

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

INFORMATION RÉGLEMENTÉE

22 septembre 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 »)

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

30 juin 2016

Augmentation des revenus locatifs de 18,86 % par rapport au 30 juin 2015.

Juste valeur du portefeuille immobilier : 293 millions d'euros.

Le taux d'endettement de la société s'est élevé à 46,89 % au 30 juin 2016.

Taux d'occupation : 100%.

Renforcement du management : création d'un comité de direction et la nomination des membres

La Société continue de se concentrer sur le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier équilibré et diversifié.

Activités durant le 1er semestre de 2016

Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant la première partie de l'exercice 2016, Care Property Invest s'est concentrée sur la gestion de ses activités de location-financement et son portefeuille immobilier existant.

En ce qui concerne les activités de location-financement, les décomptes pour les projets situés à Hamme et Destelbergen–Heusden, ont été finalisés. Ces projets ont fait l'objet d'un décompte définitif en juin 2016. En même temps, Care Property Invest analyse des nouvelles opportunités d'investissement et est active dans le déroulement et la mise en œuvre des investissements réalisés.

Ainsi, les travaux pour le projet « Herfstvrede » à Moerbeke, une infrastructure pour les personnes âgées composée de 22 logements à assistance pour laquelle Care Property Invest intervient en tant que maître de l'ouvrage, ont commencés le 4 avril 2016. Ces constructions progressent comme prévu et la réception provisoire aura lieu probablement au printemps du 2017. A partir de ce moment, le projet générera dès lors des revenus complémentaires.

Pour un deuxième projet dont Care Property Invest intervient en tant que maître d'ouvrage, "Huis Driane" à Herenthout, qui consiste de 22 logements à assistance, la demande de permis de bâtir est introduite. Quand la demande de permis de bâtir est approuvée, les travaux peuvent commencer. Avant que la demande de permis de bâtir a été introduite, le CPAS a décidé d'augmenter le nombre de logements à assistance de 20 à 22, afin de créer un nouveau relèvement de la rentabilité économique du projet.

Les travaux de construction pour le centre de services de soins et de logement « Drie Eiken » à Lanaken, comptant 122 lits agréés, progressent également bien. Ce projet concerne l'acquisition d'une société, qui sera réalisée après la réception provisoire du centre de services de soins et de logement (prévue à la fin de cet exercice).

Les résidences « Aan De Kaai » et « De Nieuwe Kaai » à Turnhout, « Boeyendaalhof » à Herenthout et « Tilia » à Gullegem, sont 4 investissements qui ont été réalisés dans l'exercice 2015 et sont des projets existants qui ont immédiatement généré des revenus. Ça a été reflété clairement dans les revenus locatifs du premier trimestre de 2016.

Une description complète de l'immobilier dans le portefeuille et en développement, peut être retrouvée dans l'information reprise dans le rapport immobilier du rapport annuel financier 2015, aux pages 72 et suivantes.

Renforcement du management : création d'un comité de direction et la nomination des membres

Sur la base de sa préoccupation de soutenir de manière optimale le développement des activités de Care Property Invest du côté management et d'assurer la continuité dans la société, le conseil d'administration a décidé au début de cette année de renforcer le management par la création d'un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. La modification des statuts nécessaire à cet effet, a été approuvée par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2016. Les statuts coordonnés au 22 juin 2016, avec l'insertion d'un nouvel article 28 « comité de direction », sont disponibles sur le site web de la Société www.carepropertyinvest.be.

Le conseil d'administration se réjouit de pouvoir annoncer qu'à partir du 1 juillet 2016, le comité de direction a été effectivement installé. Le comité de direction reprend les compétences et les activités du conseil d'administrateurs délégués, qui est abrogé comme entité distincte.

Au 1 juillet 2016, les personnes suivantes sont nommées membre du comité de direction/ dirigeant effectif, au sens de la loi du 12 mai 2014 en ce qui concerne les sociétés immobilières réglementées :

nom	fonction
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) / Administrateur délégué
Dirk Van den Broeck	Administrateur délégué
Willy Pintens	Administrateur délégué
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Cettes nominations ont été approuvées par la FSMA.

