

## Communiqué de presse

### INFORMATIONS RÉGLEMENTÉES

8 mars 2018 - avant l'ouverture de  
la bourse  
sous embargo jusqu'à 07h45

## 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 »)

---

### COMMUNIQUÉ DE PRESSE RÉSULTATS ANNUELS EXERCICE 2017

31 DÉCEMBRE 2017

---

- ✔ Augmentation des revenus locatifs de 27,62 % au 31 décembre 2017, par rapport au 31 décembre 2016.
- ✔ Marge d'exploitation de 89,43 % au 31 décembre 2017, en hausse de 4,24 % par rapport au 31 décembre 2016.
- ✔ Juste valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2017 : environ 434 millions €.
- ✔ Capitalisation boursière d'environ 359 millions € au 31 décembre 2017, contre environ 270 millions € au 31 décembre 2016.
- ✔ Taux d'occupation au 31 décembre 2017 : 100 %
- ✔ Taux d'endettement au 31 décembre 2017 : 35,39 %.
- ✔ Proposition de distribution d'un dividende brut de 0,68 € par action pour l'exercice 2017 contre remise du coupon n° 8 et coupon n° 9 (taux de distribution consolidé de 91,04 %). Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net s'élève à 0,58 € par action.
- ✔ La Société compte réaliser un minimum de 24 millions € de revenus locatifs pour l'exercice 2018. Elle a l'intention de verser un dividende brut de 0,72 € par action ou un dividende net de 0,61 € par action pour l'exercice 2018.
- ✔ Plus de diversification régionale : investissements en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- ✔ Care Property Invest s'est vue remettre son premier EPRA BPR Gold Award en septembre 2017.
- ✔ L'assemblée générale de la Société aura lieu le 16 mai 2018 (date modifiée par rapport à celle mentionnée dans la déclaration intermédiaire du conseil d'administration du 3e trimestre 2017).

#### 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)

BE 0456 378 070

RPR Anvers

SIR publique de droit belge

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 1. Récapitulatif des activités durant l'exercice 2017

### Stratégie

Constituée le 30 octobre 1995, Care Property Invest, premier investisseur immobilier coté en bourse en Belgique, a fortement misé en 2017 sur la croissance de la Société et de son portefeuille immobilier.

Care Property Invest avait de très hautes ambitions et attentes pour l'exercice 2017, mais elle a fait d'importants efforts pour les concrétiser. Résultat : un bond en avant en termes de renforcement du portefeuille, de visibilité et, bien sûr... de résultats.

### Immobilier

Les préparations de projets de ses collaborateurs en 2016 et les efforts au cours de l'exercice 2017 lui ont permis d'ajouter 8 nouveaux projets à son portefeuille immobilier, dont 2 nouveaux développements et 6 projets qui génèrent un rendement immédiat pour la Société. Ces projets représentent une valeur totale d'investissement d'environ 134 millions €. En conséquence, la juste valeur totale du portefeuille immobilier s'élevait à 434 millions €<sup>(1)</sup> au 31 décembre 2017.

La modification de l'objet (géographique) de la Société en 2014, étendant à l'ensemble de l'Espace économique européen les activités initialement restreintes à la Flandre et à la Région de Bruxelles-Capitale, a également joué un rôle important au cours de l'exercice 2017. Cette possibilité a d'abord été utilisée pour acquérir 2 projets de soins et de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale et dans la Province de Luxembourg, en Région wallonne. Elle joue un rôle important en faveur d'une répartition géographique équilibrée, ce qui permet de minimiser le risque de concentration géographique.

En octobre 2017, la Société a fait ses premiers pas sur le marché des personnes présentant des limitations en signant un contrat DBF (Design, Build and Finance) pour le développement d'un complexe résidentiel pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises à Deinze. Il s'agit d'un secteur dans lequel la Société souhaite continuer à développer ses activités à l'avenir.

### Financier

En 2017, Care Property Invest a atteint le seuil d'environ 20 millions € de revenus locatifs, en hausse de 27,62 % par rapport à l'exercice précédent. Grâce à cette augmentation des revenus locatifs, d'une part, et à la maîtrise des coûts, d'autre part, le résultat net IFRS est passé de 8,4 millions € pour l'exercice 2016 à 11,8 millions € pour l'exercice 2017, soit une augmentation de 40 %. Care Property Invest a ainsi pu largement atteindre ses objectifs. Elle a réalisé un résultat net IFRS de 0,7469 € par action et peut donc augmenter le dividende de 8 % (de 0,63 € par action pour l'exercice 2016 à 0,68 € par action pour l'exercice 2017), malgré l'augmentation du nombre d'actions résultant des 2 augmentations de capital ayant eu lieu

(1) (i) Conformément à la norme IAS 40, les immeubles de placement sont inscrits au bilan à leur juste valeur, les créances de location-financement sont inscrits au bilan à coût, conformément IAS 17.

(ii) La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des créances de location-financement (IAS 17) selon valeurs du bilan, s'élève à 44 % au 31 décembre 2017. La part (en %) sur le portefeuille immobilier total des immeubles de placement, s'élève à 56 % au 31 décembre 2017.

(iii) La valeur des créances de location-financement inscrites au bilan au 31 décembre 2017, s'élève à 160 251 205,00 €. La juste valeur des des créances de location-financement s'élève à 232 195 682,58 € au 31 décembre 2017. La juste valeur des créances de location-financement est une note obligatoire (IAS 17).

