

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

16 novembre 2017 - avant les heures d'ouverture de la bourse
sous embargo jusqu'à 08h00

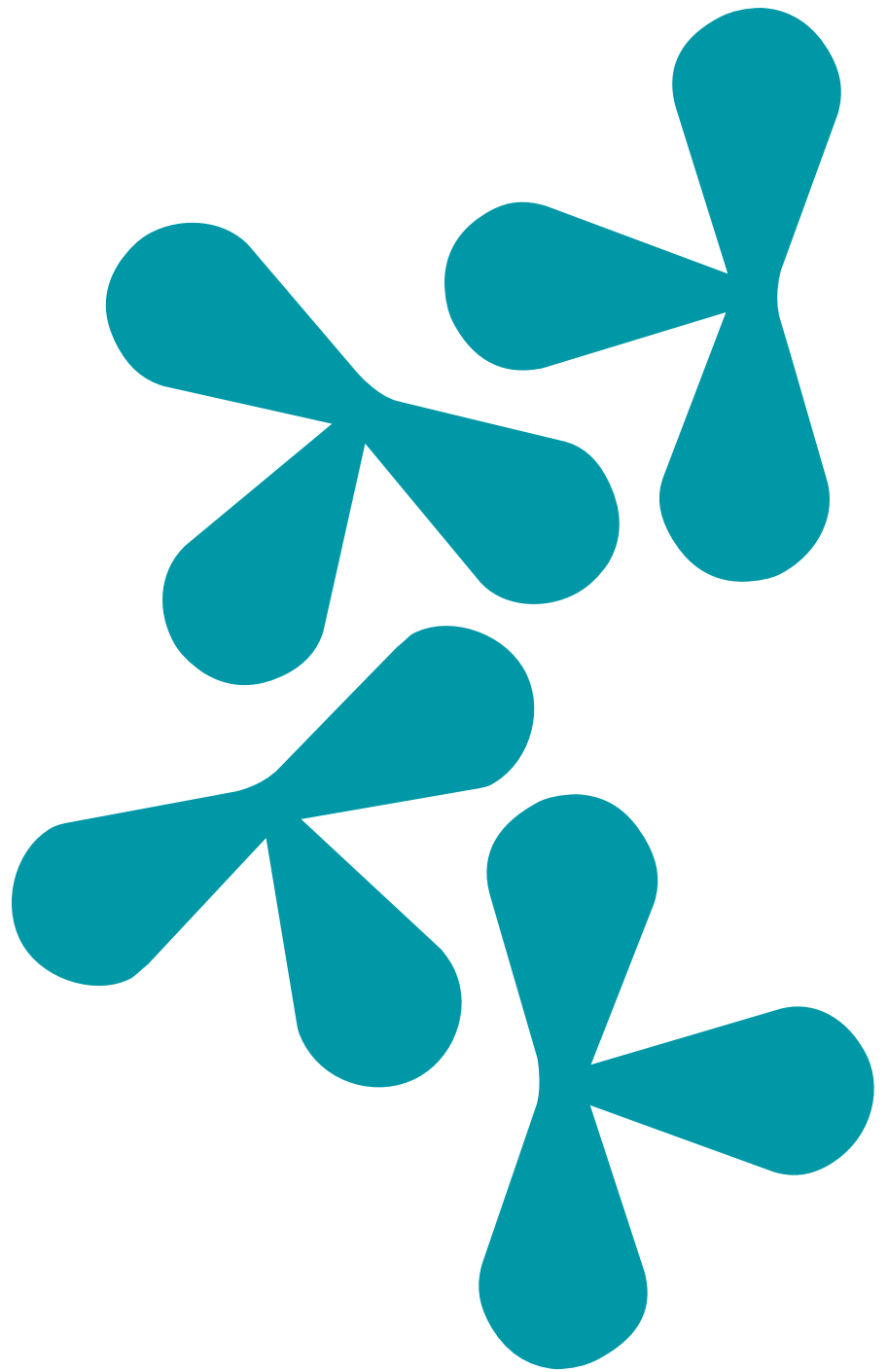
CARE PROPERTY INVEST

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

3ème trimestre 2017 - 30 septembre 2017

- ✔ Augmentation des revenus locatifs de 24,35 % par rapport au 30 septembre 2016.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 30 septembre 2017: env. 364 millions €.
- ✔ Capitalisation boursière s'élève à env. 304 millions € au 30 septembre 2017, une augmentation d'env. 13% par rapport au 31 décembre 2016.
- ✔ Taux d'occupation au 30 septembre 2017: 100 %.
- ✔ Taux d'endettement au 30 septembre 2017: 46,61 %.



Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

1. Activités opérationnelles au cours du 3ème trimestre de 2017

1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant le troisième trimestre de l'exercice 2017, Care Property Invest s'est surtout concentrée sur l'élargissement de son portefeuille immobilier, notamment en acquérant son premier projet en Région wallonne.

1.1.1 ACQUISITIONS NOUVEAUX PROJETS

Immeubles de placement

Centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance « Bois de Bernihè » à Libramont

Le 23 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'accord sur l'acquisition de 100 % des actions de la société Siger SA sous conditions suspensives, laquelle société est elle-même propriétaire à 100 % des actions de Dermedil SA, qui possède le bien immobilier (voir communiqué de presse du 23 février 2017, disponible sur le site de la Société, www.carepropertyinvest.be). Le bien immobilier précité concerne la « Résidence Bois de Bernihè » à Libramont.

Cet investissement supplémentaire a été conclu le 13 juillet 2017 après la réalisation des conditions suspensives. À partir de cette date, ce projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce projet atteint près de 11,9 millions €. Ce prix est en grande partie basé sur et conforme à l'évaluation par l'expert immobilier du CSSL.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance est assumée par Vulpia Wallonia asbl par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable).

Le bâtiment datant de 2013 s'étend sur quatre étages et abrite un centre de services de soins et de logement de 95 chambres, soit 108 résidents. Il existe également une chambre de séjour de courte durée. Le troisième étage du bâtiment contient 18 logements à assistance.

Cet achat a été financé entièrement par des fonds étrangers (émission d'obligations).

Le projet « Bois de Bernihè » constitue une étape importante pour Care Property Invest en tant que premier investissement en Wallonie.

1.1.2 PROJETS EN COURS D'EXÉCUTION

Groupe de logements à assistance « Huis Driane » à Herenthout

Pour le projet « Huis Driane » à Herenthout Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage. Il s'agit d'une structure pour personnes âgées, composée de 22 logements à assistance pour laquelle le permis de construire a été obtenu. Avant que ce permis de construire ne soit introduit, le CPAS a décidé, pour accroître la rentabilité économique du projet, d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22. Care Property Invest a obtenu l'ordre de commencement du CPAS de Herenthout le 6 mars 2017.

Les travaux pour ce projet ont débuté le 5 avril 2017. La livraison du projet est prévue au printemps 2018.

Le 30 septembre 2017, une « créance projets en cours d'exécution » de 1.866 788,46 € figurait au bilan pour ce groupe de logements à assistance.