M. Filip Van Zeebroeck, ancien juriste d'entreprise au sein de la Société, exercera la direction du département financier comme CFO. Il reprend cette tâche du directeur général. Mme. Valérie Jonkers, dans sa rôle d'investment manager, était déjà active dans le suivi et développement des opportunités d'investissement et le portefeuille immobilier. Elle va poursuivre cette fonction comme COO. Tous deux ont conclu un contrat de management à durée indéterminée au 1 juillet 2016.

MM Van Heukelom, Pintens et Van den Broeck faisaient déjà partie du conseil d'administrateurs délégués comme administrateurs délégués / dirigeants effectifs. M. Van Heukelom interviendra en tant que Président du comité de direction. M. Willy Pintens exerce aussi le contrôle sur l'audit interne. M. Dirk Van den Broeck exerce la fonction du risk manager. M. Filip Van Zeebroeck est également le compliance officer de la Société.

Changement du précompte immobilier

Conformément aux dispositions du prospectus et les baux emphytéotiques conclus dans le cadre du portefeuille initial, la Société a répercuté sur les CPAS/ASBL - emphytéotes l'augmentation du précompte mobilier (Loi du 26 Décembre 2015) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Entretemps, le Ministre des Finances Johan Van Overtveldt a diffusé un communiqué de presse le 10 juin 2016, dont le texte est repris intégralement ci-dessous :

« Communiqué de presse du ministre Johan Van Overtveldt du 10/06/2016.

LES INVESTISSEMENTS DANS L'IMMOBILIER DE SANTE JOUIRONT DE NOUVEAU D'UN PRECOMPTE IMMOBILIER REDUIT (15 %)

Contexte :

La loi du 26 décembre 2015 a supprimé la plupart des exceptions au taux général de 27 % de précompte sur les revenus mobiliers. Jusqu'au 31/12/2015, les SIR résidentielles (SICAFI) bénéficiaient d'un taux réduit du précompte mobilier de 15 % sur les dividendes distribués.

Pour bénéficier du statut de SIR résidentielle, la société devait avoir investi au moins 80 % dans de l'immobilier résidentiel comme des appartements, des habitations, des maisons de retraite, des résidences-services, résidences avec assistance et autres.

Cette augmentation du précompte mobilier a involontairement visé les investissements dans certaines formes de biens immobiliers destinés à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé.

Le Ministre des Finances, Johan Van Overtveldt :

« La mesure a eu pour conséquence involontaire de soumettre également les investissements dans des équipements de soins au taux majoré du précompte mobilier. Cela pourrait entraîner indirectement une augmentation de la facture pour les habitants de ces établissements de soins. Nous réglons aujourd'hui ce problème en ramenant le précompte mobilier à 15 % pour cette catégorie de biens »

Adaptation de la loi :

Le Ministre des Finances proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes. On ne revient donc pas à la notion de bien immobilier résidentiel comme précédemment (voir ci-dessus).

Désormais, l'objectif est uniquement de stimuler les investissements immobiliers dans les soins de santé en appliquant un précompte mobilier réduit sur les revenus issus de parts de ces SIR spécialisées.

L'adaptation entrera en vigueur le 01/01/2017. »

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Conséquences pour Care Property Invest :

Care Property Invest se déclare particulièrement satisfaite avec la présente communication et annonce dans un propre communiqué de presse, publié le 10 juin 2016, déjà une adaptation des canons (loyers) pour les 1998 résidences-services qui ont été réalisées avec les subventions gouvernementales flamandes dès que cet alignement de la législation est publié.

Au début de 2016, Care Property Invest était obligée, conformément aux dispositions du prospectus à l'égard de ses actionnaires et les contrats de location à long terme avec les gouvernements locaux en Flandres, de répercuter le précompte mobilier augmenté. Care Property Invest annulera cette augmentation avec effet rétroactif à partir du 1er janvier 2016 si cette législation, comme prévu, prendra effet le 1er janvier 2017.

Pour les actionnaires rien ne change. Étant donné que Care Property Invest a versé à la fin de 2015 pour l'exercice 2015 un acompte sur dividende à ses actionnaires et que le paiement du dividende pour l'année 2016 aura lieu en juin 2017, les actionnaires de Care Property Invest n'auront pas été sujets à aucun moment au taux plus élevé de 27 % par rapport aux dividendes versés par la Société.