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

en 2017, qui ont permis à la Société de dégager une marge supplémentaire d'environ 137 millions € pour les investissements.

La première de ces augmentations de capital a eu lieu en mars 2017. Le capital a été augmenté en nature, dans le cadre de l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort. La transaction a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 563 407,00 € et à l'émission de 1 844 160 actions nouvelles.

Le second semestre a été marqué par une plus importante augmentation publique de capital en numéraire. Cette augmentation de capital, au cours de laquelle la Société a levé environ 72 millions € brut, a été finalisée avec succès le 27 octobre 2017. Elle a donné lieu à l'émission de 4 293 965 actions nouvelles. Ce capital a été utilisé par la Société au cours du même exercice pour financer un certain nombre de projets supplémentaires. De ce fait, 128 % du montant total net de l'augmentation de capital était déjà investi au 31 décembre 2017. Pour plus d'informations sur les augmentations de capital susmentionnées, voir « 2.1.3.2. Augmentations de capital » à la page 9.

### **Amélioration de la transparence de l'information financière**

En septembre 2017, Care Property Invest a vu ses efforts en matière d'information financière récompensés par l'attribution d'un EPRA BPR Gold Award. En nommant un fournisseur de liquidité à compter de février 2018, la Société s'efforce également de faire les efforts nécessaires pour satisfaire aux exigences en termes de liquidité requises pour être incluse dans l'indice EPRA.

### **Perspectives**

La Société souhaite poursuivre cette croissance en 2018 et prévoit que ses résultats continueront à la hausse.

La Société s'attend ainsi à ce que les revenus locatifs atteignent au moins 24 millions € d'ici la fin 2018. L'augmentation prévue des revenus locatifs est rendue possible par les investissements immobiliers réalisés au cours du dernier trimestre de 2017 et par plusieurs investissements en préparation, dont la réalisation aura lieu en 2018.

Par ailleurs, une augmentation du résultat net IFRS (avec un objectif minimal de 0,78 € par action) et du dividende à distribuer (de 0,68 à 0,72 € par action) est également attendue, malgré le fait que le nombre d'actions donnant droit au dividende augmentera encore lorsque l'augmentation de capital d'octobre 2017 prendra pleinement effet et que toutes les actions donneront droit au dividende.

Care Property Invest a donc de hautes ambitions pour 2018 et les années suivantes. Care Property Invest souhaite remercier ses actionnaires pour leur confiance, ses clients pour leur foi dans la valeur ajoutée que représente Care Property Invest pour leur projet et, bien sûr, son personnel pour son engagement dynamique en faveur de la réalisation des objectifs de l'entreprise.

**Care Property Invest ambitionne d'être la référence sur le marché de  
l'immobilier des soins de santé et de croître de manière accélérée.**

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 2. Événements marquants

### 2.1. Événements marquants de l'exercice 2017

#### 2.1.1. NOUVEAUX PROJETS DE L'EXERCICE 2017

##### 2.1.1.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

#### **Immeubles de placement à 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 108 millions €.

#### **Centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort**

Le 15 mars 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort (Région de Bruxelles-Capitale) par le biais d'un apport en nature du bien immobilier.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement est assurée par Home Sebrechts SA, une filiale d'Armonea, sur la base d'un contrat de bail emphytéotique à long terme, de type « double net ».

Le site, au centre de la commune, compte 34 résidences-services et le centre de services de soins et de logement se compose de 130 chambres, dont 117 chambres individuelles et 13 chambres doubles, réparties sur 9 étages.

Cette expansion du portefeuille immobilier a eu lieu le 15 mars 2017 par le biais d'un apport en nature du bien immobilier susmentionné au capital de Care Property Invest dans le cadre du capital autorisé. Cette opération a été finalisée avec succès le 15 mars 2017 et s'est traduite par une augmentation des fonds propres de 33 563 407 €.

C'est le deuxième projet en Région de Bruxelles-Capitale que la Société peut ajouter à son portefeuille immobilier.

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

Le 13 juillet 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Bois de Bernihè » à Libramont. L'opération a consisté en l'acquisition de 100 % des actions de la société Siger SA, propriétaire de 100 % des actions de Dermédil SA, qui détient le bien immobilier « Bois de Bernihè ». À compter de cette date, le projet génère des revenus comptables additionnels pour la Société.

L'ASBL Vulpia Wallonie assure l'exploitation du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance, par le biais d'un bail emphytéotique de type « triple net » d'une durée de 27 ans (prolongeable).

Le bâtiment lui-même est un projet de quatre étages qui date de 2013 et abrite un centre de services de soins et de logement de 95 chambres, capable d'accueillir 108 résidents, dont 1 chambre pour un court séjour. Au 3<sup>e</sup> étage du bâtiment se trouvent également 18 logements à assistance.

L'achat de « Bois de Bernihè » a été entièrement financé par des fonds empruntés (émission de 2 obligations de 5 millions chacune, à moyen terme).

La valeur conventionnelle de ce projet s'élève à environ 11,9 millions €.

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

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

Le 3 octobre 2017, la Société a annoncé l'acquisition du Centre de services de soins et de logement « Seniorencampus Qaly@Beersel » par l'acquisition de 100 % des actions de la SPRL KONLI. La SPRL KONLI est propriétaire du bâtiment abritant le centre de services de soins et de logement.

