moerbeke

groupe de logements à assistance

Le 19 mai 2015, Care Property Invest s'est vu définitivement adjudger le marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF (Design, Build and Finance Contract)) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 22 logements à assistance, selon l'appel d'offres du CPAS de Moerbeke. Care Property Invest a répondu à cet appel d'offres avec Evolta Architecten et Ibens et assume dans ce cadre l'aspect financier de l'opération, pour un investissement estimé à 3,6 millions d'euros. La Société interviendra également en tant que maître de l'ouvrage et obtient dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une période de 32 ans après la réception provisoire. Le début des travaux est prévu au printemps 2016, la réception provisoire aura probablement lieu à la mi 2017. L'exploitation sera assurée par le CPAS de Moerbeke, qui obtiendra une emphytéose de 27 ans. Le projet de Moerbeke s'inscrit ainsi dans les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Résidences Aan de Kaai et De Nieuwe Kaai à Turnhout

centres de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance

Le 18 septembre 2015, Care Property Invest a acheté 100 % des actions des SA Croonenburg et B. Turnhout. Ces entreprises sont chacune propriétaires d'un centre de services de soins et de logement à Turnhout, le WZC Aan De Kaai et le WZC De Nieuwe Kaai. Ces deux centres de services de soins et de logement jouissent d'un emplacement idéal, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, dans la province d'Anvers, et se trouvent à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Les sites sont aussi facilement accessibles en transport en commun. Le centre de services de soins et de logement De Nieuwe Kaai a ouvert ses portes en 2005 et sa capacité actuelle est de 86 chambres (94 lits CSSL) et 13 résidences-services / logements à assistance, avec 33 places de stationnement souterrain. Le centre de services de soins et de logement Aan de Kaai a ouvert ses portes en 2012 et sa capacité actuelle est de 74 chambres (82 lits CSSL), ainsi que 2 places de stationnement souterrain et 14 places de stationnement en surface.

La valeur des deux projets est d'environ 34 millions d'euros et une remise a été accordée à Care Property Invest, en raison des taux d'intérêts élevés des emprunts des sociétés. L'ASBL De Nieuwe Kaai exploitera ces deux centres de services de soins et de logement, sous le contrôle de Vulpia Care Group, au moyen d'un contrat d'emphytéose à long terme de type triple net, dans le cadre duquel un canon fixe indexé sera payé, générant ainsi des revenus fixes.

Cet achat permet d'accroître la diversification du portefeuille de Care Property Invest en ce qui concerne l'exploitation, étant donné que cette opération constitue une première coopération avec Vulpia Care Group, un excellent exploitant de centres de services de soins et de logement et de groupes de logements à assistance, et s'inscrit parfaitement dans la stratégie de la Société.

Résidence Huis Driane à Herenthout

groupe de logements à assistance

Le 16 novembre 2015, Care Property Invest s'est vu définitivement adjudger le marché public de travaux pour la conception, la construction et le financement (par le biais d'un contrat DBF (Design, Build and Finance Contract)) d'une infrastructure pour personnes âgées comptant 20 logements à assistance, conformément à l'appel d'offres du CPAS d'Herenthout. Care Property Invest y a répondu avec Evolta Engineers SA (architectes en charge de la conception), Dirk Vanlerberghe (architecte en charge du contrôle) et Ibens SA (entrepreneur) et assume dans ce cadre le financement de l'opération, pour un investissement estimé à 3 125 415 €. La Société interviendra également en tant que maître de l'ouvrage et obtient dans ce cadre un droit de superficie sur le terrain, au plus tard à la date du début des travaux, pour une période de 30 ans après la réception provisoire. Le début des travaux est prévu à l'automne 2016. Ils seront probablement terminés au printemps 2018. Le CPAS de Herenthout assure l'exploitation et obtient à cette fin une emphytéose pour une durée de 27 ans. Le projet de Herenthout concorde avec les activités développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Résidence Boeyendaalhof à Herenthout

centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance

Le 23 décembre 2015, Care Property Invest a acquis 100 % des actions de la SPRL M.S.T. Cette société détient 100 % des actions de la SA Boeyendaalhof, laquelle est propriétaire du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance Boeyendaalhof à Herenthout.