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

Centre de services de soins et de logement à développer à Forest

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du développement d'un centre de services de soins et de logement prévu à Forest. À cette fin, et à cette date, elle a acheté le terrain où ce centre va être érigé, et repris tous les contrats relatifs à sa construction. Ce centre de services de soins et de logement comprendra 118 logements autorisés par la Commission communautaire commune (CCC).

Après la réception provisoire, ce sera une filiale d'Anima Care SA (filiale d'Ackermans & Van Haaren) qui exploitera ce centre de services de soins et de logement, selon un contrat de bail de longue durée de type « triple net ».

Le permis d'urbanisme pour la réalisation du centre a déjà été obtenu. Les travaux de construction ont commencé le 15 septembre 2017, pour une durée maximale de 24 mois.

Le terrain de construction a été entièrement financé par des fonds étrangers et la nouvelle construction le sera moyennant un ensemble de fonds propres et étrangers.

Le coût total de l'investissement est estimé à quelque 15,2 millions €

1.1.3 PROSPECTION ET RÉALISATION DES PROJETS DANS « LE PIPELINE »

Au troisième trimestre de 2017, Care Property Invest a mis l'accent sur le développement de ses activités dans le secteur des services de soins et de logement pour les seniors, ainsi que dans le secteur des logements pour personnes handicapées, conformément à l'extension de son objet décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2013. Elle étudie ainsi, outre de possibles investissements dans des groupes de logements à assistance, d'éventuels investissements dans des maisons de repos et de soins dans tout l'Espace économique européen, ainsi que divers projets pour les personnes handicapées.

L'exploitation de ces projets est assurée par des CPAS et des ASBL caritatives, mais aussi par des groupes commerciaux actifs dans ce secteur. La phase dans laquelle ces projets se trouvent, ainsi que le type d'investissement, vont de l'achat de bâtiments achevés au développement de sites, en passant par l'achat d'actions de sociétés dans lesquelles se trouve le bien immobilier, et la rénovation et le refinancement de bâtiments existants.

2. Événements postérieurs à la clôture du 3ème trimestre de 2017

Care Property Invest se consacre comme il se doit à la réalisation et à l'opérationnalisation des projets dans le portefeuille existant qui sont encore en phase de construction, à savoir le projet « Huis Driane » à Herenthout, dont les travaux ont commencé le 5 avril 2017, et le développement du centre de services de soins et de logement à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017. Care Property Invest surveille de près l'avancée de ces travaux.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

2.1 Investissements supplémentaires

Centre de services de soins et de logement « Seniorencampus Qaly@Beersel » à Beersel

Le 3 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition de 100% des actions dans la société Konli bvba. Konli bvba est le propriétaire du bâtiment dans lequel se trouve « Seniorencampus Qaly@Beersel ». Le centre de services de soins et de logement, y compris un centre de court séjour, est exploité par Qaly@Beersel bvba, par le biais d'un contrat de bail de longue durée de type « triple net ». « Seniorencampus Qaly@Beersel » est une oasis de paix, idéalement situé dans la périphérie bruxelloise.

Le projet consiste d'un centre de services de soins et de logement avec 78 unités de logements et un centre de court séjour avec une capacité totale de 9 personnes. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 16,7 millions €.

L'acquisition a été financée par des fonds étrangers (dette à court terme) qui ont été remboursés par l'augmentation de capital récente finalisée le 27 octobre 2017.

Centre de services de soins et de logement « Oase » te Wolvertem (Meise)

Suite au communiqué de presse, publié le 28 septembre 2017 sur l'accord signé sous conditions suspensives (disponible sur le site web de la Société; www.carepropertyinvest.be), Care Property Invest a annoncé le 30 octobre 2017 l'acquisition effective de 100% des actions dans la société VSP Wolvertem bvba. VSP Wolvertem bvba est le propriétaire du centre de services de soins et de logement « Oase », situé à Wolvertem (Meise). Le centre est capable d'héberger jusqu'à 80 résidents et est exploité par VZW Den Binner, une entité contrôlée à 100% par le Senior Living Group (SLG), par le biais d'un contrat de bail de longue durée du type « triple net ».

Le centre de services de soins et de logement est une construction neuve de remplacement avec une capacité totale de 80 logements, répartis sur 72 chambres individuelles et 4 chambres doubles.

La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 16 millions €. Cet achat a été financé par l'acquisition de crédits existants et par l'utilisation de fonds propres, provenant de la récente augmentation de capital, finalisée le 27 octobre 2017 (pour plus d'informations, voir 2.2 Augmentation de capital en numéraire et émission de nouvelles actions).

Complexe résidentiel à développer pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises « De Nieuwe Ceder » à Deinze

Le 30 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé la signature d'un accord DBF (Design, Build et Finance) pour le complexe résidentiel à développer pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises « De Nieuwe Ceder » à Deinze. Le projet est une première dans le portefeuille immobilier de Care Property Invest. C'est la première fois que la Société ajoutera un projet pour les personnes limitées à son portefeuille immobilier. Dans le cadre de la réalisation de ce nouveau développement Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage et financier. Dans ce contexte, la Société obtiendra un droit de superficie du propriétaire du terrain, cvba De Ceder, sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans. Care Property Invest, à son tour, conclut les accords concernant l'architecture et la construction du projet. À la réception provisoire du complexe résidentiel (prévue au premier semestre de 2019), Care Property Invest constituera un droit d'emphytéose pour une période de 27 ans au futur exploitant, notamment vzw Zorghuizen.

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

Le permis d'urbanisme pour ce projet a déjà été obtenu, ce qui permet de commencer les travaux de construction déjà bientôt.

Le complexe résidentiel pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises sera exploité, comme déjà mentionné brièvement, après la réception provisoire par vzw Zorghuizen, une entité de vzw Zorgdorpen, par le biais d'un bail emphytéotique d'une durée de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexé annuellement.

Le projet sera composé de 4 bâtiments isolés, répartis en un groupe de 2 bâtiments au nord de l'hôtel de soins, situé sur le même terrain, et un groupe de 2 bâtiments au sud de celui-ci. Ensemble, ils peuvent accueillir 86 résidents, dont 36 dans les chambres et 50 dans les studios.

L'investissement estimé pour « De Nieuwe Ceder » s'élève à environ 11 millions € et la réalisation sera financée par des fonds propres résultant de la récente augmentation de capital finalisée le 27 octobre 2017 (pour plus d'informations, voir 2.2 Augmentation de capital en numéraire et émission de nouvelles actions).

Cet investissement sera qualifié comme un contrat de location-financement et est donc très similaire à la construction appliquée aux développements récents du projet « Herfstvrede » à Moerbeke et le projet « Huis Driane » à Herenthout.

« De Nieuwe Ceder » sera le 90ème projet que nous pouvons ajouter à notre portefeuille immobilier de soins.

2.2 Augmentation de capital en numéraire et émission de nouvelles actions

Le 27 octobre 2017 Care Property Invest a achevé une augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible pour ses actionnaires existants afin de financer son pipeline d'investissements dans le cadre de sa stratégie de croissance. Il était possible, avec 7 droits d'allocation irréductible, de souscrire à 2 nouvelles actions. Le prix des actions nouvelles s'élevait à 16,80 €.