L'exploitation du centre de services de soins et de logement, y compris le centre de court séjour, est assurée par la SPRL Qaly@Beersel, dans le cadre d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

« Seniorencampus Qaly@Beersel » est une oasis de calme, idéalement située dans la périphérie de Bruxelles. Le projet comprend un centre de services de soins et de logement de 78 logements et un centre de court séjour d'une capacité totale de 9 personnes.

La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 16,7 millions €. Cette acquisition a été financée par des fonds empruntés (dette à court terme), remboursés par le produit de la récente augmentation de capital, finalisée le 27 octobre 2017 (voir plus loin dans le présent communiqué de presse, sous le point « 2.1.3.2. Augmentations de capital » à la page 9).

### **Centre de services de soins et de logement « Oase » à Wolvertem (Meise)**

Le 30 octobre 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition effective du centre de services de soins et de logement « Oase » à Wolvertem (Meise). À cette fin, elle a acquis 100 % des actions de la SPRL VSP Wolvertem, propriétaire du bâtiment abritant le centre de services de soins et de logement.

« Oase » propose un logement à 80 résidents et est exploitée par l'asbl Den Binner, une entité contrôlée à 100 % par Senior Living Group (SLG), par le biais d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Le centre de services de soins et de logement lui-même est une nouvelle construction de remplacement, avec une capacité totale de 80 logements, répartis sur 72 chambres simples et 4 chambres doubles. Le projet est situé au centre de Wolvertem (Meise), à quelques minutes à pied de la maison communale et du centre administratif. Son emplacement central et la proximité de la sortie de l'A12 rendent le projet facilement accessible, en voiture et par les transports publics.

La valeur conventionnelle de ce bien immobilier s'élève à environ 16,0 millions € et a été financée, d'une part, par la reprise de crédits existants et, d'autre part, par l'utilisation des fonds propres découlant de la récente augmentation de capital, réalisée le 27 octobre 2017 (voir plus loin dans le présent communiqué de presse, sous le point « 2.1.3.2. Augmentations de capital » à la page 9).

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

### **Centre de services de soins et de logement « Residentie Moretus » à Berchem**

Le 29 décembre 2017, Care Property Invest a annoncé l'acquisition du centre de services de soins et de logement « Residentie Moretus » à Berchem. Pour ce faire, elle a acquis 100 % des actions des SPRL Anda Invest et Tomast, copropriétaires du terrain et du bâtiment de ce centre de services de soins et de logement.

L'exploitation de « Residentie Moretus » est assurée par la SPRL WZC Residentie Moretus, une filiale contrôlée à 100 % par la SA Armonea, sur la base d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Le centre de services de soins et de logement a une capacité de 150 logements et se trouve à deux pas du projet « Park Kemmelberg », acquis par la Société le même jour. Les deux projets sont situés à proximité du centre d'Oud-Berchem et à seulement 10 minutes du centre-ville d'Anvers en transports publics.

Le centre de services de soins et de logement a une valeur conventionnelle d'environ 23,0 millions € et a été financé en partie par des fonds propres découlant de la récente augmentation de capital et en partie par la reprise de crédits existants. Avec l'acquisition de ce centre de services de soins et de logement et du groupe de logements à assistance « Park Kemmelberg » (pour plus d'informations, voir le projet ci-dessous), tous les revenus de l'augmentation de capital d'octobre 2017 ont donc été investis (voir plus loin dans le présent communiqué de presse, sous le point « 2.1.3.2. Augmentations de capital » à la page 9).

### **Groupes de logements à assistance « Park Kemmelberg » à Berchem**

Le 29 décembre 2017, la Société a également été en mesure d'ajouter à son portefeuille immobilier le groupe de logements à assistance « Park Kemmelberg » à Berchem. À cette fin, elle a acquis 100 % des actions des sociétés Daan Invest SA et Immo Kemmelberg SPRL, copropriétaires du terrain et du bâtiment du groupe de logements à assistance « Park Kemmelberg ».

L'exploitation de « Park Kemmelberg » est assurée par la SPRL Serviceflats Moretus, une filiale contrôlée à 100 % par la SA Armonea, sur la base d'un contrat de bail à long terme de type « triple net ».

Le groupe de logements à assistance se compose de 31 unités résidentielles et est situé à proximité du projet évoqué ci-dessus, à savoir le centre de services de soins et de logement « Residentie Moretus ». Les deux projets sont situés à proximité du centre d'Oud-Berchem et à seulement 10 minutes du centre-ville d'Anvers en transports publics.

Le groupe de logements à assistance, d'une valeur conventionnelle d'environ 7,0 millions €, a été financé en partie par des fonds propres découlant de la récente augmentation de capital et en partie par la reprise de crédits existants. Avec l'acquisition de ce groupe de logements à assistance et du centre de services de soins et de logement « Residentie Moretus » (pour plus d'informations, voir le projet ci-dessus), tous les revenus de l'augmentation de capital d'octobre 2017 ont donc été investis (voir plus loin dans le présent communiqué de presse au point « 2.1.3.2. Augmentations de capital » à la page 9").

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

### **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 entièrement financé par des emprunts et la nouvelle construction sera financée par un mélange de fonds propres et empruntés. Le coût total de l'investissement est estimé à environ 15,2 millions €. La juste valeur du projet total, déduction faite des coûts de construction attendus, est reprise au bilan, en date du 31 décembre 2017. Dans les rapports financiers antérieurs, le prix de revient était repris au bilan.