La résidence Boeyendaalhof se trouve près du centre du village de Herenthout. Les transports publics et le marché de Herenthout avec ses boutiques, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc., se trouvent à quelques minutes de marche. La résidence Boeyendaalhof a ouvert ses portes en 1992 et sa capacité actuelle est de 105 logements agréés dans le centre de services de soins et de logement, auxquels il faut ajouter 17 résidences-services / logements à assistance. Le bâtiment, rénové et étendu à plusieurs reprises, est parfaitement entretenu. La valeur de la résidence Boeyendaalhof (bâtiments et terrain) s'élève à environ 14,6 millions d'euros. Cette valeur est en grande partie basée sur et correspond à l'évaluation de l'expert immobilier en charge du projet.

Boeyendaalhof SA générera un canon annuel fixe indexé par le biais d'un bail emphytéotique de longue durée (27 ans, renouvelable deux fois) de type triple net. Cette exploitation couronnée de succès est, depuis le premier jour, gérée par l'ASBL Boeyendaalhof. Toutefois, les administrateurs actuels de cette ASBL ont pris la décision de céder également l'exploitation, étant entendu qu'ils encadreront cette cession en bon père de famille afin de pouvoir garantir la continuité de l'exploitation pour les habitants et le personnel. L'ASBL Boeyendaalhof est acquise par Vulpia Care Group.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Aperçu schématique des nouveaux projets :



1 - Gullegem - **Tilia**

- **adresse** : Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- **capacité** : 15 logements à assistance
- **emplacement** : Tilia se trouve sur la place du village, devant l'église, au cœur de la classe moyenne locale, et à proximité du centre de services de soins et de logement Het Gulle Heem qui dispose également d'un centre de services
- **année de construction** : exploitée depuis 2015
- **exploitant** : CPAS de Wevelgem / wzc Het Gulle Heem



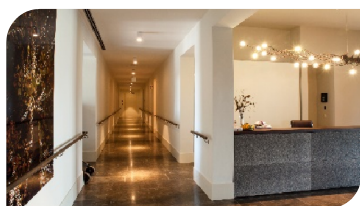
2 - Lanaken - **Drie Eiken**

- **adresse** : wzc Drie Eiken, Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **capacité** : 122 lits de maison de repos agréés
- **emplacement** : Un excellent emplacement résidentiel, à proximité immédiate du centre de Lanaken, dans la province du Limbourg, et à proximité immédiate de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. Le site est également facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : en cours - réception prévue à la fin 2016
- **exploitant** : Senior Living Group en collaboration avec Maljuna Perlo ASBL



3 - Moerbeke - **Herfstvrede**

- **adresse** : Herfstvrede, 9180 Moerbeke
- **capacité** : 22 logements à assistance
- **emplacement** : emplacement central, à proximité de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- **année de construction** : début des travaux prévu au printemps 2016 ; réception à l'été 2017
- **exploitant** : CPAS de Moerbeke



4 - Turnhout - **Aan de Kaai**

- **adresse** : Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- **capacité** : 74 chambres (82 logements) + 14 places de stationnement en surface
- **emplacement** : Aan de Kaai est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : exploitée depuis 2012
- **exploitant** : Vulpia Care Group

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.



5 - Turnhout - De Nieuwe Kaai

- **adresse** : Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- **capacité** : 86 chambres (94 logements) et 13 logements à assistance + 33 places de stationnement souterrain
- **emplacement** : De Nieuwe Kaai est situé dans un quartier calme et verdoyant, à proximité immédiate du centre et du port de plaisance de Turnhout, et à quelques minutes de marche de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc. La résidence est aussi facilement accessible en transport en commun.
- **année de construction** : exploitée depuis 2005
- **exploitant** : Vulpia Care Group



6 - Herenthout – Huis Driane

- **adresse** : Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- **capacité** : 20 logements à assistance
- **emplacement** : situé dans la zone intérieure des résidences-services et du centre de services Huis Driane. Près du centre de Herenthout, à quelques pas de commerces, de banques, d'une pharmacie, etc.
- **année de construction** : le début des travaux est prévu à l'automne 2016 ; la réception à l'automne 2018
- **exploitant** : CPAS de Herenthout