Au cours de la période de souscription avec droit d'allocation irréductible, 67,27 % du nombre total des actions nouvelles offertes ont été souscrites. Les actions offertes encore disponibles ont été vendues sous la forme de srips dans le cadre d'un placement privé accéléré exonéré. Ainsi, Care Property Invest a levé environ 72 millions €. 4 293 965 nouvelles actions ont été émises. Les nouvelles actions participent aux résultats de l'exercice 2017 à partir du 27 octobre 2017 et sont représentées par le coupon n° 9. Pour les actions existantes, le coupon n° 8 (représentant le droit au dividende du 1 janvier 2017 au 26 octobre 2017) a été détaché. Le dividende représenté par les deux coupons sera payé après l'assemblée générale ordinaire de 2018.

Pour plus d'informations sur cette opération de capital, Care Property Invest fait référence aux communiqués de presse qu'elle a annoncé lors de cette transaction. Ces communiqués sont disponibles sur le site web de la Société via le lien suivant: <http://carepropertyinvest.be/fr/investir/transactions-de-capital/augmentation-de-capital/>.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

APERÇU DES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS FINANCÉS PAR L'AUGMENTATION DE CAPITAL D'OCTOBRE 2017

Ci-dessous, vous trouverez un aperçu des projets engagés dans le cadre de l'augmentation de capital d'octobre 2017 de Care Property Invest, tel que décrit dans la Note d'Opération (disponible sur le site Internet de la Société ; <http://carepropertyinvest.be/fr/investir/transactions-de-capital/augmentation-de-capital/> sous paragraphe 4.4 à la page 40 - disponible uniquement en néerlandais).

Investissements engagés	Type de projet	Localisation du projet	Valeur conventionnelle (en millions €)
QALY@BEERSEL	Centre de services de soins et de logement	Beersel, Brabant flamand	16,7
OASE	Centre de services de soins et de logement	Meise (Wolvertem), Brabant flamand	16,0
DE NIEUWE CEDER	Complexe résidentiel à développer pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrale	Deinze, Flandre orientale	11,0
HUIS DRIANE	Logements à assistance	Herenthout, Anvers	(1) 3,6
LES SAULES	Centre de services de soins et de logement	Forest, Région de Bruxelles-Capitale	(2) 15,2
Valeur conventionnelle totale			62,5
% Montant total de l'augmentation de capital investi au 31/10/2017			(3) 86,7 %

(1) Au 30 septembre 2017, 1.866.833,25 € a déjà été comptabilisé.

(2) Au 30 septembre 2017, 4.598.598 € a déjà été comptabilisé. Ce montant est ajouté à la valeur conventionnelle par rapport au tableau dans le Prospectus de l'augmentation de capital.

(3) Si l'on tient compte de la valeur conventionnelle supplémentaire de Herenthout et Forest par rapport à la valeur de bilan au 30 septembre 2017 de resp. 1,8 millions € et 11 millions €, ceci est 78 %.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

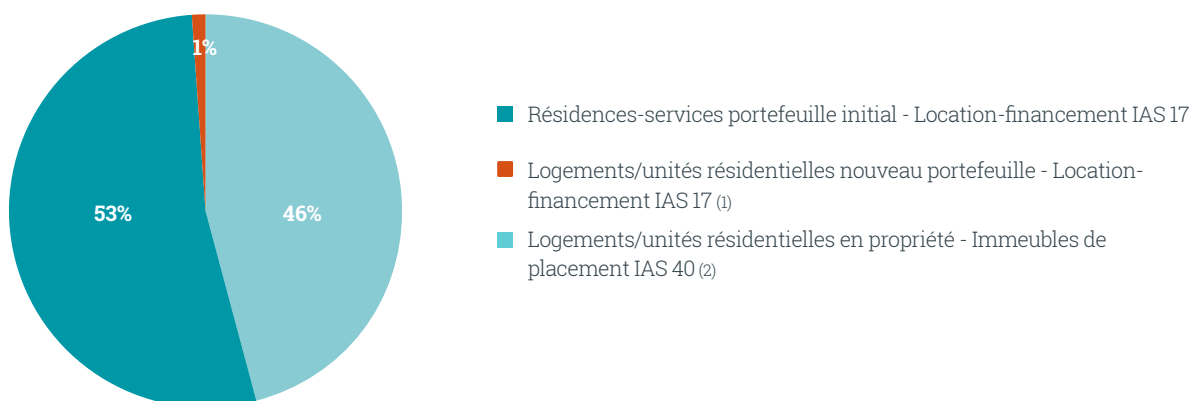
3. Patrimoine

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2017	31 décembre 2016
immeubles de placement		
immeubles de placement	135 838 371,39	85 040 501,00
activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)		
créances de location-financement	160 580 954,69	156 938 252,98
créances commerciales concernant les projets achevés	10 989 578,64	11 845 645,26

Au 30 septembre 2017 Care Property Invest compte un total de 87 projets dans son portefeuille immobilier, dont 2 en cours de développement, notamment le projet « Huis Driane » à Herenthout, qui sera probablement achevé au printemps de 2018 et le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir, acquis au cours du premier trimestre de 2017, a déjà été repris sous la rubrique « immeubles de placement » et pour lequel les travaux de construction ont commencé le 15 septembre 2017.

RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS



(1) Le 30 septembre 2017, le projet « Huis Driane » à Herenthout est encore en cours de construction.

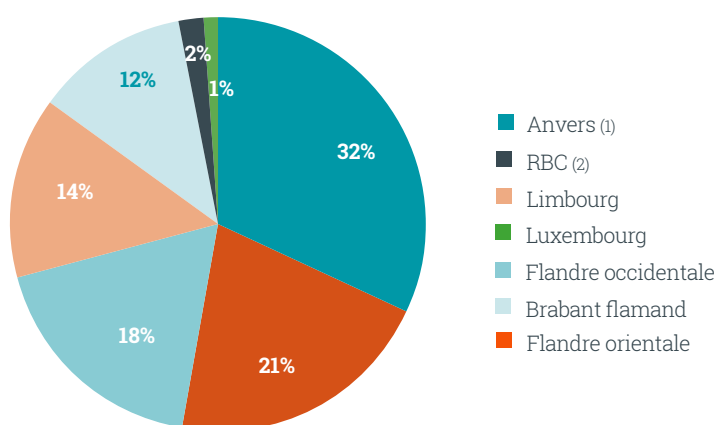
(2) Y compris le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir a déjà été acquis le 28 février 2017 et a été déjà repris sous la rubrique « immeubles de placement ». Les travaux de construction pour la réalisation du centre de services de soins et de logement ont commencé le 15 septembre 2017.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.1 Répartition géographique

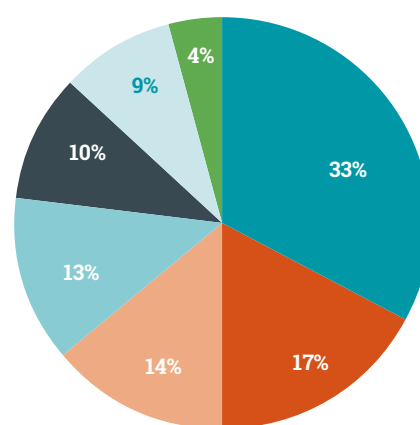
La plupart des projets se trouve encore sur le territoire de la Région flamande, avec une première expansion vers la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne. Les 87 projets dans le portefeuille sont répartis géographiquement comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE
DE PROJETS