Événements postérieurs à la clôture

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

Dans ce contexte, Care Property Invest annonce l'accord (sous conditions suspensives) de l'acquisition de 100 % des actions de la société Ter Bleuk S.A. Cette société est propriétaire du groupe de logements à assistance Ter Bleuk à Rijmenam/Bonheiden dans la région de Malines. Care Property Invest acquerra 100% des actions de Ter Bleuk S.A., propriétaire des bâtiments et terrain de Ter Bleuk Assistentiewoningen. La valeur conventionnelle de Ter Bleuk Assistentiewoningen (bâtiments et terrain) s'élève à environ 13,4 millions d'euros. Cette valeur conventionnelle est en grande partie basée sur, et correspond à l'appréciation de l'expert immobilier du projet. Ter Bleuk S.A. générera un canon annuel fixe indexé par le biais d'un bail à long terme (du type triple net) avec l'ASBL Zonneweelde. La communication sur ce sujet continuera après la réalisation des conditions suspensives.

Dans le contexte de ses activités de prospection et pipeline, Care Property Invest peut également annoncer qu'elle a récemment conclu une « letter of intent », assortie de conditions suspensives, pour l'acquisition de 100 % des actions d'une société intégrant un centre de services de soins et de logement, dans la région de Brabant Flamand. La valeur conventionnelle de ce centre de services de soins et de logement est estimée à environ 17 millions d'euros et l'exploitation est assurée par un acteur très expérimenté. Une plus ample communication aura lieu à ce sujet, une fois qu'il aura été satisfait aux conditions suspensives.

Par ailleurs, Care property Invest veille la finition et la mise en œuvre de son portefeuille existant, plus précisément le projet « Drie Eiken » à Lanaken dont la réception provisoire est prévue pour la fin de 2016, le projet « Herfstvrede » à Moerbeke dont la réception provisoire aura lieu au printemps de 2017 et le projet « Huis Driane » à Herenthout pour lequel une demande de permis de bâtir a été introduite. L'équipe de construction de Care Property Invest suit l'évolution du travail de près.

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Patrimoine

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le 30 juin	2016	2015
Immeubles de placement		
nombre de projets réalisés	4	1
nombre de projets en développement	3	
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées réalisés	316	15
immobilier disponible à la vente à sa juste valeur	50 730 311	2 607 000
Activités de location-financement (projets mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques)		
nombre de projets	76	76
nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées	1 988	1 988
créances de location-financement	156 938 253	157 005 329
valeur économique des créances comprises dans les location-financement	12 049 103	12 387 265
durée résiduelle moyenne jusqu'à la fin de la période d'octroi du droit de superficie	17,91 ans	18,64 ans

Selon la norme IAS 17, les location-financement sont comptabilisées à la valeur nominale du montant du placement sous la rubrique « créances de location financement ». La différence entre la valeur nominale et la juste valeur est reprise sous la rubrique « créances ». Cette juste valeur est déterminée au début des baux emphytéotiques correspondants. La Société a de nouveau calculé, en date du 30 juin 2016, une juste valeur mais sur la base du taux d'intérêt du marché à cette date. Suite à ce calcul, la juste valeur totale est de 243 millions d'euros.

Le taux d'occupation global des immeubles de placement et des activités de location-financement s'élève aujourd'hui à 100 %.

Les montants sont en euros.

	30 juin 2016	31 décembre 2015
Créances de location-financement	156.938.252,98	157.005.329,44
Créances commerciales	12.049.103,30	12.254.002,00
Total de la valeur activée par rapport aux contrats de location-financement	168.987.356,28	169.259.331,44

Projets du programme d'investissement initial	projets	résidences-services
Nombre de projets réceptionnés (achevés)	76	1.988
Nombre de projets à attribuer	1	12
Total	77	2.000

Care Property Invest en bourse

NOMBRE ET CATÉGORIES D'ACTIONS

Aucune modification n'est enregistrée dans le nombre et catégories d'actions après la clôture de l'exercice 2015..