7 - Herenthout – Boeyendaalhof

- **adresse** : Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **capacité** : 105 lits (centre de services de soins et de logement) + 17 logements à assistance
- **emplacement** : La résidence Boeyendaalhof se trouve près du centre du village de Herenthout. À distance de marche, vous trouverez les transports publics et le marché de Herenthout avec ses boutiques, ses banques, ses cafés, sa pharmacie, etc.
- **année de construction** : exploitée depuis 1992
- **exploitant** : Vulpia Care Group (après l'acquisition de l'ASBL Boeyendaalhof)

Autres événements en cours d'exercice

Augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible

Le 2 juin 2015, le conseil d'administration a décidé d'une augmentation de capital en espèces avec droit d'allocation irréductible dans le cadre du capital autorisé. Cette augmentation de capital a été réalisée avec succès le 22 juin 2015. Dans le cadre de cette augmentation de capital, 2 825 295 nouvelles actions ordinaires ont été émises à un prix d'émission total de 13,45 euros, plus précisément 16 809 092,61 euros à titre de capital et 21 191 125,14 euros à titre de prime d'émission, ce qui fait que le capital social total de Care Property Invest s'élève à 78 442 491,65 d'euros à partir du 22 juin 2015. À partir du 22 juin 2015, le capital est représenté par 13 184 720 actions complètement libérées, dont 13 034 720 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Conseil d'administration

Les mandats d'administrateurs sont parvenus à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2015. Conformément aux résolutions prises par l'assemblée générale du 20 mai 2015 et par l'assemblée générale extraordinaire du 18 novembre 2015, la composition actuelle du conseil d'administration est la suivante :

Président

Mark Suykens, directeur de la Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Administrateurs exécutifs (chargés de la gestion journalière)

Willy Pintens, administrateur délégué

Dirk Van den Broeck, administrateur délégué

Peter Van Heukelom, directeur général – administrateur délégué

Administrateurs non exécutifs

Lode De Vrieze, administrateur de Petercam Institutional Bonds

Brigitte Grouwels, membre du Parlement de la région de Bruxelles-capitale, vice-présidente du Raad van de Vlaamse Gemeenschapscommissie et sénatrice (administratrice indépendante)

Myriam Lint, Senior Relationship Manager Public & Social Banking, Flandre, Belfius Banque

Carol Riské, directrice générale/gérontologue SPRL Carol Riské / SPRL Senes, actionnaire et gérante de C.Consult (administratrice indépendante)

Kristien Van der Hasselt, Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group, Corporate Banking, BNP Paribas Fortis

Paul Van Gorp, administrateur Délégué du Village n° 2 Reine Fabiola ASBL (administrateur indépendant)

Lode Verstraeten, banquier conseil – Head of Public Sector & Institutionals, KBC Bank Corporate Banking, Center Region

Les mandats prennent fin après l'assemblée générale de 2018.

Acompte sur dividende

Le 30 novembre 2015, le conseil d'administration de la Société a décidé de verser un acompte sur dividende brut de 0,63 € (soixante-trois cents d'euros) par action sur l'exercice 2015. Cela correspondait à un dividende net de 0,5355 € par action (après déduction de 15 % de précompte mobilier). Seules ont eu droit à l'entière du dividende, les personnes encore en possession du coupon n° 3 et possédant encore des actions munies du coupon n° 5. Le coupon n° 3 a été détaché des actions existantes, avant l'augmentation de capital du 22 juin 2015.

L'acompte sur dividende est payable le 21 décembre 2015. Depuis le 17 décembre 2015, les actions sont cotées ex-coupon n° 5. Les actionnaires ne disposant que du coupon n° 5 ont reçu un dividende par action de 0,3331 € brut ou 0,2832 € net (après déduction de 15 % de précompte mobilier).

Étant donné que l'acompte sur dividende a été déterminé en tenant compte du bénéfice escompté sur l'entière de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de mai 2016 de ne pas distribuer de dividende final additionnel pour l'exercice 2015. Dans ce cas, l'acompte sur dividende constituera, par conséquent, le dividende total pour l'exercice 2015.