Chiffres au 30 septembre 2017

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU
NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT

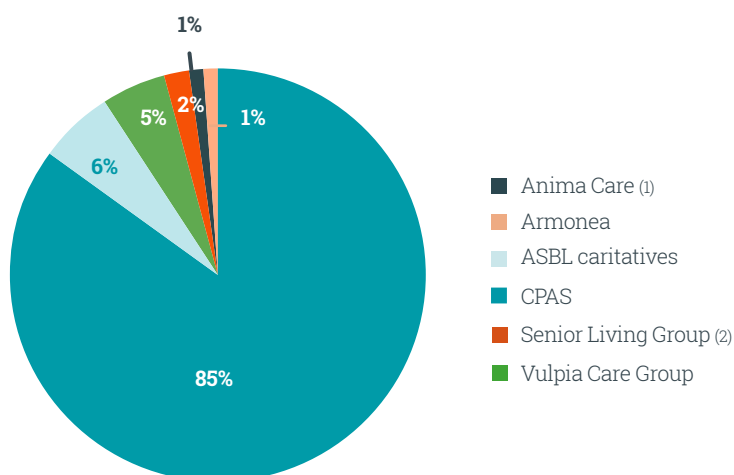


Chiffres au 30 septembre 2017

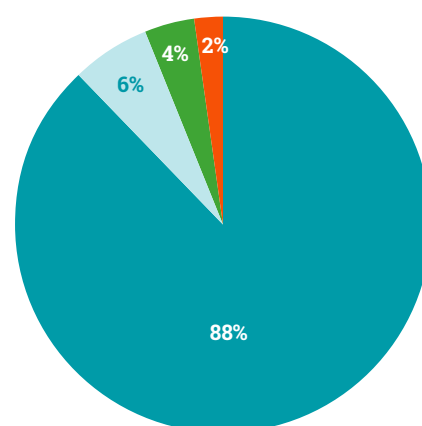
(1) Le 30 septembre 2017, le projet « Huis Driane » à Herenthout est encore en cours de construction.

(2) Y compris le développement d'un centre de services de soins et de logement à Forest, dont le terrain à bâtir a déjà été acquis le 28 février 2017 et a été déjà repris sous la rubrique « immeubles de placement ». Les travaux de construction pour la réalisation du centre de services de soins et de logement ont commencé le 15 septembre 2017.

3.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 30 septembre 2017
basés sur le nombre de projets



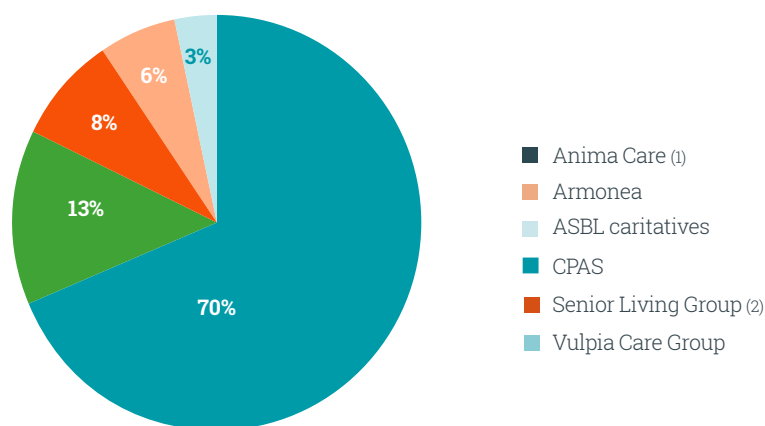
Chiffres au 31 décembre 2016
basés sur le nombre de projets

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

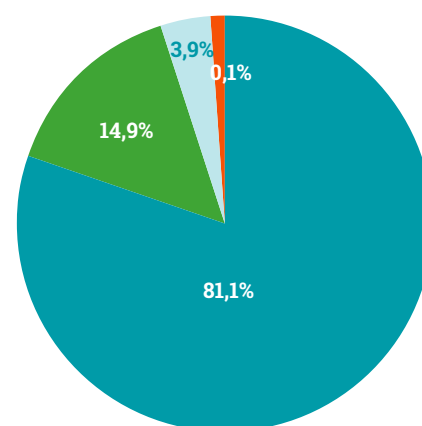
(2) Une filiale de Korian.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant



Chiffres au 30 septembre 2017



Chiffres au 31 décembre 2016

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

Période clôturée le 30 septembre 2017	Nombre de projets	Solde (3)
fin entre 0 et 10 ans	9	8,71 € millions
fin entre 10 et 15 ans	27	41,23 € millions
fin entre 15 et 20 ans	17	45,34 € millions
fin > 20 ans	32	227,48 € millions
Total	85	322,76 € millions

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 8,76 ans.

La durée résiduelle moyenne des contrats s'élève à 17,15 ans. Elle inclut la durée résiduelle du droit de superficie, qui est égale aux durées résiduelles de l'emphytéose et du bail, pour le programme initial de location-financement. Pour les nouveaux projets, seule l'échéance du bail ou de l'emphytéose est prise en compte dans ce cadre.

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

(2) Une filiale de Korian.

(3) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 30 septembre 2017, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances non scindées), et, concernant le projet pour lequel la Société assume le risque de vacance (Gullegem), tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

3.5 Taux d'occupation

En raison de la demande croissante de formes de logement adaptées aux personnes âgées, les bâtiments n'ont pratiquement pas de vacance et jouissent d'un taux d'occupation très élevé. Les contrats conclus sont des contrats « triple net », et le loyer ou la redevance emphytéotique est donc toujours entièrement due. De ce fait, le taux d'occupation économique de ces projets est toujours de 100 %.

Toute inoccupation des unités de logement n'a donc aucun effet sur les revenus que la Société génère, sous réserve du projet « Tilia » à Gullegem, pour lequel la Société assume bien le risque de vacance.

Le 30 septembre 2017, le projet à Gullegem avait un taux d'occupation de 100 %.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4. Care Property Invest en bourse

4.1 Cours de bourse et volume

4.1.1 NOMBRE ET TYPES D'ACTIONS

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions (1)	15 028 880	13 184 720
dont :		
- nombre d'actions ordinaires	14 878 880	13 034 720
- nombre d'actions préférentielles	150 000	150 000

Toutes les actions sont sans valeur nominale, cf. article 6 des statuts de la Société.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	30 septembre 2017	31 décembre 2016
Nombre total d'actions (1)	15 028 880	13 184 720
dont :		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	1 074 372	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	13 954 508	12 946 894
- nombre moyen pondéré d'actions	15 028 880	13 184 720

