

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

17 mai 2018 - avant les heures d'ouverture de la bourse  
sous embargo jusqu'à 08h00

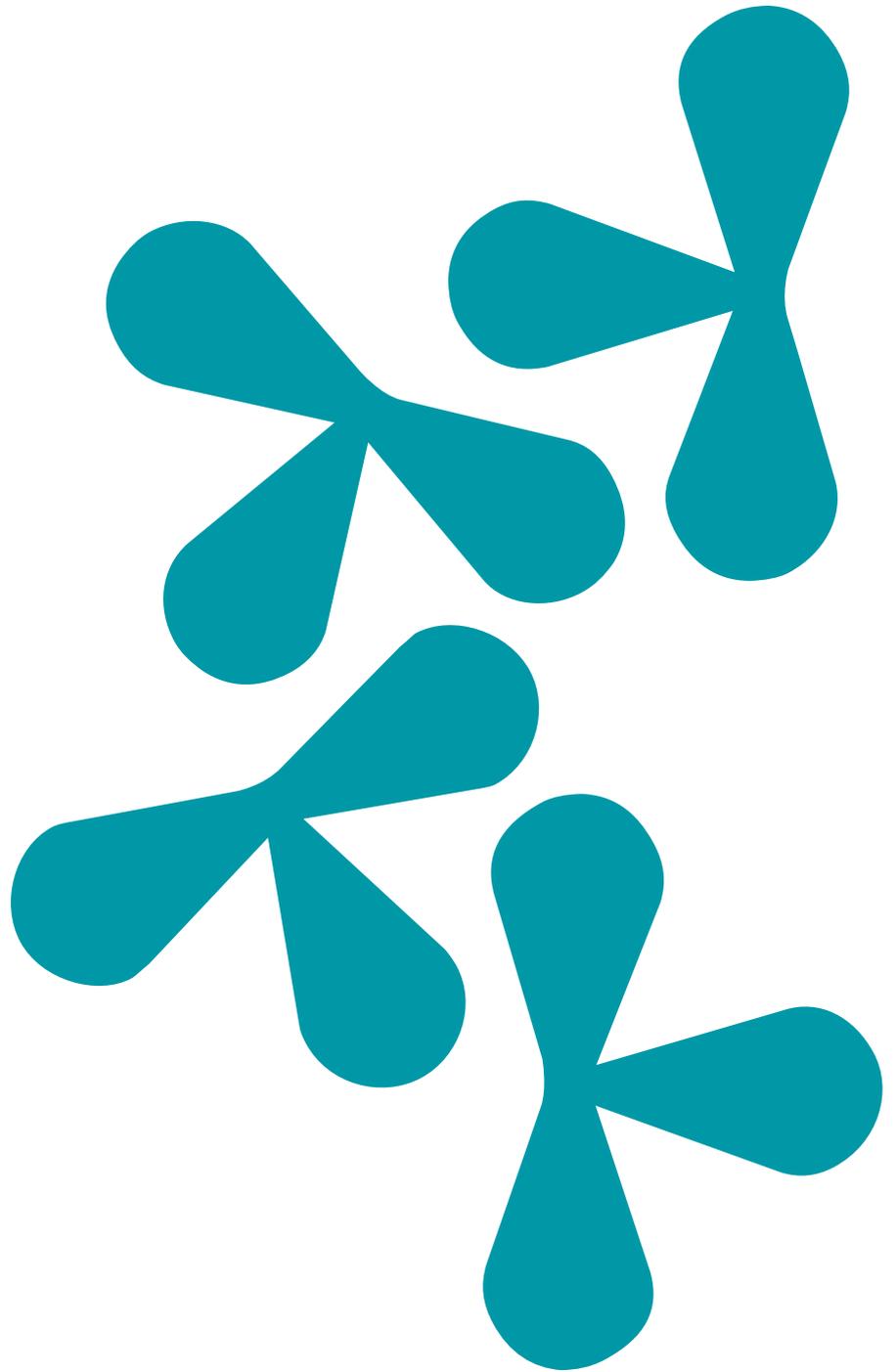
## CARE PROPERTY INVEST

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 1ER TRIMESTRE 2018 - 31 MARS 2018

- ✔ Augmentation des revenus locatifs de 43,53 % par rapport au 31 mars 2017.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 31 mars 2018: env. 453 millions €.
- ✔ Capitalisation boursière s'élève à env. 364 millions € au 31 mars 2018
- ✔ Taux d'occupation au 31 mars 2018: 100.00 %.
- ✔ Taux d'endettement au 31 mars 2018: 38,34 %.





Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 1. Activités opérationnelles au cours du 1er trimestre de 2018

### 1.1 Activités de location-financement et portefeuille immobilier

Durant le premier trimestre de l'exercice 2018, Care Property Invest a pu ajouter 3 projets à son portefeuille immobilier, dont 2 immeubles de placement situés à Brakel et à Koekelberg et 1 leasing financier situé à Middelkerke.

#### 1.1.1. NOUVEAUX PROJETS PREMIER TRIMESTRE 2018

##### 1.1.1.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

###### **Immeubles de placement avec rendement immédiat pour la Société**

Tous les achats ont été effectués à des prix conformes à la juste valeur déterminée par l'expert immobilier. La valeur totale des transactions s'élevait à plus de 18,3 millions €.

###### **Centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg**

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Home Aldante » à Koekelberg par l'acquisition de 100 % des actions dans Aldante nv, la société en possession de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement.

Le centre de services de soins et de logement a une capacité de 60 logements et est exploité par Vulpia Bruxelles asbl, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable). Un atout majeur de « Home Aldante » est son excellent emplacement, tout près de la basilique de Koekelberg et au milieu d'un quartier résidentiel.

« Home Aldante » se compose de 5 étages, dont un souterrain. Les 60 logements du centre de services de soins et de logement sont répartis en 50 chambres simples et en 5 chambres doubles, dont certaines possèdent une terrasse privée.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 3,5 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

Care Property Invest a financé le projet par des fonds empruntés et le remboursement des crédits courants dans Aldante nv.

###### **Centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel**

Le 29 mars 2018, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Residentie 't Neerhof » à Brakel. Pour ce faire, elle a acquis 100 % des actions dans la société 't Neerhof Service nv, propriétaire de l'immobilier de ce centre de services de soins et de logement. Le projet a une capacité totale de 108 logements, dont 38 logements pour des séjours de convalescence.

Le centre de services de soins et de logement est exploité par Vulpia Vlaanderen vzw, une entité à 100 % sous le contrôle du Vulpia Care Group, l'un des principaux acteurs belges dans le domaine de l'exploitation des institutions de soins de santé. Le bien immobilier est mis à leur disposition par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (renouvelable).

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

Le centre de services de soins et de logement est situé dans le paysage vallonné des Ardennes flamandes et consiste de 4 étages. Le projet peut héberger 108 résidents. Au rez-de-chaussée se trouve une unité sécurisée pour les personnes atteintes de démence, avec accès à un jardin clos.

Compte tenu de son emplacement, le projet dispose d'un immense jardin avec terrasse où les résidents peuvent profiter de la nature environnante et du plein air en toute tranquillité.