Vente d'actions au porteur

Le 31 décembre 2013, on comptait encore 25 000 actions au porteur de la Société, converties de plein droit dans la forme dématérialisée (l'article 9 des statuts de la Société a été adapté à cet effet), le 1er janvier 2014, et l'exercice des droits liés à ces titres a été suspendu. Le ou les propriétaire(s) de ces titres avai(en)t jusqu'au 31 décembre 2014 pour se faire connaître et réclamer leurs titres et les droits qui y sont attachés, ce qui ne s'est pas produit pour 20 000 actions. Le ou les propriétaires restant inconnu(s) à ce jour, la Société a dû vendre ces titres à partir du 1er janvier 2015. Conformément aux exigences légales, la Société a procédé à la vente des 20 000 actions au porteur non réclamées sur le marché réglementé, au cours du troisième trimestre 2015. Le produit de la vente de ces 20 000 actions a été déposé, après déduction des frais engagés, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de Belgique. Du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2024, les titulaires de ces actions au porteur de Care Property Invest peuvent encore être indemnisés par la Caisse des Dépôts et Consignations, après déduction des amendes légales, qui à la date d'aujourd'hui s'élèvent à 10 % par an.

Vente des propres actions de la Société

Le 25 novembre 2014, la Société a acheté 17 030 actions ordinaires, du fait de l'exercice par certains actionnaires de leur droit de se retirer suite au passage au statut SIR. Le 18 novembre 2015, l'assemblée générale convoquée par la Société a décidé de vendre 15 030 de ses propres actions, dans un délai de 2 ans, aux conditions du marché, au prix minimal constitué par le cours de bourse des 30 derniers jours précédant la vente. À ce jour, ces actions sont encore en possession de la Société elle-même.

Événements après la clôture

Modification du précompte mobilier

Conformément aux dispositions du prospectus et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016. Les canons ont donc été augmentés de 17,64 %, suite à l'augmentation du précompte mobilier et de l'indexation annuelle.

Il s'agit de 1 988 résidences-services qui figurent dans le portefeuille original.

Care Property Invest en bourse

Valeur des actions le 31 décembre	2015	2014
Cours de bourse à la date de clôture	15,20 €	15,99 €
Capitalisation boursière	200 407 744 €	165 647 206 €
Valeur nette par action sur base consolidée	7,62 €	6,38 €
Flottant	98,86 %	98,55 %
Volume journalier moyen	5 282,77	3 428,21
Taux de rotation	10,14 %	7,88 %

Dividende par action le 31 décembre	2015	2014
Dividende brut par action	0,63 €	0,63 €
Dividende net par action, après déduction du précompte mobilier de 15 %	0,5355 €	0,5355 €
Rendement du dividende brut par action par rapport au cours de bourse	4,14 %	3,94 %
Taux de distribution (dividende brut par rapport au résultat net statutaire, sans les éléments hors-caisse)	96,71 %	86,01 %

Nombre et types d'actions le 31 décembre	2015	2014
Nombre total d'actions	13 184 720	10 359 425
dont:		
- nombre d'actions ordinaires	13 034 720	10 209 425
- nombre d'actions préférentielles	150 000	150 000

Tous les actions sont sans valeur nominale cf. art. 6 des statuts de la Société.

Nombre total d'actions	13 184 720	10 359 425
dont:		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237 826	255 748
- nombre d'actions dématérialisées	12 946 894	10 133 677
Nombre d'actions propres	15 030	17 030
Nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	12 931 864	10 116 647
Nombre d'actions avec un droit à dividende	13 184 720	10 359 425