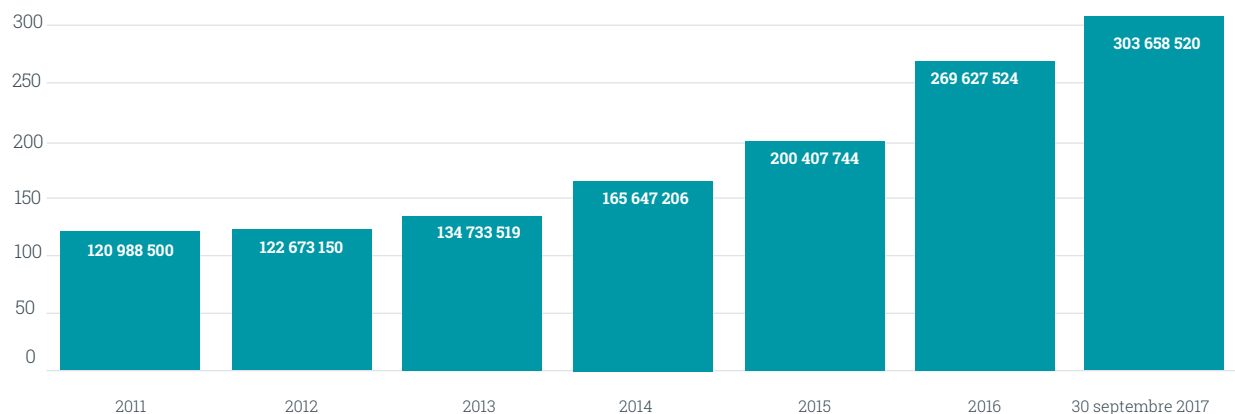
Valeur des actions au	30 septembre 2017	31 décembre 2016
- cours de bourse à la date	20,21	20,45
- cours de bourse le plus élevé de l'exercice	20,85	20,94
- cours de bourse le moins élevé de l'exercice	19,68	15,29
- cours de bourse moyen	20,21	18,10
- capitalisation boursière	303 658 520	269 627 524
- valeur nette par action	9,80	8,24
- prime par rapport à la valeur nette réelle	51,51 %	59,70 %
- flottant	99,00 %	98,86 %
- volume journalier moyen	5 976,15	7 456,01
- taux de rotation	7,63 %	14,50 %

(1) À l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017 dans le cadre de cette transaction, la totalité du capital de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Par conséquent, à partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par un nombre total de titres conférant droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4.1.2 ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE

millions €



4.2 Actionnariat

4.2.1 ACTIONNARIAT AU 30 SEPTEMBRE 2017

Répartition des actions au	30 septembre 2017		31 décembre 2016	
	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	99,00 %	14 878 880	98,86%	13 034 720
ACTIONS PRIVILÉGIÉES	1,00 %	150 000	1,14%	150 000
Actions ordinaires nominatives	6,15 %	924 372	0,66%	87 826
Actions ordinaires dématérialisées	92,85 %	13 954 508	98,20%	12 946 894

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

4.2.2 ACTIONNARIAT AU 27 OCTOBRE 2017, APRÈS LA RÉALISATION D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMÉRAIRE AVEC DROIT D'ALLOCATION IRRÉDUCTIBLE

À l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017 dans le cadre de cette transaction, la totalité du capital de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Par conséquent, à partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par un nombre total de titres conférant droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Répartition des actions au	27 octobre 2017		30 septembre 2017	
	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)	% par rapport au capital total	Nombre d'actions (valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	99,22 %	19 172 845	99,00 %	14 878 880
ACTIONS PRIVILÉGIÉES ⁽¹⁾	0,78 %	150 000	1,00 %	150 000
⁽¹⁾ Les actionnaires privilégiés ont tous des actions nominatives et sont:				
Banque Degroof Petercam nv/sa	0,07 %	10 000	0,07 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque nv/sa	0,20 %	30 000	0,20 %	30 000
KBC Banque nv/sa	0,20 %	30 000	0,20 %	30 000
Belfius Banque nv/sa	0,53 %	80 000	0,53 %	80 000
Actions ordinaires nominatives	5,73 %	1 106 956	6,15 %	924 372
Actions ordinaires dématérialisées	93,49 %	18 065 889	92,85 %	13 954 508

Le tableau précédent révèle l'identité des 4 actionnaires préférentiels et le haut pourcentage de flottant, à savoir les actions ordinaires (98,86 % au 31/12/2016 et 99,00 % au 30/9/2017). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. Les actionnaires préférentiels détiennent tous des actions nominatives.

4.3 Calendrier financier

Communiqué de presse rapport financier annuel 2017	8 mars 2018
Rapport financier annuel 2017	19 avril 2018
Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1er trimestre 2018	17 mai 2018
Assemblée générale ordinaire	30 mai 2018
Rapport financier semestriel 2018	6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3ème trimestre 2018	15 novembre 2018

Ces dates sont données sous réserve de modifications.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5. Informations financières

5.1 Synthèse du bilan consolidé et état du résultat global

5.1.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 30 septembre	2017	2016
I. Revenus locatifs (+)	14 555 848,35	11 705 890,80
RÉSULTAT LOCATIF NET	14 555 848,35	11 705 890,80
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14 555 848,35	11 705 890,80
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-2 202 433,44	-1 867 485,20
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	1 135 428,60	78 861,12
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13 488 843,51	9 917 266,72
Marge d'exploitation	92,67 %	84,72 %
Résultat financier avant les variations de la juste valeur des actifs/ passifs financiers	-3 370 436,78	-3 127 392,14
RÉSULTAT EPRA (HORS IMPÔTS)	10 118 406,73	6 789 874,58
Impôts	-256 187,21	-537 451,67
RÉSULTAT EPRA	9 862 219,52	6 252 422,91
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 028 880	13 184 720
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (1)	0,6562	0,4742
Variations de la juste valeur		
Impact IAS 39: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3 142 033,24	-5 917 494,88
Impact IAS 40 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-554 903,66	513 899,55
Impact IAS 40 : Résultat sur vente d'immeubles de placement	0,00	0,00
Impact IAS 40 : Impôts différés	0,00	0,00
Autre résultat du portefeuille	824 136,99	0,00
Résultat net (part du groupe)	13 273 486,09	848 827,58
Résultat global	13 273 486,09	848 827,58
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	15 028 880	13 184 720
Résultat net par action sur la base de la moyenne pondérée d'actions en circulation	0,8832	0,0644
rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996	14,85 %	1,08 %
rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture	4,37 %	0,32 %

(1) Voir note de bas de page (1) à la page 18.

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

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 [1/1000]). La valeur boursière au 30 septembre 2017 était de 20,205 € et au 30 septembre 2016, de 20,195 €. Le rendement brut est calculé en divisant le résultat net par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture. Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action.

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 15 mars 2017 dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort sous la forme d'un apport en nature, le capital total de la Société a atteint 89 414 321,58 € au 15 mars 2017 et est représenté par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote au 30 septembre 2017 s'élevait à 15 028 880.

Après la clôture du 3ème trimestre, à l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017 dans le cadre de cette transaction, la totalité du capital de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Par conséquent, à partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par un nombre total de titres conférant droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 19 322 845.

Les nouvelles actions participeront pro rata temporis aux résultats de l'exercice 2017, soit à compter du 27 octobre 2017. Ce droit est représenté par le coupon n° 9. Pour les actions existantes, le coupon n° 8 (représentant le droit au dividende du 1 janvier 2017 au 26 octobre 2017) a été détaché. Le dividende représenté par les deux coupons sera payé après l'assemblée générale ordinaire de 30 mai 2018.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.1.2 COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET SUR BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont en euros.