À compter du 29 mars 2018, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société. La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 14,8 millions €. Cette valeur est largement basée sur et est en ligne avec la valorisation de l'expert immobilier.

La Société finance le projet par des fonds empruntés et par la reprise partielle des crédits existants. À cette fin, la Société a émis une obligation d'une durée de 11 ans à un taux d'intérêt fixe de 2,078 %, soit une marge de crédit de 90 points de base.

### 1.1.1.2. LEASINGS FINANCIERS

#### **Leasings financiers en développement**

#### **Attribution de la réalisation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke**

Le 5 décembre 2017, le conseil du CPAS de Middelkerke a attribué à Care Property Invest le marché public pour la conception, la construction et le financement du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke. Après l'expiration du délai d'attente légal, la Société a reçu le 10 janvier 2018 la notification de la conclusion du contrat, sur la base des dispositions du cahier des charges « DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis » du 29 juin 2017.

Care Property Invest intervient en tant que promoteur et financier. Elle a participé à cet appel d'offres en collaboration avec Boeckx Architects SA et la société momentanée Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme précisé dans le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société acquerra un droit de superficie sur le terrain pour une période d'au moins 32 ans auprès du propriétaire du terrain, à savoir le CPAS de Middelkerke. Lors de la réception provisoire du groupe de logements à assistance (prévue au cours du premier semestre de 2020), Care Property Invest accordera ensuite un droit de superficie de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexable annuellement au CPAS de Middelkerke, qui assurera également l'exploitation du groupe de logements à assistance « Assistentiewoningen Welzijnshuis » après la réception provisoire. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été déclaré recevable.

La valeur d'investissement du projet à développer « Assistentiewoningen Welzijnshuis » est estimée à environ 8,2 millions €. Il sera financée par une combinaison de fonds propres et empruntés. Comme pour les projets « Hof ter Moere » à Moerbeke, « Hof Driane » à Herenthout et « De Nieuwe Ceder » à Deinze, la structure de ce projet coïncide avec les activités et l'expertise développées par la Société dans le cadre de son programme d'investissement initial.

Aucun montant important n'a été inclus dans le bilan pour ce projet.

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

## 1.1.2. PROJETS EN DÉVELOPPEMENT AU COURS DU PREMIER TRIMESTRE DE 2018

### 1.1.2.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DÉVELOPPEMENT

#### **Centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest**

Le 28 février 2017, Care Property Invest a annoncé la reprise du développement du centre de services de soins et de logement « Les Saules », planifié à Forest. À cette fin, elle a acquis à cette date le terrain sur lequel le centre de services de soins et de logement sera réalisé, ainsi que tous les contrats relatifs à la construction du centre de services de soins et de logement. Le projet comptera 118 unités logements agréés par la COCOM (Commission Communautaire Commune).

L'exploitation du centre « Les Saules » aura lieu après la réception provisoire par une filiale d'Anima Care SA (une filiale d'Ackermans & Van Haaren), sur la base d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Le permis d'urbanisme pour la construction du centre de services de soins et de logement a été obtenu et les travaux ont commencé le 15 septembre 2017. Ceux-ci prendront au maximum 24 mois.

Le terrain à bâtir a été financé entièrement par des emprunts et la nouvelle construction sera financée par un mélange de fonds propres et empruntés. Le coût d'investissement total est estimé à environ 15,2 millions €. La juste valeur s'élève à environ 16,2 millions €. «Les Saules» est reprise au bilan, en date du 31 mars 2018 pour un montant de 6,747,910.88, conformément aux règles d'évaluation de la Société.

Ce centre de services de soins et de logement était une étape importante pour Care Property Invest. Il s'agissait de son premier investissement dans la Région de Bruxelles-Capitale et donc aussi de la première fois qu'elle a fait usage de l'élargissement de son objet, acté en 2014, en investissant en dehors du territoire de la Région flamande.

### 1.1.2.2. LEASINGS FINANCIER EN DÉVELOPPEMENT

#### **Groupe de logements à assistance « Hof Driane » à Herenthout**

La réception provisoire de « Hof Driane » à Herenthout, un projet attribué à Care Property Invest le 3 novembre 2015 par le CPAS d'Herenthout, a eu lieu le 20 février 2018.

Dans le cadre de ce marché public lancé par le CPAS d'Herenthout, la Société a développé un groupe de logements à assistance composé de 22 logements à assistance. Le permis d'urbanisme a été obtenu avec succès et Care Property Invest a reçu l'ordre de commencement du CPAS d'Herenthout le 6 mars 2017, suite à quoi les travaux ont commencé le 5 avril 2017.

Le projet est exploité par le CPAS d'Herenthout sur la base d'un bail emphytéotique indexable annuellement de 30 ans de type « triple net » et génère des revenus supplémentaires pour la Société à compter du 1er mars 2018.

Le coût total de l'investissement est estimé à environ 3,7 millions €. Il est entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.

Le 31 mars 2018, un montant de 3 418 341,81 € figurait au bilan comme de « créances de location-financement », pour ce groupe de logements à assistance.

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

**Complexe résidentiel pour personnes présentant des limitations et des lésions cérébrales non-congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze**

Le 30 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé la signature d'un contrat DBF (Design, Build and Finance) concernant le complexe résidentiel 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 ajoute un projet à son portefeuille immobilier pour les personnes présentant des limitations.

Care Property Invest intervient comme maître de l'ouvrage et financier de ce projet de construction nouvelle. En cette qualité, la Société obtiendra du propriétaire du terrain, la SCRL De Ceder, un droit de superficie sur le terrain, pour une période d'au moins 32 ans. Care Property Invest, à son tour, conclut les contrats relatifs à l'architecture et à la construction du projet.

Lors de la réception provisoire du complexe résidentiel (prévue à la mi-2019), l'exploitation du complexe résidentiel sera assurée par l'ASBL Zorghuizen sur la base d'un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net », avec un canon indexé annuellement.

Le projet consistera en 4 bâtiments indépendants, divisés en un groupe de 2 bâtiments au nord de l'hôtel de soins, situé sur le même terrain, et d'un groupe de 2 bâtiments au sud de celui-ci. Ensemble, ils abritent 86 résidents, dont 36 dans des chambres et 50 dans des studios.

Le permis d'urbanisme pour ce projet a déjà été obtenu, et les travaux de construction débuteront au printemps 2018.

Le coût total d'investissement de ce projet est estimé à environ 11,0 millions €, qui sont financés par des fonds propres découlant des activités opérationnelles.

Le 31 mars 2018, un montant de 184 615,08 € figurait au bilan comme de « D. Autres immobilisations corporelles », pour ce complexe résidentiel pour personnes présentant des limitations et des lésions cérébrales non- congénitales.

## **1.2. Autres événements au cours du premier trimestre de 2018**

### **1.2.1 MODIFICATION DES STATUTS**

Le 28 mars 2018, le conseil d'administration de la Société a convoqué une assemblée générale extraordinaire à la date du 27 avril 2018, en vue de la modification des statuts concernant, entre autres:

- un changement d'objectif
- l'adaptation des statuts à la nouvelle loi SIR qui permet à la Société de faire usage des possibilités élargies offertes par cette loi
- la suppression du statut d'actionnaire préférentiel
- le renouvellement du capital autorisé
- la permission d'acheter ses propres actions a n de rendre possible une rémunération en actions
- la modification de la date de l'assemblée générale.