Le 31 décembre 2017, le cash-out pour ce projet s'élevait à 5 701 620,56 € ( y compris l'achat du terrain et les coûts de la construction) et est inclus dans le bilan sous la rubrique « immeubles de placement - projets de développement ».

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

#### **2.1.1.2. LEASINGS FINANCIERS**

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

#### **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 conclut ensuite les contrats relatifs à l'architecture et à la construction du projet.

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

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.

Au 31 décembre 2017, 6 315,08 € étaient inclus dans le bilan en tant que « Créances projets en cours de préparation ».

### 2.1.2 PROJETS EN DÉVELOPPEMENT EN 2017 - ATTRIBUÉS AVANT 2017 À CARE PROPERTY INVEST.

#### 2.1.2.1. LEASINGS FINANCIERS

##### **Groupe de logements à assistance « Hof Ter Moere » à Moerbeke**

La réception provisoire du projet « Hof Ter Moere » à Moerbeke, dont les travaux ont débuté le 4 avril 2016, a eu lieu le 23 février 2017. Ce groupe de logements à assistance, dont Care Property Invest a été le maître de l'ouvrage et le financier, est composé de 22 logements à assistance et génère des revenus supplémentaires pour la Société depuis le 1er avril 2017.

Le projet est exploité par le CPAS de Moerbeke sur la base d'un bail emphytéotique de 27 ans de type « triple net ».

Pour « Hof Ter Moere », le coût total d'investissement s'est élevé à environ 3,69 millions € (TVA comprise), dont environ 3,62 millions € étaient encore inscrits au bilan comme « créances de location-financement », au 31 décembre 2017.

##### **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.



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

Le coût total de l'investissement est estimé à environ 3,6 millions €. Il est entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.

Au 31 décembre 2017, il y avait pour 3 003 773,04 € de « créance projets en cours d'exécution » au bilan, pour ce groupe de logements à assistance.

### 2.1.3. AUTRES ÉVÉNEMENTS DURANT L'EXERCICE 2017

#### 2.1.3.1. FUSIONS

Le 31 mars 2017, Boeyendaalhof SA a absorbé la filiale M.S.T. SPRL, dans le cadre d'une fusion silencieuse après avoir acquis 100 % des actions de cette dernière société. Par la suite, Care Property Invest a absorbé la filiale Boeyendaalhof SA le 31 mars 2017 dans le cadre d'une fusion silencieuse. L'opération a été publiée au Moniteur belge le 20 avril 2017 (voir aussi <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/projets-de-fusion/>).

#### 2.1.3.2. AUGMENTATIONS DE CAPITAL

##### **Augmentation de capital en nature de mars 2017**

Comme déjà mentionné plus haut au point « 2.1.1. Nouveaux projets de l'exercice 2017 » à la page 4, Care Property Invest a annoncé le 17 février 2017 l'accord relatif à l'acquisition du centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort. Le 15 mars 2017, cette acquisition a été finalisée par un apport en nature des biens immobiliers précités au capital de Care Property Invest, dans le cadre du capital autorisé, par décision du conseil d'administration de la Société. L'opération a conduit à un renforcement des fonds propres de 33 563 407,00 €, dont 10 971 829,93 € ont été affectés au poste capital et 22 591 577,07 € au poste primes d'émission. L'apport a été rémunéré par 1 844 160 actions nouvelles.

Le prix d'émission des actions nouvelles s'élevait à 18,20 € par action et correspondait au cours moyen pondéré par les volumes de Care Property Invest sur les 4 jours de bourse précédant le 15 mars 2017 (hors date d'apport), déduction faite du dividende brut annoncé de l'exercice 2016 (0,63 € par action) et d'une décote de 10 %.

Les 1 844 160 actions nouvelles sont de même type et bénéficient des mêmes droits que les actions existantes, étant entendu qu'elles ont été émises avec le coupon n° 7 et suivants attaché, et qu'elles participeront donc au résultat de l'exercice en cours (du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017). Étant donné que les actions nouvelles de Care Property Invest ne participeront au résultat de la Société qu'à partir du 1er janvier 2017 (et pas au résultat de l'exercice 2016), le coupon n° 6 a été détaché des actions existantes avant l'émission des nouvelles actions, à savoir le 13 mars 2017.<sup>(1)</sup>

##### **Augmentation de capital en nature d'octobre 2017**

Le 27 octobre 2017, Care Property Invest a également réalisé une augmentation publique de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible (« DAI ») pour les actionnaires existants afin de financer ses projets d'investissements annoncés dans le cadre de son plan de croissance. La souscription était possible avec 7 DAI, représentés par le coupon n° 7, pour 2 actions nouvelles. Le prix des actions nouvelles s'élevait à 16,80 € par action.

67,27 % du nombre total d'actions nouvelles proposées ont été souscrites pendant la période de souscription avec droits d'allocation irréductibles. Le reste des actions proposées ont été vendues sous la forme de scrips

(1) Voir les communiqués de presse du 17 février et du 15 mars 2017.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

4 293 965 actions nouvelles ont été émises. Les actions nouvelles participent au résultat de l'exercice 2017 à partir du 27 octobre 2017. Elles sont représentées par le coupon n° 9. Le coupon n° 8 (qui représente le droit au dividende du 1er janvier 2017 au 26 octobre 2017 inclus) a été détaché des actions existantes. Le dividende représenté par les deux coupons sera mis en paiement après l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018.