Synthèse des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2015

Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
I. Revenus locatifs (+)	13 731 516,84	12 786 086,70	12 304 395,29
<i>loyer</i>	<i>620 321,69</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>gratuités locatives</i>	<i>-5 520,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>redevances de location-financement et similaires</i>	<i>13 116 715,15</i>	<i>12 786 086,70</i>	<i>12 304 395,29</i>
RÉSULTAT LOCATIF NET	13 731 516,84	12 786 086,70	12 304 395,29
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13 731 516,84	12 786 086,70	12 304 395,29
XIV. Frais généraux de la société (-)	-2 403 404,92	-2 135 045,35	-1 705 388,49
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	80 936,67	-192 231,02	870 661,70
<i>autres charges d'exploitation relatives aux</i>	<i>-82 973,30</i>	<i>-2 933 320,32</i>	<i>-5 470 457,56</i>
<i>autres revenus d'exploitation relatifs aux</i>	<i>164 551,06</i>	<i>2 731 207,95</i>	<i>6 414 593,13</i>
<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	<i>-641,09</i>	<i>9 881,35</i>	<i>-73 473,87</i>
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	11 409 048,59	10 458 810,33	11 469 668,50
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 690 056,08	0,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13 099 104,67	10 458 810,33	11 469 668,50
XX. Revenus financiers (+)	59 437,52	47 912,45	84 774,32
XXI. Charges d'intérêts (-)	-3 808 146,20	-3 574 905,17	-3 440 367,08
XXII. Autres charges financières (-)	-2 613,09	-1 505,36	-914,01
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	2 847 152,52	-10 216 114,92	4 415 765,05
RÉSULTAT FINANCIER	-904 169,25	-13 744 613,00	1 059 258,28
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	12 194 935,42	-3 285 802,67	12 528 926,78
XXIV. Impôt sur les sociétés (-)	-181 105,33	-19 829,95	-17 461,14
IMPÔTS	-181 105,33	-19 829,95	-17 461,14
RÉSULTAT NET	12 013 830,09	-3 305 632,62	12 511 465,64

La Société n'a pas de "résultats non réalisés" au sens de IAS 1 ce qui fait que le résultat net de la Société est égal au résultat global.

Résultat net par action

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
résultat net par action sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation	1,0135	-0,3213	1.225,41
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	6,67 %	-2,01 %	9,08 %

Résultat corrigé sur base consolidée

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
RÉSULTAT NET	12 013 830,09	-3 305 632,62	12 511 465,64
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET			
- amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur	84 564,60	-92 096,28	114 271,33
- variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 690 056,08	0,00	0,00
- variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	-2 847 152,52	10 216 114,92	-4 415 765,05
- marge de profit ou de perte correspondant à la période	13 696,59	349 326,45	-709 425,73
- diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputées lors de périodes précédentes)	266 525,45	408 000,10	417 898,49
RÉSULTAT NET À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT	7 841 408,13	7 575 712,57	7 918 444,68
résultat net par action, à l'exclusion des éléments hors-caisse compris dans le résultat, assignable à toutes les actions de la Société sur la base du nombre moyen pondéré d'actions	0,6615	0,7363	775,56
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	4,35 %	4,60 %	5,75 %

Résultat locatif net

Une hausse du résultat locatif de 7,4 % a pu être enregistrée, par rapport à l'exercice précédent, principalement grâce aux nouvelles acquisitions de la Société en 2015. Les redevances reçues par la Société pour les 76 contrats de location-financement du programme d'investissement initial génèrent, à partir de l'exercice comptable 2015 une année complète de revenus locatifs, étant donné que le terme emphytéotique du dernier projet livré a débuté en 2014.

Résultat d'exploitation

L'expert immobilier évalue chaque trimestre les actifs immobiliers de la Société figurant sur son bilan, conformément à 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 décembre 2015 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Surtout, cette valeur ajoutée explique l'augmentation du résultat d'exploitation, avec les coûts plus élevés attachés au statut de « SIR » et l'augmentation des frais de personnel.

Résultat financier

Du fait de l'augmentation des taux d'intérêt, une variation positive des instruments financiers s'est dessinée à la fin de l'exercice 2015.

Impôt sur les sociétés

Les filiales de la Société sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les impôts estimatifs de ces sociétés entraînent une augmentation du total des impôts.