Période clôturée le 30 septembre	2017	2016
RÉSULTAT NET / RÉSULTAT GLOBAL	13 273 486,09	848 827,58
ÉLÉMENTS HORS CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	-4 386 106,08	5 779 990,28
<i>amortissements, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	75 476,09	69 726,07
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	554 903,66	-513 899,55
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	-3 142 033,24	5 917 494,88
<i>impôts-prélèvement sur les impôts différés</i>	0,00	0,00
<i>marge de profit ou de perte imputée à la période</i>	-1 050 315,60	1 358,33
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)</i>	0,00	305 310,55
<i>autre résultat du portefeuille</i>	-824 136,99	0,00
RÉSULTAT EPRA	8 887 380,01	6 628 817,86
résultat EPRA par action, sur la base de la moyenne pondérée d'actions en circulation	(1) 0,5914 €	0,5028 €
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	9,94 %	8,45 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	2,93 %	2,49 %

Il y avait en moyenne pondérée 13 184 720 actions en circulation au 30 septembre 2016, contre 15 028 880 actions au 30 septembre 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000). La valeur boursière au 30 septembre 2017 était de 20,205 € et au 30 septembre 2016, de 20,195 €. Le rendement brut est calculé en divisant le résultat EPRA par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture.

Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action.

Suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 15 mars 2017 dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort sous la forme d'un apport en nature, le capital total de la Société a atteint 89 414 321,58 € au 15 mars 2017 et est représenté par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

Le nombre total de droits de vote au 30 septembre 2017 s'élevait à 15 028 880.

Après la clôture du 3ème trimestre, à l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017 dans le cadre de cette transaction, la totalité du capital de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Par conséquent, à partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par un nombre total de titres conférant droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 19 322 845.

Les nouvelles actions participeront pro rata temporis aux résultats de l'exercice 2017, soit à compter du 27 octobre 2017. Ce droit est représenté par le coupon n° 9. Pour les actions existantes, le coupon n° 8 (représentant le droit au dividende du 1 janvier 2017 au 26 octobre 2017) a été détaché. Le dividende représenté par les deux coupons sera payé après l'assemblée générale ordinaire de 30 mai 2018.

(1) Le résultat EPRA par action, soit 0,5914 € au 30 septembre 2017, diffère du résultat EPRA comme inclus dans l'état consolidé du résultat global à la page 16, soit 0,6562 € au 30 septembre 2017, parce que tous les éléments hors caisse son pris en compte et non seulement la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers. Le résultat EPRA par action de 0,5914 € sera pris en compte pour le calcul du résultat distribuable.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note relative à l'état du résultat global

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 31,89 % par rapport au 30 septembre 2016.

Au 30 septembre 2017, les **revenus locatifs** ont augmenté de 24,35 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique par une hausse des revenus locatifs des placements immobiliers par l'acquisition des projets « Ter Bleuk » (Bonheiden) et « 3 Eiken » (Lanaken) en décembre 2016, qui génèrent des revenus à partir du 1 janvier 2017, et par l'acquisition du projet « Bois de Bernihè » (Libramont) le 13 juillet 2017. Depuis le 1er avril 2017, les projets « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) et « Herfstvrede » (Moerbeke) génèrent des revenus supplémentaires pour la Société.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté par rapport à 2016. Cette hausse est due à la croissance de la Société. L'augmentation des revenus locatifs entraîne une dilution supplémentaire de ces coûts.

Les **autres coûts d'exploitation et produits** ont augmenté de 78 861,12 € au 30 septembre 2016 pour atteindre 1 135 428,60 € au 30 septembre 2017.

La hausse des autres **coûts d'exploitation** se doit à la modification des coûts actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose, approuvée par le conseil d'administration du 10 mai 2017. Cela engendre une modification de la provision pour les coûts de projet, à laquelle s'ajoute un coût unique, non réalisé de 1 842 490,27 €, inscrit dans les autres coûts d'exploitation.

Du fait de la modification de la provision pour les coûts de projet, les **autres produits d'exploitation** ont augmenté, comme la marge de profit ou de perte correspondant aux précédentes périodes (concernant les créances commerciales comprises dans les créances de location-financement) – 645 786,20 € – a été reclassée des revenus locatifs aux autres produits et coûts d'exploitation, ce qui est plus réaliste compte tenu de la nature des produits.

D'autre part, la réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke, qui a eu lieu le 23 février 2017, a engendré une plus-value de 340 637,45 €.

Cette plus-value sera inscrite dans le bilan à compter de la réception provisoire et déduite durant la période du projet. En outre, les factures à recevoir en lien avec le portefeuille initial ont été déduites pour un montant de 1 676 182,22 €. Care Property Invest a déterminé en l'occurrence les frais encore attendus pour les projets afin de fournir une image plus représentative de la réalité. Tant la marge de profit ou de perte correspondant à la précédente période que la plus-value et la déduction de la provision pour les factures à recevoir n'ont pas été réalisées, et feront donc l'objet d'une correction dans le résultat EPRA, afin que ces revenus n'entrent pas en ligne de compte pour le versement du dividende.

Les coûts de construction des **projets en cours** s'élèvent à 2 256 270,52 € pour les trois premiers trimestres de 2017. Ces coûts sont inscrits dans les autres coûts d'exploitation et activés via les autres revenus d'exploitation dans les autres immobilisations corporelles.

L'expert immobilier **évalue chaque trimestre les immeubles de placement** figurant au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. La juste valeur de son portefeuille immobilier a déjà augmenté depuis son acquisition, mais au 30 septembre 2017 un résultat négatif a pu être enregistré comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. Cela s'explique par la correction de la période de gratuités locatives étant donné que l'expert immobilier tient déjà compte des flux de trésorerie à venir (en ce compris les réductions de loyer) pour éviter un doublon.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

L'autre résultat du portefeuille au 30 septembre 2017 s'élève à 824 136,99 € et concerne l'évaluation initiale à la juste valeur du projet « Les Terrasses du Bois » (Watermael-Boitsfort) le 15 mars 2017 et du centre de services de soins et de logement à Forest le 23 février 2017.

Résultat financier

Le résultat financier a été positivement affecté par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une hausse des taux d'intérêt actuels, faibles voire négatifs, une plus-value doit être enregistrée au 30 septembre 2017 dans l'état du résultat global de la Société, à concurrence de 3 142 033,24 €, ce qui fait que l'impact total s'élève à ce jour à -18 715 953,00 € par rapport à -21 463 004,00 € au 31 décembre 2016. La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est un élément hors caisse et, par conséquent, ne serait pas pris en compte pour le calcul du résultat distribuable.

Impôt sur les sociétés

Le montant des impôts au 30 juin 2017 comprend les impôts sur les sociétés estimés et l'exit tax des filiales.

Résultat EPRA

Le résultat EPRA s'élevait à 8 887 380,01 € au 30 septembre 2017, sur une base consolidée, contre 6 628 817,86 € au 30 septembre 2016. Cela signifie une hausse de 34,07 %. Le résultat EPRA par action a augmenté de 0,5028 €, le 30 septembre 2016, à 0,5914 €, au 30 septembre 2017.