Pour plus d'informations sur cette augmentation de capital, Care Property Invest renvoie aux communiqués de presse publiés lors de cette opération. Ils sont disponibles sur le site Internet de la Société via le lien suivant : <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/transactions-de-capital/augmentation-de-capital/>

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

Vous trouverez ci-dessous un récapitulatif des projets engagés dans le cadre de l'augmentation de capital de Care Property Invest d'octobre 2017, ainsi que des projets qui n'étaient pas encore engagés au moment de l'augmentation de capital. Les projets engagés sont décrits dans la note d'opération (disponible sur le site de la Société, à l'adresse suivante : <https://carepropertyinvest.be/fr/investir/transactions-de-capital/augmentation-de-capital/>, sous le point 4.4. Motifs de l'offre et affectation des produits, à la page 40).

Investissements engagés	Type de projet	Localisation du projet	Valeur conventionnelle (En millions €)
<b>QALY@BEERSEL</b>	Centre de services de soins et de logement	Beersel, Brabant flamand	<b>16,7</b>
<b>OASE</b>	Centre de services de soins et de logement	Brabant flamand	<b>16,0</b>
<b>DE NIEUWE CEDER</b>	Complexe résidentiel à développer pour personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales	Deinze, Flandre orientale	<b>11,0</b>
<b>HOF DRIANE</b>	Groupe de logements à assistance	Herenthout, Anvers	<b>(1) 3,6</b>
<b>LES SAULES</b>	Centre de services de soins et de logement	Vorst, Région de Bruxelles-Capitale	<b>(2) 15,2</b>
<b>RESIDENTIE MORETUS</b>	Centre de services de soins et de logement	Berchem, Anvers	<b>23,0</b>
<b>PARK KEMMELBERG</b>	Groupe de logements à assistance	Berchem, Anvers	<b>7,0</b>
<b>Valeur conventionnelle totale</b>			<b>92,5</b>
<b>% Montant total net de l'augmentation de capital investi au 31/12/2017</b>			<b>128%</b>

(1) Au 31 décembre 2017, 3 003 773,04 € étaient déjà capitalisés.

(2) Au 31 décembre 2017, 6 352 697,56 € étaient comptabilisés. Il s'agit de la juste valeur, déduction faite des coûts de construction attendus.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 2.2. Événements importants depuis la clôture de l'exercice 2017

### 2.2.1. INVESTISSEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Comme cela a déjà été annoncé dans des communiqués de presse distincts, Care Property Invest est fière d'annoncer qu'elle a encore effectué les investissements suivants après la clôture de l'exercice :

#### **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 THV Ibens SA/Bolckmans SA. Ce groupe de logements à assistance se composera de 60 unités résidentielles, comme le précise le cahier des charges du CPAS de Middelkerke. La Société acquerra un droit de superficie sur le terrain pour une période de 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.

La valeur d'investissement du projet à développer « Assistentiewoningen Welzijnshuis » est estimée à environ 8,2 millions €. Elle 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.

### 2.2.2. ÉVOLUTION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT APRÈS LA DATE DU BILAN

#### **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 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 3,6 millions €. Il est entièrement financé par les revenus des activités opérationnelles de la Société.

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

### 2.2.3. MODIFICATION DES STATUTS

Le conseil d'administration a l'intention de modifier les statuts au cours du premier semestre 2018. Cette modification inclut notamment 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 et la modification de la date de l'assemblée générale.

Le conseil d'administration convoquera une assemblée générale extraordinaire à cette fin. Les nouveaux statuts coordonnés, indiquant toutes les modifications proposées, sont disponibles sur le site Internet de la Société [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) à compter de la publication de l'avis de convocation de l'assemblée et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire convoquée par le conseil d'administration.

### 2.2.4. 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.

## 2.3. PERSPECTIVE

Care Property Invest œuvre activement au développement d'un portefeuille immobilier équilibré et profitable. Elle examine les possibilités d'investissement qui s'inscrivent totalement dans la stratégie de la Société, en Flandre, en Wallonie, dans la région de Bruxelles-Capitale et à l'étranger.

En 2017, Care Property Invest a fortement misé sur l'expansion géographique en dehors de la Région flamande. Elle a déjà pu concrétiser cette ambition en acquérant ses 2 premiers projets dans la Région de Bruxelles-Capitale, à savoir le nouveau projet immobilier « Les Saules » à Forest et le centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort, et le centre de services de soins et de logement « Bois de Bernihè » à Libramont, situé dans la province de Luxembourg, en Région wallonne. Pour plus d'informations sur les projets, voir le point « 2.1. Événements marquants de l'exercice 2017 » à la page 4.

Le conseil d'administration étudie également en permanence diverses possibilités d'investissement et de financement afin de réaliser ses activités. Une augmentation de capital par apport en nature fait également partie des possibilités.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 3. Patrimoine

Les montants sont mentionnés en euros.