Les montants sont en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	30 juin 2016	31 décembre 2015
Nombre total d'actions	13 184 720	13 184 720

dont:

- nombre d'actions ordinaires	13 034 720	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 juin 2016	31 décembre 2015
Nombre total d'actions	13 184 720	13 184 720

dont:

- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	237 826	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	12 946 894	12 946 894
- nombre d'actions propres	15 030	15 030
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et des actions nominatives)	12 931 864	12 931 864
- nombre d'actions avec un droit à dividende	13 184 720	13 184 720

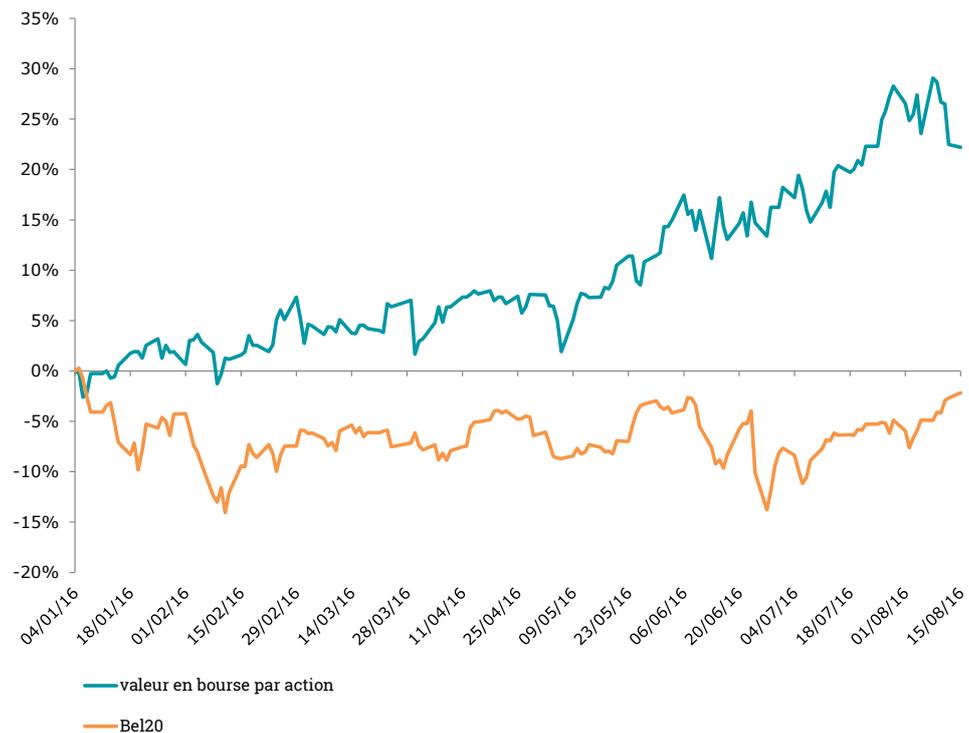
Valeur des actions	30 juin 2016	31 décembre 2015
Cours de bourse à la date de clôture	18,25	15,20
Capitalisation boursière	240 621 140	200 407 744
Valeur nette par action	7,50	7,62
Flottant	98,86%	98,86%
Volume journalier moyen	8 276,72	5 282,77

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR NETTE (OU VALEUR D'INVENTAIRE) DE L'ACTION



COMPARAISON DU COURS DE BOURSE DES ACTIONS



Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Calendrier financier

Rapport financier semestriel 30 juin 2016	22 septembre 2016
Déclaration intermédiaire du 3ième trimestre 2016	17 novembre 2016
Communiqué de presse annuel exercice 2016	9 mars 2017
Rapport financier annuel 2016	14 avril 2017
Déclaration intermédiaire du 1er trimestre 2017	11 mai 2017
Assemblée générale ordinaire	17 mai 2017
Dividende : cote ex-coupon	24 mai 2017
Mise en paiement du dividende	à partir du 26 mai 2017
Rapport financier semestriel 30 juin 2017	7 septembre 2017