Bilan consolidé

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014
Immeubles de placement	49 960 748,55	2 250 000,00
Créances de location-financement	157 005 329,44	157 005 329,43
Créances commerciales (relatives à des projets repris dans les « créances de location-financement »)	12 254 002,00	12 534 224,04
Autres immobilisations corporelles	2 071 965,41	1 815 186,76
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 547 845,86	9 316 647,11
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	438 336,58	289 137,33
Fonds propres	100 299 744,76	66 026 733,76
- 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	105 466 068,03	92 635 799,99
Autres obligations non-reprises dans le taux d'endettement	24 512 415,05	24 546 990,92
Total du bilan	230 278 227,84	183 209 524,67

Immeubles de placement

Après l'ajout au portefeuille total de la Société du projet de Gullegem, en tant que premier immeuble de placement, conformément à IAS 40, le portefeuille a encore été élargi en 2015 par l'acquisition de 3 complexes de logements supplémentaires pour les personnes âgées. L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 50 millions d'euros. 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 %. Étant donné que ces achats datent de la fin 2015, ces nouvelles acquisitions ont pu contribuer au résultat locatif à partir du dernier trimestre de 2015.

Créances de location-financement

Sont compris ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. Ce montant ne change pas par rapport à l'année précédente, étant donné que le dernier projet a été livré en 2014.

Créances commerciales concernant des projets compris dans les « créances de location-financement »

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas. La diminution est exclusivement imputable à l'amortissement de la marge de gain ou perte allouée, par imputation de celle-ci sur les recettes de canon.

Fonds propres

Le capital et les fonds propres de la Société ont été renforcés par l'augmentation de capital à concurrence de 38 millions d'euros survenue le 22 juin 2015. Une baisse des taux d'intérêt, entraînant une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres.

Dettes et obligations

Exercice clôture le 31 décembre	2015	2014
durée résiduelle moyenne des dettes financières	14,60 ans	17,72 ans
montant nominal des dettes financières à long terme	100 263 959,66 €	87 860 038,31 €
taux d'intérêt moyen pondéré	4,17 %	4,08 %
montant nominal de la partie des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59 €	35 791 937,59 €
juste valeur des instruments de couverture	19 309 535,00 €	22 156 167,00 €

L'augmentation du montant nominal de la dette financière à 100 millions d'euros ne vise que les crédits repris dans le cadre de l'acquisition de 2 bâtiments. La Société n'a aucune ligne de crédit non-tirée.

Valeur nette par action

Exercice clôture le 31 décembre	2015	2014
valeur nette par action	7,62 €	6,38 €
valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés	9,08 €	8,53 €
valeur nette par action, sans tenir compte de la variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés, mais comprenant la juste valeur des créances de location-financement	13,08 €	13,13 €

Conformément à la loi SIR, les actions propres ne sont pas comprises dans le calcul de la valeur nette par action. Le conseil d'administration a reçu l'autorisation de l'assemblée générale de disposer de ces actions dans les deux ans, aux conditions du marché, au prix minimal correspondant au cours de bourse moyen des 30 derniers jours précédant la vente.

Sans tenir compte de l'acompte sur dividende versé en décembre 2015, la valeur nette par action s'élèverait à 8,18 €.

Taux d'endettement

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	45,80 %	50,56 %	50,41 %

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

Dividende sur base statutaire

Exercice clôturé le 31 décembre	2015	2014	2013
Le résultat net de l'exercice s'élève à	12 013 830,09	-3 305 632,62	12 511 465,64
Le résultat net corrigé de l'exercice s'élève à	7 721 804,06	7 575 712,57	7 918 444,68
Le résultat minimum à distribuer (cf. art. 13 de l'AR SIR) s'	5 234 899,10	6 060 570,06	6 334 755,74
rémunération proposée du capital	7 467 608,50	6 515 708,55	6 432 300,00
DIVIDENDE BRUT par action	0,63	0,63	0,63
rendement brut par rapport au cours de bourse à la date de	4,14 %	3,94 %	4,67 %
DIVIDENDE NET par action, après retenue du précompte mobilier de 15 %	0,5355	0,5355	0,5355
rendement net par rapport au cours de bourse à la date de	3,52 %	3,35 %	3,97 %
TAUX DE DISTRIBUTION	96,71 %	85,57 %	81,23 %
(dividende brut par action divisé par le résultat de trésorerie net)			

Le 30 novembre 2015, le conseil d'administration a décidé de procéder au paiement d'un acompte sur dividende brut de 0,63 € par action sur l'exercice 2015. Cette proposition reposait sur l'estimation de résultat corrigé et est conforme à sa politique en matière de dividende, qui consiste à faire dépendre la distribution de dividende du flux de trésorerie généré par la Société.