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

Vu que le quorum de présence requis de 50% du capital social n'a pas été atteint à la première assemblée générale extraordinaire du 27 avril 2018, la Société a convoqué une deuxième assemblée générale extraordinaire le 16 mai 2018. L'assemblée générale extraordinaire de Care Property Invest a approuvé la proposition de modification des statuts à la majorité des voix requise à ce moment-là.

Les nouveaux statuts coordonnés sont disponibles sur le site web de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## **2. Événements postérieurs à la clôture du premier trimestre de 2018**

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 « Les Saules » à Forest, pour lequel les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, le projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze, pour lequel les travaux de construction commenceront encore pendant le deuxième trimestre de 2018 et le projet « assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke, qui se trouve en phase de préparation au 31 mars 2018. Care Property Invest surveille de près l'avancée de ces travaux.

### **2.1 Comité de nomination et de rémunération**

Le 14 février 2018, le conseil d'administration a décidé de créer un comité de nomination et de rémunération dont la composition satisfait aux conditions prévues à l'article 526 quater du Code des sociétés. Le président du conseil d'administration, M. Mark Suykens, a été nommé président de ce comité. Le comité est également composé de 3 administrateurs non exécutifs, à savoir Mme Carol Riské, Mme Brigitte Grouwels et M. Paul Van Gorp. Ils sont considérés comme des administrateurs indépendants au sens de l'article 526 ter. Le conseil d'administration est d'avis qu'ils disposent de l'expertise nécessaire dans le domaine de la politique de rémunération. M. Willy Pintens, administrateur délégué/membre du comité de direction, participe avec voix consultative aux réunions des comités de nomination et de rémunération, en tant que représentant du comité de direction.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 3. Patrimoine

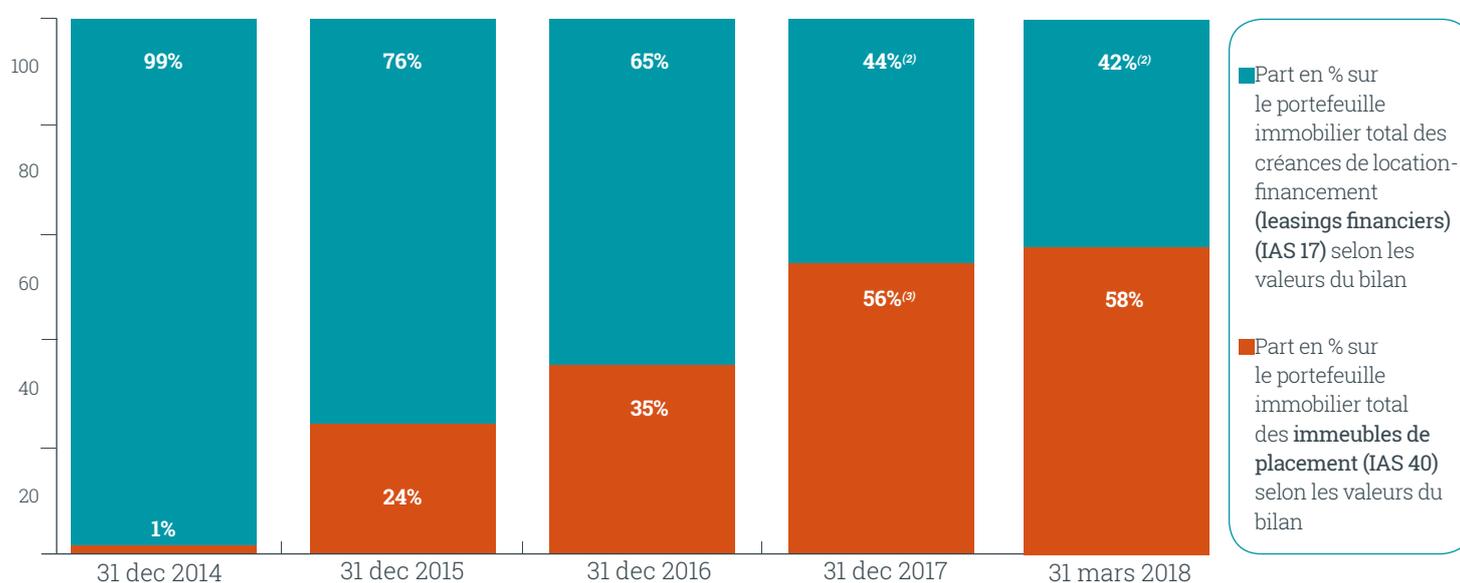
Les montants sont en euros.

Période clôturée le	31 mars 2018	31 décembre 2017
<b>immeubles de placement</b>		
immeubles de placement	220 726 576,56	201 664 978,49
<b>activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)</b>		
créances de location-financement	163 648 560,37	160 251 205,00
créances commerciales concernant les projets achevés	10 990 649,59	10 885 750,18

Le 31 mars 2018 Care Property Invest compte un total de 95 projets dans son portefeuille immobilier, dont 3 projets en cours de développement.

L'augmentation des créances de location-financement de 160 251 205,00 € à 163 648 560,37€ s'explique par l'inclusion du projet «Hof Driane» à Herenthout, réceptionné provisoirement le 20 février 2018, comme location-financement (IAS 17). Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon de ce projet existe aussi, outre le composant intérêt, de l'amortissement de capital, ce qui réduira graduellement le montant de la créance sur la période du bail emphytéotique.

#### RÉPARTITION ENTRE IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET LEASINGS FINANCIERS <sup>(1)</sup>



(1) Cette présentation prend en compte les valeurs du bilan. La répartition basée sur les justes valeurs est la suivante: immeubles de placement 49 % et leasings financiers 51 %.

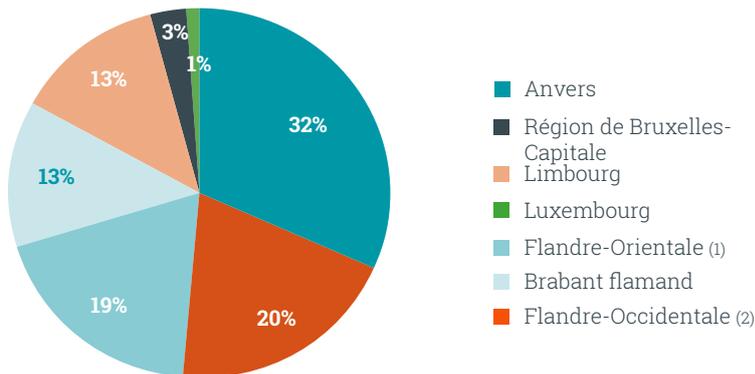
(2) Le 31 mars 2018, le projet «De Nieuwe Ceder» à Deinze, pour lequel un contrat DBF a été signé le 30 octobre 2017, et le projet «Assistentiewoningen Welzijnshuis» à Middelkerke sont toujours en cours de développement.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 3.1 Répartition géographique