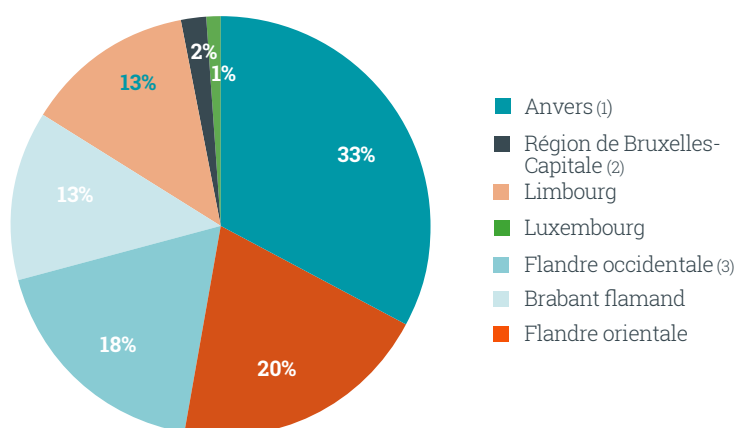
Exercice clôturé le	31 décembre 2017	31 décembre 2016
<b>Immeubles de placement</b>		
Immeubles de placement	201 664 978,49	85 040 501,00
<b>Activités de location-financement (projets mis à la disposition par le biais d'un bail emphytéotique)</b>		
Créances de location-financement	160 251 205,00	156 938 252,98
Créances commerciales concernant les projets achevés	10 885 750,18	11 845 645,26

Au 31 décembre 2017, Care Property Invest dispose d'un portefeuille de 92 projets, dont 3 sont en cours de développement, à savoir le groupe de logements à assistance « Hof Driane », un appel d'offres lancé par le CPAS Herenthout, dont la réception provisoire a eu lieu le 20 février 2018, un centre de services de soins et de logement à Forest dont le terrain à bâtir, acquis au premier trimestre 2017, a déjà été repris dans la rubrique Immeubles de placement et dont les travaux de construction ont déjà commencé le 15 septembre 2017, et le complexe résidentiel pour personnes personnes limitées et personnes atteintes de lésions cérébrales acquises « De Nieuwe Ceder » à Deinze. L'augmentation des créances de location-financement de 156 938 252,98 € à 160 251 205,00 € s'explique par l'intégration du projet « Hof Ter Moere » à Moerbeke, dont la réception provisoire a eu lieu le 23 février 2017, comme leasing financier (IAS 17). Contrairement aux projets du portefeuille initial, le canon de ce projet comprend, outre la composante intérêt, un remboursement du capital, ce qui fait que le montant de la créance diminuera progressivement au cours du bail emphytéotique.

#### 3.1. Répartition géographique

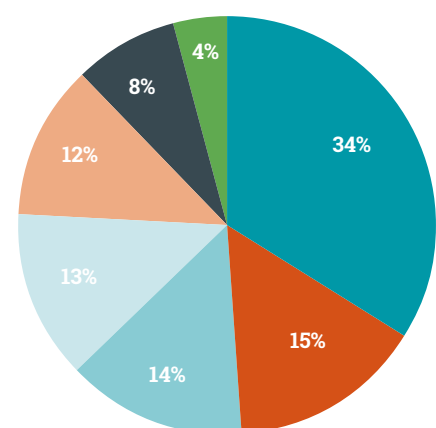
La plupart des projets se situent encore sur le territoire de la Région flamande, avec une première extension à la Région wallonne et à la Région de Bruxelles-Capitale. Les 92 projets en portefeuille au 31 décembre 2017 sont répartis géographiquement sur les différentes provinces, de la manière suivante :

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE DE PROJETS



Chiffres au 31 décembre 2017

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT

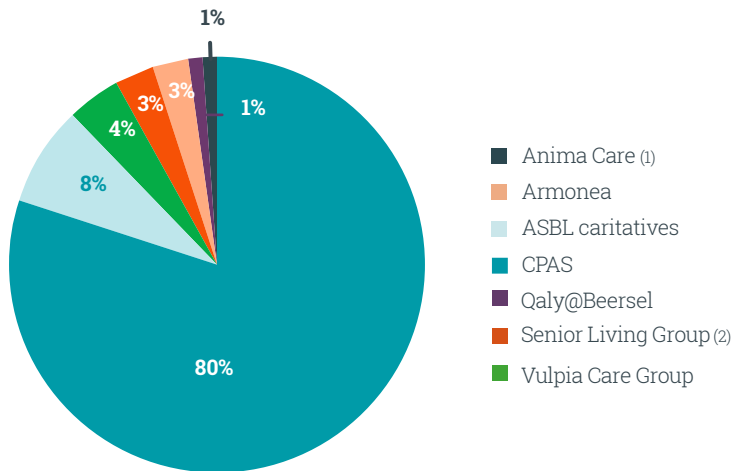


Chiffres au 31 décembre 2017

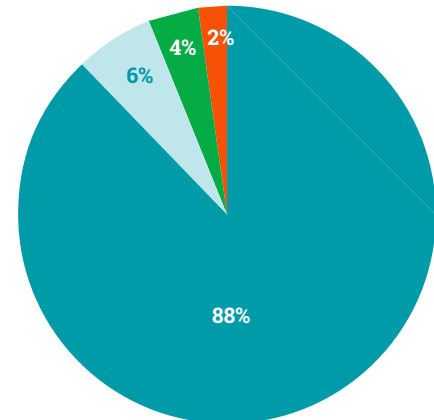
- (1) Le projet « Hof Driane » à Herenthout est toujours en cours de construction au 31 décembre 2017.
- (2) Y compris le développement du centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont le terrain a déjà été acquis le 28 février 2017 et qui est repris dans les Immeubles de placement. Ce projet est repris à partir du 31 décembre 2017, à sa juste valeur, déduction faite des coûts de construction attendus. Les travaux de construction de ce projet ont débuté le 15 septembre 2017.
- (3) Au 31 décembre 2017, le projet « De Nieuwe Ceder » à Deinze, pour lequel un contrat DBF a été signé le 30 octobre 2017, est toujours en cours de préparation. Les travaux débiteront au printemps 2018.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 3.2. Répartition du nombre de projets par exploitant