La Société est donc en route d'obtenir le 'guidance' affiché dans le rapport semestriel concernant le résultat EPRA (soit 0,7388 € par action), et confirme ainsi le 'guidance' donné pour le résultat EPRA et le dividende brut attendu de 0,68 € par action.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.1.3 BILAN CONSOLIDÉ

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2017	31 décembre 2016
ACTIF		
I. Immobilisations corporelles	311 241 884,06	258 292 942,67
C. Immeubles de placement	135 838 371,39	85 040 501,00
<i>Immeubles de placement - Autres</i>	131 239 773,39	85 040 501,00
<i>Immeubles de placement - Développement de projets</i>	4 598 598,00	0,00
D. Autres immobilisations corporelles	3 827 459,34	4 464 773,43
E. Immobilisations financières	5 520,00	3 770,00
F. Créances de location-financement	160 580 954,69	156 938 252,98
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 989 578,64	11 845 645,26
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	10 989 578,64	11 845 645,26
II. Actifs courants	5 585 688,94	4 722 317,34
D. Créances commerciales	320 593,98	26 787,65
E. Créances fiscales et autres actifs courants	245 081,55	600 530,53
<i>impôt sur les sociétés</i>	181 885,88	479 783,54
<i>autres</i>	63 195,67	120 746,99
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 880 013,35	3 657 308,89
G. Comptes de régularisation	140 000,06	437 690,27
TOTAL DE L'ACTIF	316 827 573,00	263 015 260,01
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	147 229 327,99	108 698 808,51
A. Capital	89 414 321,58	78 442 491,65
B. Prime d'émission	43 184 322,96	20 592 745,89
C. Réserves	1 357 197,36	1 768 287,54
D. Résultat net de l'exercice	13 273 486,09	7 895 283,43
PASSIF	169 598 245,01	154 316 451,50
I. Passifs non courants	136 746 246,27	125 069 420,29
B. Dettes financières non courantes	115 420 536,05	102 522 085,23
C. Autres passifs financiers non courants	18 715 953,00	21 463 004,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	18 715 953,00	21 463 004,00
F. Impôts différés	2 609 757,22	1 084 331,06
II. Passifs courants	32 851 998,74	29 247 031,21
B. Dettes financières courantes	27 707 275,95	20 498 673,84
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4 513 015,06	8 160 383,22
a. Exit tax	2 327 219,48	4 483 638,69
b. Autres	2 185 795,58	3 676 744,53
<i>fournisseurs</i>	1 786 591,24	3 478 645,56
<i>locataires</i>	0,00	50,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers</i>	399 204,34	198 048,97
E. Autres passifs courants	24 981,75	120 012,11
F. Comptes de régularisation	606 725,98	467 962,04
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	220 265,69	45 555,38
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	0,00	0,00
<i>charges à imputer</i>	386 460,29	422 406,66
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF	316 827 573,00	263 015 260,01

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Note relative au bilan consolidé

Immeubles de placement

Le portefeuille de la Société s'est encore agrandi en 2017 grâce à un apport en nature du centre de services de soins et de logement avec résidences-services, « Les Terrasses du Bois », à Watermael-Boitsfort, et à l'acquisition d'un terrain pour le développement d'un centre de services de soins et de logement avec un groupe de logements à assistance à Forest pour une juste valeur de 50 531 398,63 €. La valeur des immeubles de placement qui se trouvaient déjà dans le portefeuille le 31 décembre 2016 a augmenté à 85 306 972,76 €.

L'expert immobilier confirme la juste valeur de ce portefeuille de biens immobiliers pour un montant total d'environ 136 millions d'euros. Tout cela a entraîné une hausse des immeubles de placement de 60 % environ. La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Créances de location-financement

Sont comprises ici toutes les indemnités de superficie finales qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. La réception provisoire du projet « Herfstvrede » à Moerbeke s'est tenue le 23 février 2017, ce qui fait que le montant des créances de location-financement a changé de 3 642 701,71 € au 30 septembre 2017 ⁽¹⁾. La valeur réelle de la location-financement s'élevait à 228 357 992,68 € au 30 septembre 2017 ⁽²⁾.

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

La différence entre la valeur nominale des indemnités de superficie finales (comprise dans la rubrique « créances de location-financement ») et la juste valeur calculée au moment de la mise à disposition en escomptant les futurs flux de trésorerie, est reprise dans les « créances commerciales » et annuellement amortie. Comme le taux d'escompte est déterminé au moment de la réception, le montant activé de ces créances ne change pas, sauf livraison d'un nouveau projet. Le 10 mai 2017, le conseil d'administration a décidé de modifier le montant des frais actualisés de la prestation de services durant la période d'emphytéose. Cela a entraîné une modification des coûts de projet, pour atteindre -5 119 389,17 €. La provision pour les coûts de la prestation de services a été modifiée afin de tenir compte d'une approche plus fiable des coûts salariaux et de fonctionnement (selon les chiffres approuvés au 31 décembre 2016).

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, pour le projet à Moerbeke, il existe aussi un canon, outre un composant intérêt, également issu d'un amortissement de capital, ce qui fait que le montant de la créance va progressivement diminuer sur la période du bail emphytéotique.

(2) La juste valeur des « créances de location-financement » a été calculée en escomptant tous les flux de trésorerie à venir des projets achevés, y compris les coûts d'investissement, inclus dans la rubrique « créances de location-financement », au taux d'intérêt IRS valable à la date de clôture de l'exercice concerné en fonction de l'échéance résiduelle moyenne de la période de superficie, majorée d'une marge de risque, que la banque facturerait à la date de clôture concernée, soit le coût de financement pour la Société, en partant du principe que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt IRS moyen au 30/09/2017 est de 1,40 % et au 31/12/2016 de 1,127 %. La marge de risque s'élève à 0,86 % et 1,09 %, respectivement. Ces données sont fournies par Belfius Banque SA.

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

Fonds propres

Le capital de la Société est passé à 89 414 321,58 € suite à l'augmentation de capital et à l'émission de nouvelles actions le 15 mars 2017 dans le cadre de l'acquisition du projet à Watermael-Boitsfort sous la forme d'un apport en nature. Le capital était donc représenté au 15 mars 2017 par 15 028 880 actions au total, dont 14 878 880 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le 30 septembre 2017, le nombre total de droits de vote était de 15 028 880.

Après la clôture du 3ème trimestre, à l'occasion de l'augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017 dans le cadre de cette transaction, la totalité du capital de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Par conséquent, à partir du 27 octobre 2017, le capital est représenté par un nombre total de titres conférant droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total de droits de vote s'élève à 19,322,845. Les nouvelles actions participeront pro rata temporis aux résultats de l'exercice 2017, soit à compter du 27 octobre 2017. Ce droit est représenté par le coupon n° 9. Pour les actions existantes, le coupon n° 8 (représentant le droit au dividende du 1 janvier 2017 au 26 octobre 2017) a été détaché. Le dividende représenté par les deux coupons sera payé après l'assemblée générale ordinaire de 30 mai 2018.

Une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt, entraînant une augmentation ou une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, à savoir, respectivement, une augmentation ou une diminution des réserves.