Ces dates sont données sous réserve de modifications

Information financière

Chiffres clés compte de résultats consolidé

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2016
I. Revenus locatifs (+)	7 800 084,54	6 562 553,92
<i>loyer</i>	1 250 422,68	5 311,00
<i>gratuités locatives</i>	-465,00	-1 115,00
<i>redevances de location-financement et similaires</i>	7 662 404,71	6 558 357,92
<i>provision remboursement précompte mobilier (-)</i>	-1 112 277,85	0,00
RÉSULTAT LOCATIF NET	7 800 084,54	6 562 553,92
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	7 800 084,54	6 562 553,92
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-1 228 669,47	-1 200 227,55
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	67 678,72	-51,26
<i>autres charges d'exploitation relatives aux projets</i>	-501 470,02	-20 011,82
<i>autres revenus d'exploitation relatifs aux projets</i>	569 148,74	19 960,56
<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	0,00	0,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 639 093,79	5 362 275,11
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-47 347,07	52 136,97
<i>Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-273 508,06	0,00
<i>Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	226 160,99	52 136,97
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 591 746,72	5 414 412,08
XX. Revenus financiers (+)	76,24	12 762,03
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 075 276,06	-1 778 410,69
XXII. Autres charges financières (-)	-2 263,18	-1 142,04
XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et passifs financiers (+/-)	-5 785 699,55	3 451 398,34
RÉSULTAT FINANCIER	-7 863 162,55	1 684 607,64
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-1 271 415,83	7 099 019,72
XXV. Impôts des sociétés (-)	-318 504,73	-12 506,71
IMPÔT	-318 504,73	-12 506,71
RÉSULTAT NET	-1 589 920,56	7 086 513,01

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
RESULTAT NET	-1 589 920,56	7 086 513,01
Résultat net par action	-0,12059	0,53809
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>9,04%</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>-0,66%</i>	<i>3,84%</i>
Résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	-0,12059	0,67592
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>11,36%</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>-0,66%</i>	<i>4,82%</i>

Résultat net corrigé sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Semestre clôturé le	30 juin 2016	30 juin 2015
RESULTAT NET	-1 589 920,56	7 086 513,01
ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	6 082 405,50	-3 314 056,23
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>44 460,18</i>	<i>42 519,77</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>47 347,07</i>	<i>-52 136,97</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>5 785 699,55</i>	<i>-3 481 909,24</i>
<i>variations de la juste valeur d'actifs financiers</i>	<i>0,00</i>	<i>30 510,90</i>
<i>marge de profit ou de perte des projets correspondant à la période</i>	<i>1 358,33</i>	<i>13 696,59</i>
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes précédentes)</i>	<i>203 540,37</i>	<i>133 262,72</i>
RESULTAT NET, EXCLUSIF ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET	4 492 484,94	3 772 456,78
Résultat net par action, exclusif éléments hors-caisse compris dans le résultat net, assignable à toutes les actions de la Société sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation	0,3407	0,3598
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	<i>5,73%</i>	<i>6,05%</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>1,87%</i>	<i>2,57%</i>

Notes explicatives sur le compte de résultats

Résultat locatif net

Les revenus locatifs du premier semestre de 2016 ont progressé de 18,86 % par rapport à ceux du premier semestre de l'année passée grâce aux nouvelles acquisitions de la Société au cours du second semestre du 2015 et le projet de Gullegem, qui a été mis à la disposition du CPAS de Wevelgem à partir du 1 juin 2015.

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 (Loi du 26 décembre 2016) de 15 % à 27 % dû par ses actionnaires sur la distribution de dividendes, à compter du 1er janvier 2016.

Le Ministre des Finances proposera au gouvernement d'adapter la loi du 26 décembre 2015. Cette adaptation doit permettre aux SIR, qui consacrent au moins 60 % de leurs investissements dans des bâtiments principalement destinés aux soins de santé, de pouvoir à nouveau bénéficier d'un taux réduit du précompte mobilier sur les dividendes. On ne revient donc pas à la notion de bien immobilier résidentiel comme précédemment (voir ci-dessus).

Désormais, l'objectif est uniquement de stimuler les investissements immobiliers dans les soins de santé en appliquant un précompte mobilier réduit sur les revenus issus de parts de ces SIR spécialisées.

L'adaptation entrera en vigueur le 01/01/2017.