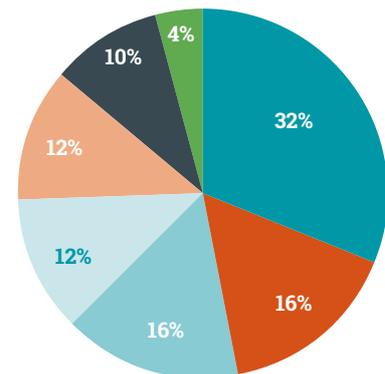
La plupart des projets se trouve encore sur le territoire de la Région flamande, avec une expansion vers la Région de Bruxelles-Capitale et la Région wallonne. Les 95 projets dans le portefeuille au 31 mars 2018 sont répartis géographiquement comme suit :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU  
NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 31 mars 2018

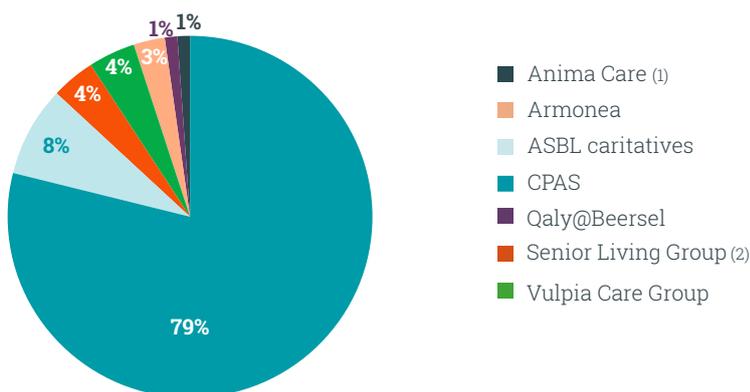
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU  
NOMBRE D'UNITÉS RÉSIDENTIELLES



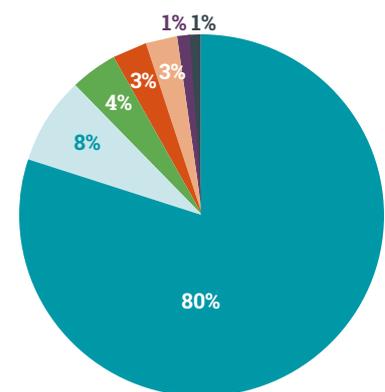
Chiffres au 31 mars 2018

- (1) Le 31 mars 2018, le projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze, pour lequel un contrat DBF a été signé le 30 octobre 2017, se trouve encore en phase de préparation. Les travaux de ce projet commenceront au deuxième trimestre de 2018.
- (2) Le 31 mars 2018, le projet « Assistentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke, attribué à Care Property Invest le 5 décembre 2017, est encore en phase de préparation. Entre-temps, le permis de construire pour ce projet a été déclaré recevable.

### 3.2 Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 31 mars 2018

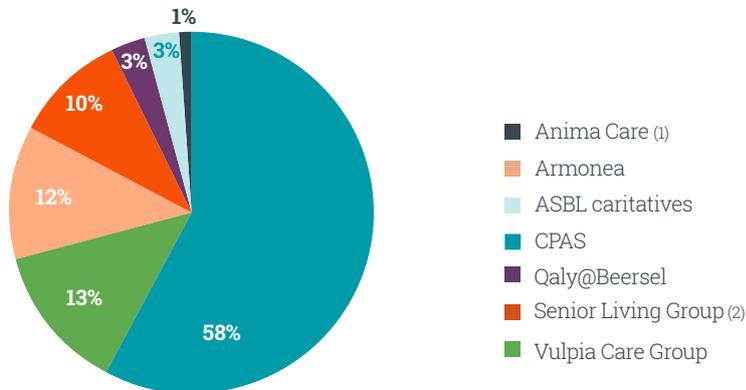


Chiffres au 31 décembre 2017

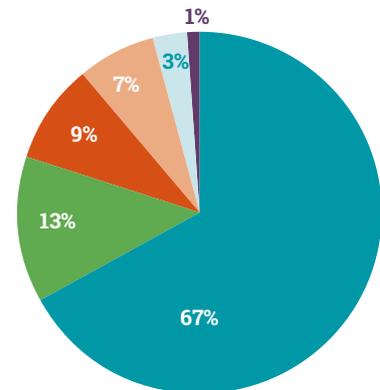
- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren).
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 3.3 Répartition des revenus locatifs par exploitant



Chiffres au 31 mars 2018



Chiffres au 31 décembre 2017

- (1) L'exploitation du centre de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont commencé le 15 septembre 2017, sera prise en charge, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale à 100 % sous le contrôle d'Ackermans & Van Haaren).
- (2) Une filiale de l'entreprise française cotée en bourse Korian.

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

Période clôturée le 31 mars 2018	Nombre de projets	Solde (1)
fin entre 0 et 10 ans	12	10,62 millions €
fin entre 10 et 15 ans	26	40,35 millions €
fin entre 15 et 20 ans	16	43,14 millions €
fin > 20 ans	38	303,70 millions €
<b>Total</b>	<b>92 (2)</b>	<b>427,81 millions €</b>

Le premier droit de superficie (du programme d'investissement initial) arrivera à échéance en 2026, c'est-à-dire dans 8,26 ans.

La durée moyenne jusqu'à la fin de la période restante s'élève à 17,56 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) Le solde comprend les loyers et redevances emphytéotiques restants au 31 mars 2018, sur la base du canon non indexé pour toute la durée restante du contrat (échéances non scindées) et pour l'unique projet dont la Société assume le risque d'inoccupation (« Tilia » à Gullegem), en tenant compte d'un taux d'occupation de 100 %.
- (2) Au 31 mars 2018, Care Property Invest compte 95 projets dans son portefeuille, dont 92 projets terminés à la clôture de l'exercice de 2017 et 3 projets en cours de développement (le centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest, le complexe résidentiel pour personnes à mobilité réduite et souffrant de lésions cérébrales non congénitales « De Nieuwe Ceder » à Deinze et le groupe de logements à assistance « Assitentiewoningen Welzijnshuis » à Middelkerke).

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 d'inoccupation et enregistrent un taux d'occupation très élevé.

La grande majorité des contrats conclus sont des contrats de type « triple net ». Le loyer ou la redevance emphytéotique sont donc toujours entièrement dus. 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. La Société peut dès lors confirmer que le taux d'occupation général des immeubles de placement et du portefeuille de location-financement s'élève à 100 % au 31 mars 2018.