Chiffres au 31 décembre 2017

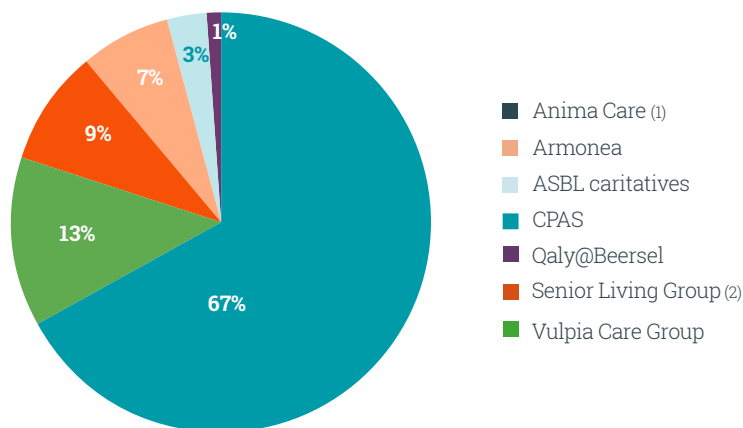


Chiffres au 31 décembre 2016

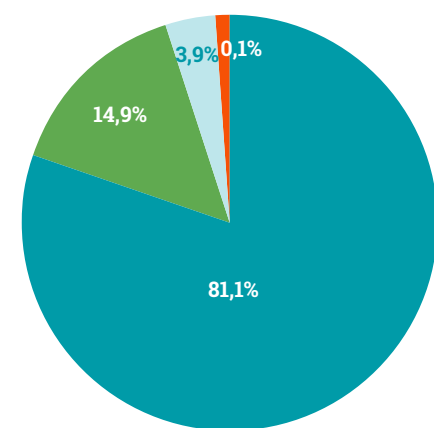
La part du CPAS d'Anvers dans le portefeuille immobilier total s'élève à 4 projets. Celle du CPAS de Bruges également. Les CPAS suivants ont chacun 2 projets en portefeuille : Tirlemont, Bourg-Léopold, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Saint-Nicolas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel et Essen.

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

### 3.3. Répartition des revenus locatifs par exploitant



Chiffres au 31 décembre 2017



Chiffres au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2017, les CPAS représentaient 67 % du total des revenus locatifs de la Société, la part du CPAS d'Anvers étant la plus importante (7,27 %), suivie de celles du CPAS de Bruges (5,58 %) et du CPAS de Waregem (4,41 %). Le solde des revenus locatifs provient de 18 projets exploités par des associations à but non lucratif, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, Senior Living Group et Vulpia Care Group.

- (1) L'exploitation du centre de services de soins et de logement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont débuté le 15 septembre 2017, sera assurée, après la réception provisoire, par une filiale d'Anima Care SA (une filiale contrôlée à 100 % par Ackermans & Van Haaren). Par conséquent, le projet ne génère actuellement aucun revenu locatif.
- (2) Une filiale de Korian, société française cotée en bourse.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 4. Care Property Invest en bourse

### 4.1. Nombre et types d'actions

Les montants sont mentionnés en euros.

Nombre d'actions ordinaires et préférentielles au 31 décembre	2017	2016
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>19 322 845</b>	<b>19 184 720</b>

**dont :**

- nombre d'actions ordinaires	19 172 845	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. La modification statutaire prévue dans la convocation du 28 mars 2018 propose une suppression du statut d'actionnaire préférentiel.

Nombre d'actions nominatives et dématérialisées au 31 décembre	2017	2016
<b>Nombre total d'actions</b>	<b>19 322 845</b>	<b>13 184 720</b>

**Dont :**

- nombre d'actions nominatives ordinaires et préférentielles	1 418 659	237 826
- nombre d'actions dématérialisées ordinaires	17 904 186	12 946 894
- nombre d'actions propres	0	0
- nombre d'actions ordinaires en circulation (après déduction des actions propres et nominatives)	17 904 186	12 946 894
- nombre moyen pondéré d'actions	15 805 323	13 184 720