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Une provision de 1,11 millions € est déjà inscrite au 30 juin 2016, ce qui cause que les revenus locatifs sont plus bas pour le 2ième trimestre que pour le 1er trimestre du 2016. Le montant des revenus locatifs ne tient en compte que l'indexation

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 23,8 % par rapport au premier semestre de 2015. Cette augmentation est principalement due à la forte augmentation des revenus locatifs. Les frais généraux de fonctionnement sont quasiment égaux à ceux du 1er semestre du 2015.

Résultat financier

Le résultat financier a été fortement affecté, à la baisse, par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers, comme au cours du 1er trimestre de 2016. En raison des faibles taux (négatifs) d'intérêt actuels, une moins-value a de nouveau dû être enregistrée le 30 juin 2016 dans le compte de résultats de la Société, à concurrence de 5 941 825 d'euros, ce qui porte l'impact total négatif à 25 251 360 d'euros à ce jour.

Les crédits d'investissement des filiales de la Société génèrent également des charges d'intérêt supplémentaires, ce qui fait diminuer le résultat financier.

Impôts

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 par rapport au 30 juin 2015.

Résultat net

Le résultat net de la Société, à l'exclusion des éléments hors caisse compris dans le résultat, comme la variation des instruments de couverture, s'élève au 30 juin 2016, sur une base consolidée à 4 492 484,94 €, par rapport au 3 772 456,78 € au 30 juin 2015. Cela représente une augmentation de 19,09 %. Le résultat net par action au 30 juin 2015 est passé de 0,3598 €, à 0,3407 € au 30 juin 2016. La raison de cette chute s'explique par l'augmentation du capital du 22 juin 2015. La moyenne pondérée des actions en circulation s'élevait à 10 484 299,92 actions au 30 juin 2015, par rapport aux 13 184 720,00 actions au 30 juin 2016.

Chiffres clés du bilan consolidé

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
Immeubles de placement	50 730 311,04	49 960 748,55
Créances de location-financement financiers	168 987 356,28	169 259 331,44
<i>créances de location-financement</i>	<i>156 938 252,98</i>	<i>157 005 329,44</i>
<i>créances commerciales (relatives aux projets)</i>	<i>12 049 103,30</i>	<i>12 254 002,00</i>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 232 801,44	8 547 845,86
Autres actifs	3 251 160,54	2 510 301,99
Total des actifs (dénominateur pour la calcul du taux d'endettement)	235 201 629,30	230 278 227,84
Capitaux propres	98 709 824,10	100 299 744,76
Dettes et obligations (numérateur pour la calcul du taux d'endettement)	110 278 792,96	105 466 068,03
Autres obligations	26 213 012,23	24 512 415,05
Total des capitaux propres et des obligations	235 201 629,30	230 278 227,84

Construire dans
le domaine des soins
en toute confiance.

Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme.	-136 491 805,18,	-129 978 483,08
ACTIF NET	98 709 824,12	100 299 744,76
Valeur nette par action	7,50	7,62
Total des actifs	235 201 629,30	230 278 227,84
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans la rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
ACTIF NET, SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS" (IAS 39)	123 961 184,12	119 609 279,76
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés".	9,41	9,08
Total des actifs, comprenant la juste valeur calculée	309 610 184,66	282 908 373,93
Passifs exigibles sur court ou long terme (sans rubrique "instruments de couverture autorisés")	-111 240 445,18	-110 668 948,08
ACTIF NET SANS "INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS", COMPRENANT LA JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT (IAS 17)	198 369 739,48	172 239 425,85
Valeur nette par action, sans la rubrique "instruments de couverture autorisés" et comprenant "la juste valeur des créances de location-financement"	15,06	13,08

Chiffres clés du passif sur une base consolidée

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
durée résiduelle moyenne des dettes financières	14,11 ans	14,60 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	100 627 428,07	100 981 717,13
taux d'intérêt moyen pondéré	4,17 %	4,17 %
montant nominal des dettes financières couvertes par un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	25 251 360,00	19 309 535,00
mouvement des dettes financières	-354 289,06	13 121 678,82

Taux d'endettement

Le taux d'endettement sur une base consolidée est calculé conformément à l'AR SIR.

Les montants sont en euros.