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

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au	31 mars 2018	31 décembre 2017
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>19 322 845</b>	<b>19 322 845</b>
<b>dont :</b>		
- nombre d'actions ordinaires	19 172 845	19 172 845
- nombre d'actions préférentielles (*)	150 000	150 000

(\*) Toutes les actions sont sans valeur nominale, cf. article 6 des statuts de la Société. L'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018 a approuvé la modification des statuts du 16 mai 2018 concernant l'abolition de ces actions spéciales.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au	31 mars 2018	31 décembre 2017
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>19 322 845</b>	<b>19 322 845</b>
<b>Dont :</b>		
- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	1 418 659	1 418 659
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	17 904 186	17 904 186
- nombre d'actions propres	0	0
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	17 904 186	17 904 186
- nombre moyen pondéré d'actions	19 322 845	15 805 323

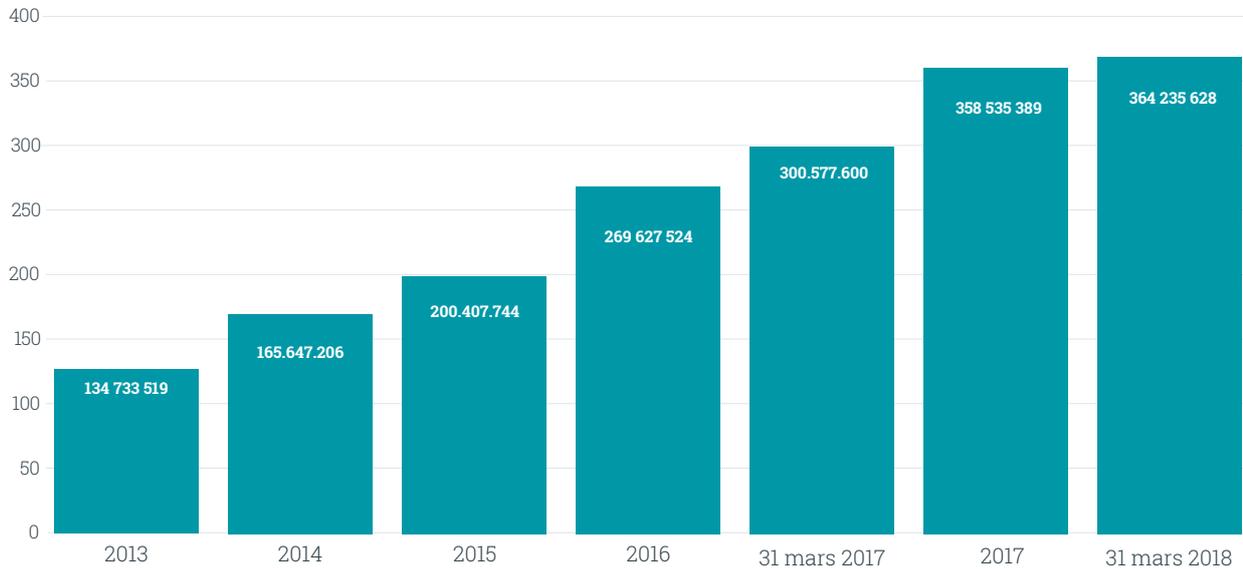
Valeur des actions au	31 mars 2018	31 décembre 2017
cours de bourse à la date	18,85 €	18,56 €
cours de bourse le plus élevé de l'exercice	18,95 €	20,85 €
cours de bourse le moins élevé de l'exercice	17,80 €	18,13 €
cours de bourse moyen	18,54 €	19,90 €
capitalisation boursière	364 235 628	358 535 389
valeur nette par action	11,38 €	11,29 €
EPRA VAN (*)	15,36 €	15,45 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	39,63 %	39,15 %
prime par rapport à l'EPRA VAN	18,53 %	16,71 %
flottant	99,22 %	99,22 %
volume journalier moyen	9 479	9 572
taux de rotation	3,14 %	12,58 %

(\*) Contrairement à la EPRA VAN, les impôts différés ne sont pas déduits ici.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

#### 4.1.2. ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSIÈRE

Millions €



## 4.2 Inclusions aux indices de l'action Care Property Invest

Le 31 mars 2018, l'action Care Property Invest est incluse dans 2 indices, plus précisément l'indice BEL Mid et l'indice GPR. Depuis décembre 2016, la Société est également un membre de l'organisation EPRA et, bien que son action ne soit pas incluse dans l'indice EPRA, elle utilise cet indice comme référence et applique également les normes EPRA à ses rapports financiers annuels et semestriels. En nommant un fournisseur de liquidité à partir de février 2018, la Société vise à faire les efforts nécessaires pour répondre aux exigences de liquidité requises pour être incluse dans l'indice EPRA

### 4.2.1 L'INDICE BEL MID

L'indice BEL Mid est un indice d'Euronext Brussels qui reflète l'évolution d'un certain nombre de sociétés cotées belges ayant une capitalisation boursière moyenne. Pour être inclus dans cet indice, un flottant élevé des actions est requis. La composition de cet indice est revue tous les 3 mois. Pour plus d'informations sur cet index et les conditions d'admission, voir [www.euronext.com/fr/indices/index-rules](http://www.euronext.com/fr/indices/index-rules) (Belgique / Bruxelles Indices-BEL family rules).

### 4.2.2 L'INDICE GPR

Global Property Research (GPR) se spécialise dans la création de critères de référence pour les principales institutions financières en s'appuyant sur sa propre base de données unique de sociétés immobilières et d'infrastructures cotées internationales.

Depuis le 1er juin 2017, Care Property Invest est incluse dans l'indice GPR General Europe avec un poids de 0,769 % et dans l'indice GPR General Europe Quoted (qui exclut les fonds bancaires ouverts) avec un poids de 0,1048 %. Pour plus d'informations sur cet index, voir [www.globalpropertyresearch.com](http://www.globalpropertyresearch.com).

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 4.2 Actionnariat

Distribution des actions au	31 mars 2018		31 décembre 2017(**)		15 mars 2017 (*)	
	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)	% Pourcentage par rapport au capital total	Nombre d'actions (exprimé en valeur nominale)
ACTIONS ORDINAIRES	99,22 %	19 172 845	99,22 %	19 172 845	99,00 %	14 878 880
ACTIONS PRÉFÉRENTIELLES	0,78 %	150 000	0,78 %	150 000	1,00 %	150 000

### Les actionnaires préférentiels, énumérés ci-dessous, détiennent tous des actions nominatives :

Banque Degroof Petercam SA	0,05 %	10 000	0,05 %	10 000	0,07 %	10 000
BNP Paribas Fortis Banque SA	0,16 %	30 000	0,16 %	30 000	0,20 %	30 000
KBC Banque SA	0,16 %	30 000	0,16 %	30 000	0,20 %	30 000
Belfius Banque SA	0,41 %	80 000	0,41 %	80 000	0,53 %	80 000
Actions ordinaires nominatives	6,56 %	1 268 659	6,56 %	1 268 659	6,15 %	924 372
Actions ordinaires dématérialisées	92,66 %	17 904 186	92,66 %	17 904 186	92,85 %	13 954 508

Le tableau précédent révèle l'identité des 4 actionnaires préférentiels et le pourcentage élevé de flottant, à savoir les actions ordinaires (99,22 % au 31 décembre 2017 et 99,22 % au 31 mars 2018). L'immense majorité de ces actions ordinaires sont dématérialisées. L'assemblée générale extraordinaire du 16 mai 2018 a approuvé la modification des statuts du 16 mai 2018 concernant l'abolition de ces actions spéciales.

(\*) Suite à l'augmentation de capital et 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.