Dettes et obligations

Sur une base consolidée, les financements des filiales ont également été repris dans le passif au 30 septembre 2017.

Au 30 septembre 2017, la Société disposait d'un crédit roll over chez KBC pour un total de 35 millions €. 14,7 millions € ont été déduits de ce total au 30 septembre 2017.

En outre, la Société disposait d'un programme MTN chez Belfius d'un montant de 50 millions d'euros, dont 22,5 millions ont été déduits le 30 septembre 2017. Tant le crédit roll-over chez KBC que le programme MTN chez Belfius concernent un taux d'intérêt variable à des conditions avantageuses.

Après l'augmentation de capital de 27 octobre 2017, la tranche de 14,7 millions € du crédit roll-over chez KBC, comme le montant déjà déduit de 22,5 millions € du programme MTN chez Belfius, ont été remboursés.

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2017	31 décembre 2016
durée résiduelle moyenne des dettes financières	12,06 ans	13,61 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	143 127 812,00	123 020 759,07
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,13 %	4,01 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-18 715 953,00	-21 463 004,00
mouvement des dettes financières	20 107 052,93	22 039 041,94

(1) Le taux d'intérêt moyen pondéré concerne les taux d'intérêt après la conversion des taux variables en taux fixes à l'aide de swaps.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

5.1.4 ACTIF NET ET VALEUR NETTE PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont en euros.

Période clôturée le	30 septembre 2017	31 décembre 2016
total de l'actif	316 827 573,00	263 015 260,01
passif	-169 598 245,01	-154 316 451,50
ACTIFS NETS	147 229 327,99	108 698 808,51
valeur nette par action	9,80 €	8,24 €
total de l'actif	316 827 573,00	263 015 260,01
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-150 882 292,01	-132 853 447,50
ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »	165 945 280,99	130 161 812,51
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »	11,04 €	9,87 €
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement ⁽¹⁾	373 615 032,35	339 530 668,36
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-150 882 292,01	-132 853 447,50
ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA NAV	222 732 740,34	206 677 220,86
valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »	14,82 €	15,68 €

Il y avait en moyenne pondérée 13 184 720 actions en circulation au 30 septembre 2016, contre 15 028 880 actions au 30 septembre 2017.

Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou encore 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière au 30 septembre 2017 était de 20,205 € et au 30 septembre 2016, de 20,195 €. Le rendement brut est calculé en divisant la valeur nette par action par respectivement le prix initial d'émission en 1996 et la valeur boursière à la date de clôture.

Il n'y a aucun instrument pouvant avoir un effet dilutif sur le résultat net par action.

(1) La juste valeur des « créances de location-financement » a été calculée en escomptant tous les flux de trésorerie à venir des projets achevés, y compris les coûts d'investissement, inclus dans la rubrique « créances de location-financement », au taux d'intérêt IRS valable à la date de clôture de l'exercice concerné en fonction de l'échéance résiduelle moyenne de la période de superficie, majorée d'une marge de risque, que la banque facturerait à la date de clôture concernée, soit le coût de financement pour la Société, en partant du principe que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt IRS moyen au 30/09/2017 est de 1,40 % et au 31/12/2016 de 1,127 %. La marge de risque s'élève à 0,86 % et 1,09 %, respectivement. Ces données sont fournies par Belfius Banque SA.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6. Perspectives

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR SIR, s'élève à 46,61 % au 30 septembre 2017. Compte tenu du fait que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle ne doit pas établir de plan financier conformément à l'article 24 de l'AR SIR.

6.1 Hypothèses

Sur la base du bilan et de l'état du résultat global de l'exercice 2016 et du premier semestre de l'exercice 2017, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements ;
- 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 provenant des activités opérationnelles et de nouvelles lignes de crédit complémentaires ou les revenus provenant de l'émission de dettes.
- Care Property Invest n'attend aucune incidence d'éventuels débiteurs douteux
- les charges financières sont conformes avec celles du premier semestre de 2017
- Compte tenu de la nature « triple net » des contrats, les frais de maintenance n'ont pas été comptabilisés pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats « triple net », une provision limitée a été constituée à cette fin (pour plus de détails, voir le « Note relative à l'état du résultat global » à la page 19 et le « Note relative au bilan consolidé » à la page 22).

6.2 Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base de ces hypothèses, même après la réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2017 sur une base consolidée. L'augmentation de capital, réalisée par la Société en octobre 2017, a renforcé les capitaux propres. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR SIR, s'élève à 46,61 % au 30 septembre 2017. La Société prévoit que, grâce à l'augmentation de capital, le taux d'endettement au 31 décembre 2017 sera inférieur à ce pourcentage. 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.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

6.3 Conclusion sur les perspectives du dividende et du résultat distribuable

Étant donné l'incertitude de la situation économique actuelle et son incidence sur les résultats de Care Property Invest, la Société ne sera pas obligée de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif.

La Société prévoit une hausse du versement anticipé de dividendes pour l'exercice 2017, sur la base des contrats qui existent actuellement qui vont encore générer des revenus durant 17,15 ans en moyenne, sous réserve de circonstances imprévues.

La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers.

Pour l'exercice 2017, la Société s'attend à des revenus locatifs d'au moins 20 000 000 €. Soit une augmentation des revenus locatifs de 28 % par rapport à 2016 (le total des revenus locatifs a atteint 15 600 000 € en 2016). Le résultat EPRA atteindra donc au moins 0,7388 € par action. La Société postule une hausse du dividende brut à 0,68 € par action. Le dividende net sera 0,578 € par action, après déduction d'un taux de 15 % précompte mobilier.

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

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les risques et incertitudes décrits de la p. 8 à 37 du rapport financier annuel de 2016 restent valables pour les mois restants de l'exercice 2017. Le rapport financier annuel 2016 est disponible sur le site Internet de la Société www.carepropertyinvest.be.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Les données reprises dans ce communiqué n'ont pas fait l'objet d'un examen par le commissaire.

Prudence quant aux prévisions

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

La déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3ème trimestre de 2017 est disponible sur le site web de la Société, www.carepropertyinvest.be.

Pour toute information supplémentaire, veuillez-vous adresser à:



Peter Van Heukelom

Directeur général / Administrateur délégué
E peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be
M +32 495 59 82 67

Care Property Invest SA

Horstebaan 3
2900 Schoten
T +32 3 222 94 94
F +32 3 222 94 95
E info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

A propos de Care Property Invest

Care Property Invest NV est une Société immobilière réglementée publique (SIR publique) de droit belge. Réposant sur une organisation solide, Care Property Invest aide les prestataires de soins à réaliser leurs projets en offrant de l'immobilier qualitatif et socialement responsable, sur mesure de l'utilisateur final. Pour ses actionnaires, elle cherche d'obtenir un rendement stable à long terme.

Cette année, l'action Care Property Invest a célébré son 21ème anniversaire sur Euronext Bruxelles. L'action est cotée sous la dénomination **CPINV** et le **Code ISIN suivant: BE0974273055**. Depuis décembre 2016, l'action a été également incluse dans **l'indice BEL Mid** et la Société est devenue un membre de **l'EPRA**.

En septembre 2017, Care Property Invest a reçu son premier **EPRA BPR Gold Award**.