Conformément à l'article 11, § 3, de la loi SIR, l'article 616 du Code des sociétés, qui oblige à constituer une provision légale, ne s'applique pas. L'obligation de distribution minimale est déterminée conformément à l'article 13 de l'AR SIR. Si nécessaire, et dans la mesure où le bénéfice est suffisant, une part du bénéfice est réservée et reportée aux exercices suivants afin de disposer de plus de fonds propres à titre de préfinancement et de pouvoir proposer un dividende stable aux actionnaires durant les exercices ultérieurs, conformément au prospectus original¹. Étant donné que Care Property Invest était une SIR résidentielle, le précompte mobilier s'élevait à 15 %. Le taux réduit de 15 % a cependant été supprimé par la loi du 26 décembre 2015 relative aux mesures concernant le renforcement de la création d'emplois et du pouvoir d'achat (M.B. du 30 décembre 2015) et relevé à 27 % avec effet au 1er janvier 2016. Conformément aux dispositions du prospectus et aux baux emphytéotiques conclus avec les CPAS et les ASBL du portefeuille initial de 2 000 résidences-services, cette augmentation a été répercutées sur les emphytéotes.

¹ Prospectus accompagnant l'offre publique en souscription de 10 000 actions telle qu'émise par Serviceflats Invest SA.

Le 21 décembre 2015, un acompte sur dividende a été versé pour l'exercice 2015 s'élevant à 0,63 € brut (arrondi) par action et à 0,5355 € net par action (pour l'exercice 2014 un dividende similaire a été versé).

Étant donné que l'acompte sur dividende a été déterminé en tenant compte des bénéfices attendus pour tout l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de mai 2016 de ne pas distribuer de dividende supplémentaire et de considérer l'acompte de 7 467 608,50 euros versé le 21 décembre 2015 comme le dividende complet pour l'exercice 2015.

Perspectives

Sur la base du bilan et du compte de résultats de l'exercice 2015, 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 sont augmentés, du fait de l'indexation annuelle d'une part, mais surtout du fait de l'augmentation à laquelle il a fallu procéder suite à l'augmentation du précompte mobilier (de 15 % à 27 % sur les dividendes distribués par la Société) qui, conformément aux contrats de location-financement, doivent être répercutés ;
- 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.

Perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements à concurrence de 50 millions d'euros, le taux d'endettement maximal de 65 % ne devrait pas être dépassé en 2016. 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.

Perspectives du dividende et du résultat distribuable

Le 18 mai 2016, Care Property Invest proposera à l'assemblée générale des actionnaires de ne pas distribuer de dividende supplémentaire et de considérer comme complet l'acompte versé en décembre 2015.

Sauf circonstances imprévues, le conseil d'administration de la Société propose un versement de dividendes équivalent 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, comme durant l'exercice 2014. La Société prévoit de verser un dividende stable, sur la base des contrats qui existent actuellement qui vont encore générer des revenus durant 18 ans en moyenne. En outre, les nouvelles acquisitions généreront des revenus supplémentaires à partir de l'exercice 2016. La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

Calendrier financier

Rapport financier annuel 2015	18 avril 2016
Déclaration intermédiaire du 1 ^{er} trimestre 2016	12 mai 2016
Assemblée générale ordinaire	18 mai 2016
Rapport financier semestriel	22 septembre 2016
Déclaration intermédiaire du 3 ^e trimestre 2016	17 novembre 2016

Ces dates sont sujettes à modification.

Activités de contrôle

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle, qui sont fondamentalement achevées, n'ont pas révélé de correction significative devant être apportée aux informations comptables reprises dans le communiqué.

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'ordres 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 concrétiserai(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



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