(\*\*) Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 nouvelles actions au 27 octobre 2017. Dans le cadre de cette opération, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Le 27 octobre 2017, le capital sera représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles.

## 4.3 Calendrier financier

Cotation ex-coupon no. 9	17 mai 2018
Date de clôture des registres	18 mai 2018
Mise en paiement du dividende	22 mai 2018
Rapport financier semestriel 2018	6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire du 3e 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 31 mars	2018	2017
I. Revenus locatifs (+)	6 011 630,82	4 188 321,20
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>6 011 630,82</b>	<b>4 188 321,20</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>6 011 630,82</b>	<b>4 188 321,20</b>
XIV. Frais généraux de la Société (-)	-1 093 114,42	-781 584,03
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	-199 035,49	774 597,28
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>	<b>4 719 480,91</b>	<b>4 181 334,45</b>
Marge d'exploitation	78,51 %	99,83 %
Résultat financier avant les variations de la juste valeur des actifs/passifs financiers	-1 459 959,61	-1 091 973,58
<b>RÉSULTAT EPRA (HORS IMPÔTS)</b>	<b>3 259 521,30</b>	<b>3 089 360,87</b>
Impôts	-185 920,94	-98 645,65
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>3 073 600,36</b>	<b>2 990 715,22</b>
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	13 512 571
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>0,1591 €</b>	<b>0,2213 €</b>
Variations de la juste valeur	-1 351 882,67	2 186 008,18
<i>Impact IAS 39: Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers</i>	489 912,49	1 355 833,46
<i>Impact IAS 40 : Variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-477 559,18	6 037,82
<i>Impact IAS 40 : Résultat sur vente d'immeubles de placement</i>	0,00	0,00
<i>Impact IAS 40 : Impôts différés</i>	0,00	0,00
<i>Autre résultat du portefeuille</i>	-1 364 235,98	824 136,90
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>1 721 717,69</b>	<b>5 176 723,40</b>
<b>Résultat global</b>	<b>1 721 717,69</b>	<b>5 176 723,40</b>
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	19 322 845	13 512 571
<b>Résultat net par action sur la base de la moyenne pondérée d'actions en circulation</b>	<b>0,0891 €</b>	<b>0,3831 €</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	1,50 %	6,44 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	0,47 %	1,92 %

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 5.1.2. RÉSULTAT NET PAR ACTION SUR UNE BASE CONSOLIDÉE

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 mars	2018	2017
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 721 717,69</b>	<b>5 176 723,40</b>
<b>résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>0,0891</b>	<b>0,3831</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	1,50 %	6,44 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	0,47 %	1,92 %

### 5.1.3. COMPOSANTS DU RÉSULTAT NET

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le 31 mars	2018	2017
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 721 717,69</b>	<b>5 176 723,40</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>1 657 313,72</b>	<b>-2 821 787,35</b>
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	28 330,46	24 711,53
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	477 559,18	-6 037,82
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	-489 912,49	-1 355 833,46
<i>impôts- prélèvements sur les impôts différés</i>	0,00	0,00
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	277 100,59	-785 215,28
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors des périodes) précédentes</i>	0,00	124 724,58
<i>autres résultats du portefeuille</i>	1 364 235,98	-824 136,90
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>3 379 031,41</b>	<b>2 354 936,05</b>
<b>Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation</b>	<b>€ 0,1749</b>	<b>€ 0,1743</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	2,94 %	2,93 %
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	0,93 %	0,87 %

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation a augmenté de 13 512 570,67 actions au 31 mars 2017, à 19 322 845 actions, au 31 mars 2018. Le prix d'émission initial en 1996 était de 5 949,44 € (ou 5,9495 € après le fractionnement d'actions du 24 mars 2014 (1/1000)). La valeur boursière était de 18,85 € au 31 mars 2018 et de 20,00 € au 31 mars 2017. Le rendement brut est calculé en divisant, dans le tableau « 5.1.2. Résultat net par action sur une base consolidée », le résultat net par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture, et en divisant, dans le tableau « 5.1.3. Composantes du résultat net », le résultat net IFRS par action par, d'une part, le prix d'émission initial en 1996 et, d'autre part, la valeur boursière à la date de clôture. Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net ou le résultat net IFRS par action.

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

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital en numéraire et à l'émission de 4 293 965 actions nouvelles le 27 octobre 2017, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € au 27 octobre 2017. Care Property Invest a levé environ 72 millions € brut, dont 25 546 944,78 € au poste capital et 44 366 742,30 € au poste prime d'émission. Les frais encourus dans le cadre de l'augmentation de capital ont été soustraits du poste prime d'émission à concurrence de 2 224 924,94 €. À compter du 27 octobre 2017, le capital social est représenté par un nombre total de titres conférant le droit de vote de 19 322 845 actions, dont 19 172 845 actions ordinaires et 150 000 actions préférentielles. Le nombre total des droits de vote s'élève à 19 322 845. Les actions nouvelles participent proportionnellement au résultat de l'exercice 2017, soit à compter du 27 octobre 2017. Ce droit est représenté par le coupon n° 9. Le coupon n° 8 (qui représente le droit au dividende du 1er janvier 2017 au 26 octobre 2017) a été détaché des actions existantes.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## Note explicative de l'état du résultat global

### Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation de la Société a augmenté de 12,87 % par rapport au 31 mars 2017.

Au 31 mars 2018, les **revenus locatifs**, sans tenir compte du poste «marge de profit ou de perte correspondant à la période», ont augmenté de 43,53 % par rapport à l'année précédente, en raison de l'acquisition de plusieurs nouveaux projets pendant les trois derniers trimestres de 2017 et le premier trimestre de 2018.

Tout d'abord, après l'expiration du délai d'attente légal, le 10 janvier 2018, Care Property Invest a reçu la notification que le contrat avait été conclu le 29 juin 2017 sur la base des dispositions du cahier des charges «DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis» et que le projet était situé à Middelkerke, étant ainsi attribué à la Société.

Le 20 février 2018, le projet de développement «Hof Driane» à Herenthout, construit pour le compte du CPAS Herenthout, a été réceptionné provisoirement. Ce projet génère des revenus supplémentaires pour Care Property Invest à compter du 1 mars 2018.

En plus, ce trimestre 2 immeubles de placement ont été acquis le 29 mars 2018, à savoir les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel, qui génèrent des revenus pour la Société à partir de cette date. L'impact de ces investissements ne se fera sentir qu'au cours des prochains trimestres de 2018.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté de 311 530,39 € par rapport au 31 mars 2017. L'augmentation des frais généraux de fonctionnement s'explique par l'augmentation du nombre de filiales, résultant des efforts d'investissement de l'exercice 2017 et du recrutement supplémentaire de 2 équivalents temps plein.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** sont passés de 774 597,28 € au 31 mars 2017 à -199 035,49 € au 31 mars 2018.

Les revenus d'exploitation de l'année passée sont liées aux plus-values de «Hof Driane» à Herenthout et «Hof ter Moere» à Moerbeke. Les charges d'exploitation du premier trimestre sont principalement liées à la dépréciation des plus-values.