Clôturé le	30 juin 2016	31 décembre 2015
calculations de l'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Endettement total	136 491 805,18	129 978 483,08
diminué des (conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »)		
<i>instruments de couverture autorisés</i>	-25 251 360,00	-19 309 535,00
<i>impôts différés (liability)</i>	-432 588,88	-4 530 262,59
<i>montants dus par la SIR pour le paiement de l'acquisition de biens immobiliers</i>	0,00	-251 058,02
<i>comptes de régularisation</i>	-529 063,34	-421 559,44
	110 278 792,96	105 466 068,03
actifs à prendre en compte pour la calculation du taux d'endettement conformément au article 13 § 1 de l'« AR SIR »		
Total de l'actif	235 201 629,30	230 278 227,84
TAUX D'ENDETTEMENT DE LA SOCIÉTÉ	46,89 %	45,80 %

[Notes au bilan consolidé](#)

Immeubles de placement immobiliers

La juste valeur totale, déterminée par l'expert immobilier, s'élève à 50,73 millions d'euros au 30 juin 2016. Cela signifie une augmentation de 1,54 % par rapport au 31 décembre 2015.

La juste valeur est égale à la valeur de l'investissement (ou la valeur « contrat en main » incluant tous les frais d'achat) dont les droits de mutation sont déduits à concurrence de 2,5 %.

Vue que l'acquisition de 3 complexes opérationnels de logements supplémentaires pour les personnes âgées est faite durant le dernier semestre de 2015, ces nouvelles acquisitions peuvent contribuer au résultat locatif de l'exercice 2016 pour une année complète.

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 a changé par rapport au 31 décembre 2015, vu le fait que 2 projets (Ham et Destelbergen-Heusden) ont été décomptés définitivement en juin 2016.

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 du 22 juin 2015 par laquelle 38 millions d'euros ont été recueillis. Une augmentation ou baisse des taux d'intérêt, entraînant une augmentation, respectivement une diminution de la juste valeur des instruments financiers, a également une incidence sur les fonds propres, notamment une augmentation, respectivement une baisse des réserves.

Obligations

Le 30 juin 2016, les financements des filiales sont également repris dans les obligations, sur une base consolidée. La Société n'a aucune ligne de crédit non-tirée.

Une provision de 1,11 millions d'euros a été constituée pour le remboursement du précompte mobilier, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016.

Perspectives et politique des dividendes

Vue les taux d'intérêt actuels, Care Property Invest couvrira les coûts des futurs investissements par des moyens externes, après l'utilisation des ressources propres existants. Les perspectives concernant le taux d'endettement sont une augmentation du taux d'endettement en comparaison avec l'état actuel au 30 juin 2016. Actuellement, Care Property Invest examine les possibilités afin de faire ce financement par des moyens externes aux meilleures conditions possibles.

Comme Care Property Invest génère des revenus locatifs à long terme indexés et/ou des canons des emphytéoses, et que les activités actuelles de location-financement ont encore une durée résiduelle moyenne de 18 ans et que les contrats de bail relatifs aux placements immobiliers ont encore une durée résiduelle moyenne de 24 ans, Care Property Invest peut se faire une bonne idée de ses revenus futurs à long terme, ce qui lui permet de prévoir qu'elle pourra distribuer un dividende stable.

La solvabilité de la Société repose sur la valeur stable de ses projets immobiliers. Considérant un taux d'endettement de 46,89 % au 30 juin 2016 (bien en dessous du maximum légal de 65 % pour les SIR), la structure du bilan de Care Property Invest lui permet d'exécuter les projets en cours de développement qu'elle s'est engagée à mettre en œuvre, ainsi que d'étudier de nouvelles possibilités d'investissement

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

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

Care Property Invest annulera le précompte mobilier augmenté répercuté avec effet rétroactif à partir du 1 janvier 2016, si la législation concernant le changement dans le précompte mobilier sera applicable à partir du 1 janvier 2017. Au 30 juin 2016, une provision de 1,11 millions d'euros était déjà reprise dans les chiffres.

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le communiqué de presse n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers résumés arrêtés par le Conseil d'administration.

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.

Le texte intégral du rapport financier semestriel 2016 est disponible sur le site web de la Société.

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