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

Les plus-values sont inscrites au bilan proportionnellement aux coûts de développement. Dès la réception provisoire, ils seront amortis sur la durée de ce projet. La marge bénéficiaire/déficitaires comptabilisée au cours de la période précédente, les plus-values et l'imputation de ces plus-values n'ont pas été réalisées et seront donc corrigées dans le résultat net IFRS. Ces revenus n'entrent dès lors pas en considération pour la distribution du dividende.

### Résultat financier

Les charges d'intérêts ont augmenté grâce à l'acquisition de prêts existants des filiales nouvellement acquises.

D'une part, le résultat financier a été influencé positivement par l'inclusion de la juste valeur des instruments financiers conclus. En raison d'une augmentation des taux d'intérêt actuellement bas (négatifs) et de l'expiration ultérieure de la durée, une plus-value a dû être enregistrée au 31 mars 2018 dans l'état du résultat global de la Société, à concurrence de 489 912,49 €. En conséquence, l'incidence totale s'élève à ce jour à -18 896 347,64 € contre -20 078 556,00 € au 31 mars 2017.

La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers est un élément hors trésorerie et ne serait donc pas prise en compte pour le calcul du résultat distribuable, à savoir le résultat net IFRS.

### Impôt sur les sociétés

Le montant des impôts au 31 mars 2018 comprend l'estimation de l'impôt sur les sociétés (128 599,22 €) et de l'exit tax des filiales (57 218,73 €).

### Résultat net IFRS

Au 31 mars 2018, le résultat net IFRS s'élevait sur une base consolidée à 3 379 031,41 €, contre 2 354 936,05 € au 31 mars 2017. Cela représente une augmentation de 43,49 %. Le résultat net par action IFRS est passé de 0,1743 € au 31 mars 2017, à 0,1749 €, au 31 mars 2018.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5.1.3 BILAN CONSOLIDÉ

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	31 mars 2018	31 décembre 2017
<b>ACTIFS</b>		
<b>I. IMMOBILISATION CORPORELLE</b>	<b>397 542 953,53</b>	<b>377 785 655,00</b>
B. Immobilisations incorporelles	29 479,16	
C. Immeubles de placement	220 726 576,56	201 664 978,49
<i>immeubles de placement - autres</i>	213 978 665,68	195 312 280,93
<i>immeubles de placement - projets de développement</i>	6 747 910,88	6 352 697,56
D. Autres immobilisations corporelles	2 142 167,85	4 978 201,33
E. Immobilisations financières	5 520,00	5 520,00
F. Créances de location-financement	163 648 560,37	160 251 205,00
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 990 649,59	10 885 750,18
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	10 990 649,59	10 885 750,18
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>9 500 279,56</b>	<b>6 327 560,44</b>
D. Créances commerciales	1 084 087,91	576 665,20
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11 637,36	32 900,47
<i>impôt sur les sociétés</i>	2 205,86	1 312,25
<i>autres</i>	9 431,50	31 588,22
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 265 249,32	5 641 055,11
G. Comptes de régularisation	139 304,97	76 939,66
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>407 043 233,09</b>	<b>384 113 215,44</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>219 878 960,96</b>	<b>218 157 243,26</b>
A. Capital	114 961 266,34	114 961 266,34
B. Prime d'émission	87 551 065,26	87 551 065,26
C. Réserves	1 357 197,37	1 357 197,36
D. Résultat net de l'exercice	16 009 431,99	14 287 714,30
<b>PASSIFS</b>	<b>187 164 272,13</b>	<b>165 955 972,18</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>172 615 288,69</b>	<b>157 410 810,84</b>
B. Dettes financières non courantes	142 245 299,22	127 896 019,73
C. Autres passifs financiers non courants	18 896 347,64	19 413 963,30
<i>instruments de couverture autorisés</i>	18 896 347,64	19 413 963,30
F. Impôts différés	11 473 641,83	10 100 827,81
<b>II. Passifs courants</b>	<b>14 548 983,44</b>	<b>8 545 161,34</b>
B. Dettes financières courantes	7 054 313,37	2 307 237,86
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 743 542,24	5 733 085,25
a. Exit tax	2 327 219,48	2 334 245,75
b. Autres	4 416 322,76	3 398 839,50
<i>fournisseurs</i>	3 340 405,96	2 979 922,01
<i>locataires</i>	0,00	0,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers</i>	1 075 916,80	418 917,49
E. Autres passifs courants	20 526,26	6 448,21
F. Comptes de régularisation	730 601,57	498 390,02
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	142 075,22	178 013,33
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	0,00	0,00
<i>charges à imputer</i>	588 526,35	320 376,69
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>	<b>407 043 233,09</b>	<b>384 113 215,44</b>

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

### Note explicative du bilan consolidé

#### **Immeubles de placement**

Le portefeuille immobilier de la Société a augmenté de 19 061 598,07 € au premier trimestre grâce à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles de placement, c'est-à-dire les projets «Home Aldante» à Koekelberg et «Residentie 't Neerhof» à Brakel et le développement du projet à Forest.

Les deux nouveaux projets à Koekelberg et Brakel ont une juste valeur totale de 18 405 192,89 €.

L'expert immobilier confirme que la juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à un montant total d'environ 221 millions €.

La juste valeur correspond à la valeur d'investissement (ou à la valeur comprenant tous les coûts d'acquisition) dont les droits de mutation ont été déduits à concurrence de 2,5 %.

#### **Créances de location-financement**

Les « créances de location-financement » reprennent toutes les redevances dues à l'expiration du droit de superficie, qui doivent être remboursées dans le cadre des contrats de superficie accordés pour les 76 projets du programme d'investissement initial. En mars 2018, le projet à Lennik a été définitivement amorti, ce qui fait que le montant des créances de location-financement concernant le portefeuille d'investissement initial a été modifié de -20 986,43 €. Le règlement final a été effectué par Care Property Invest de manière à conserver une image fidèle des créances de location-financement.

Le projet « Hof Driane » à Herenthout a été provisoirement reçu le 20 février 2018, ce qui fait que le montant des « créances de location-financement » au 31 mars 2018 est modifié de 3 418 341,81 €.

La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 232 624 509,31 €<sup>(1)</sup> au 31 mars 2018.

#### **Créances commerciales relatives à des projets inclus dans les « créances de location-financement ».**

La différence entre la valeur nominale des redevances dues à l'expiration du droit de superficie (incluses dans la rubrique « créances de location financement ») et la juste valeur, calculée au moment de la mise à disposition en actualisant les flux de trésorerie futurs, est reprise dans les « créances commerciales » et amortie annuellement.

Une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt entraînant une augmentation ou une diminution, respectivement, de la juste valeur des instruments financiers a également une incidence sur les fonds propres, à savoir une augmentation ou une diminution, respectivement, des réserves (plus précisément la réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments de couverture). Pour le premier trimestre de 2018, cela signifie une nouvelle réduction de la juste valeur de 517 615,66 €.

(1) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,35 % au 31/03/2018 et à 1,32 % au 31/12/2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et à 0,78 %. Ces informations sont fournies par Belfius Banque SA.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## Dettes et engagements

Au 31 mars 2018, les financements des filiales ont également été repris dans les engagements sur une base consolidée.

Au 31 mars 2018, la Société disposait d'un crédit roll-over auprès de KBC, pour un montant total de 35 millions €, dont un montant de 1 millions € a été prélevé au 31 mars 2018. Cette tranche a déjà été remboursée le 4 avril 2018.

La Société disposait également d'un programme MTN auprès de Belfius pour un montant de 50 millions €. Le 31 mars 2018, le montant déjà prélevé s'élève à 20,5 millions €, soit 2 obligations de 5 millions € chacune avec une durée initiale de 6 et 7 ans, une obligation supplémentaire de 7,5 millions € d'une durée initiale de 11 ans et un prélèvement supplémentaire de titres de créance d'un montant de 3 millions € d'une durée de 3 mois.

Ces financements supplémentaires ont été contractés pour l'acquisition des 2 nouveaux projets à Koekelberg et à Brakel.

Le crédit roll-over auprès de KBC et le programme MTN auprès de Belfius ont été conclus à des conditions favorables, le crédit roll-over auprès de KBC ayant un taux d'intérêt variable et le programme MTN auprès de Belfius un taux d'intérêt fixe.

Les montants sont mentionnés en euros.

Période clôturée le	31 mars 2017	31 décembre 2017
durée résiduelle moyenne des dettes financières	10,87 ans	11,92 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	149 299 612,59	130 203 257,59
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,61%	3,76 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-18 896 347,64	-19 413 963,30
mouvement des dettes financières	19 096 355,00	7 182 498,52

(1) Le taux d'intérêt moyen pondéré correspond aux taux d'intérêt après conversion des taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes au moyen de swaps.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a diminué par rapport aux trimestres précédents en raison du fait que la Société a contracté une nouvelle obligation de 7,5 millions € à un taux d'intérêt favorable de 2,079 %. La Société prévoit que ce pourcentage diminuera encore davantage au cours du prochain exercice, à mesure qu'elle contractera de nouvelles dettes pour financer des investissements additionnels. La Société dispose de la marge de manœuvre nécessaire à cet égard, compte tenu de son taux d'endettement.

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, § 1er, 2 ° de l'AR SIR, s'élève à 38,34 % au 31 mars 2018. L'espace financier disponible pour d'autres investissements avant d'atteindre un taux d'endettement de 55% est de 151 millions €.

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 mentionnés en euros.

Période clôturée le	31 mars 2018	31 décembre 2017
total de l'actif	407.043.233,09	384 113 215,44
passif	-187.164.272,13	-165 955 972,18
<b>ACTIFS NETS</b>	<b>219.878.960,96</b>	<b>218 157 243,26</b>
<b>valeur nette par action</b>	<b>11,38 €</b>	<b>11,29 €</b>
total de l'actif	407.043.233,09	384 113 215,44
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-168.267.924,49	-146 542 008,88
<b>ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »</b>	<b>238.775.308,60</b>	<b>237 571 206,56</b>
<b>valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »</b>	<b>12,36 €</b>	<b>12,29 €</b>
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement <sup>(1)</sup>	465.028.532,44	445 171 942,84
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-168.267.924,49	-146 542 008,88
<b>ACTIFS NETS À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS », Y COMPRIS LA « JUSTE VALEUR DES CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT » EPRA NAV</b>	<b>296.760.607,95</b>	<b>298 629 933,96</b>
<b>valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés », y compris la « juste valeur des créances de location-financement »</b>	<b>15,36 €</b>	<b>15,45 €</b>

Le nombre total d'actions s'élevait à 19 322 845 actions tant au 31 décembre 2017 qu'au 31 mars 2018.

- (1) La juste valeur des leasings financiers est calculée en actualisant les flux de trésorerie futurs des projets reçus, y compris les coûts d'investissement, repris dans la rubrique « créances de location-financement », à un taux d'intérêt IRS en vigueur à la date de clôture de l'exercice concerné, en fonction de la durée résiduelle de la période d'octroi du droit de superficie, majorée d'une marge de risque que la banque facturerait à la date de clôture en question, à savoir le coût de financement pour la Société, en supposant que tous ces financements seraient financés à ces conditions à la date de clôture. Le taux d'intérêt moyen IRS s'élève à 1,35 % au 31/03/2018 et à 1,32 % au 31/12/2017. La marge de risque s'élève respectivement à 0,84 % et à 0,78 %. Ces informations 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 8,34 % au 31 mars 2018. 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 l'état global et de l'état du résultat global de l'exercice 2017 et le premier trimestre de 2018, les perspectives pour les prochains exercices ont fait l'objet d'une prévision.

Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

#### **Hypothèses concernant les facteurs pouvant affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:**

- les coûts de fonctionnement de la Société sont en hausse ;
- les nouveaux projets sont provisoirement financés par des ressources propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance ;
- les coûts financiers sont conformes à ceux de l'exercice 2017.

#### **Hypothèses concernant les facteurs ne pouvant pas affecter directement les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance de la Société:**

- les revenus locatifs ont été augmentés par l'indexation annuelle et l'impact des nouveaux investissements;
- 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 ;
- La Société ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- Étant donné le caractère « triple net »<sup>(1)</sup> des contrats, aucun frais d'entretien n'a été comptabilisé pour les immeubles de placement. Malgré le fait que les contrats de location-financement sont également des contrats triples nets, une provision limitée a été constituée à cet effet

### 6.2 Conclusion sur les perspectives du taux d'endettement

Sur la base des hypothèses ci-dessus, même en cas de réalisation des prochains investissements, le taux d'endettement maximal de 65 % ne sera pas dépassé en 2018 sur une base consolidée. L'augmentation de capital réalisée par la Société en octobre 2017 renforce les fonds propres. Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, était de 38,34 % au 31 mars 2018. La Société s'attend à ce que le taux d'endettement augmente au cours de l'exercice 2018 en raison d'investissements supplémentaires et de la poursuite de l'achèvement des projets en cours de développement.

Le conseil d'administration évalue en temps opportun ses besoins de liquidités. Pour éviter d'atteindre le taux d'endettement maximal, il peut considérer une augmentation de capital. L'apport en nature constitue aussi une possibilité.

---

(1) À l'exception du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort pour lequel une convention « double net » à long terme a été conclue. Dans ce cadre, le risque des frais d'entretien est supporté par Care Property Invest.

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 tenue de rémunérer le capital, en cas de résultat négatif. Sur la base des contrats actuels, qui généreront encore en moyenne 17,56 années de revenus, la Société propose d'augmenter le résultat distribuable et le dividende versé pour l'exercice 2018, sauf circonstances imprévues. La solvabilité de la Société est soutenue par la stabilité de la valeur de ses projets immobiliers.

## **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 31 du rapport financier annuel de 2017 restent valables pour les premiers mois de l'exercice 2018. Le rapport financier annuel 2017 est disponible sur le site Internet de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://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 premier trimestre de 2018 est disponible sur le site web de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Pour toute information supplémentaire, veuillez-vous adresser à:



**Peter Van Heukelom**

Directeur général / Administrateur délégué  
E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto: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](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://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 21<sup>ème</sup> 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**.