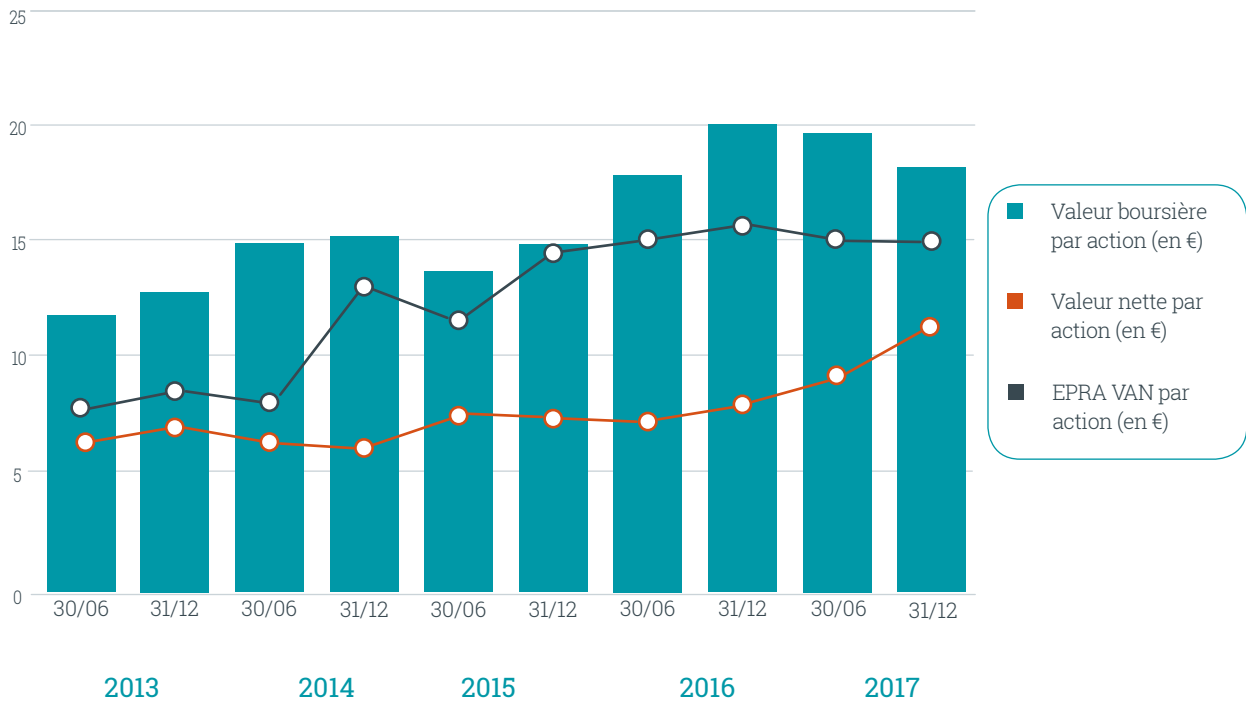
Valeur des actions au 31 décembre	2017	2016
cours de bourse à la date	18,56 €	20,45 €
cours de bourse le plus élevé de l'exercice	20,85 €	20,94 €
cours de bourse le moins élevé de l'exercice	18,13 €	15,29 €
cours de bourse moyen	19,90 €	18,10 €
capitalisation boursière	358 535 389	269 627 524
valeur nette par action	11,29 €	8,24 €
EPRA VAN (*)	15,45 €	15,68 €
prime par rapport à la valeur nette réelle	39,15 %	59,70 %
prime par rapport à l'EPRA VAN	16,71 %	23,35 %
flottant	99,22 %	98,86 %
volume journalier moyen	9 572,91	7 456,01
taux de rotation	12,58 %	14,50 %
<b>dividende par action</b>	(*)	
dividende brut par action (**)	0,68 €	0,63 €
dividende net par action	0,58 €	0,54 €
précompte mobilier appliqué	15,00 %	15,00 %
rendement par action par rapport au cours de bourse	3,66 %	3,08 %
pay out ratio (au niveau statutaire)	100,00 %	100,00 %
pay out ratio (au niveau consolidé)	91,04%	98,76 %

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

(\*\*) Sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 16 mai 2018.

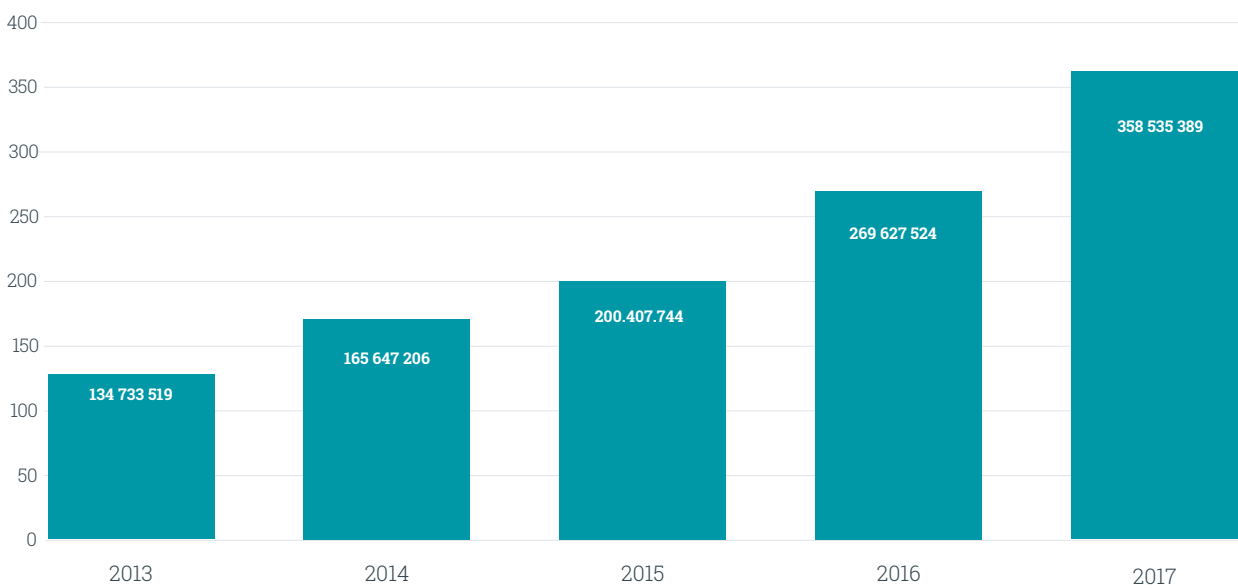
Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

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



ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION BOURSÈRE

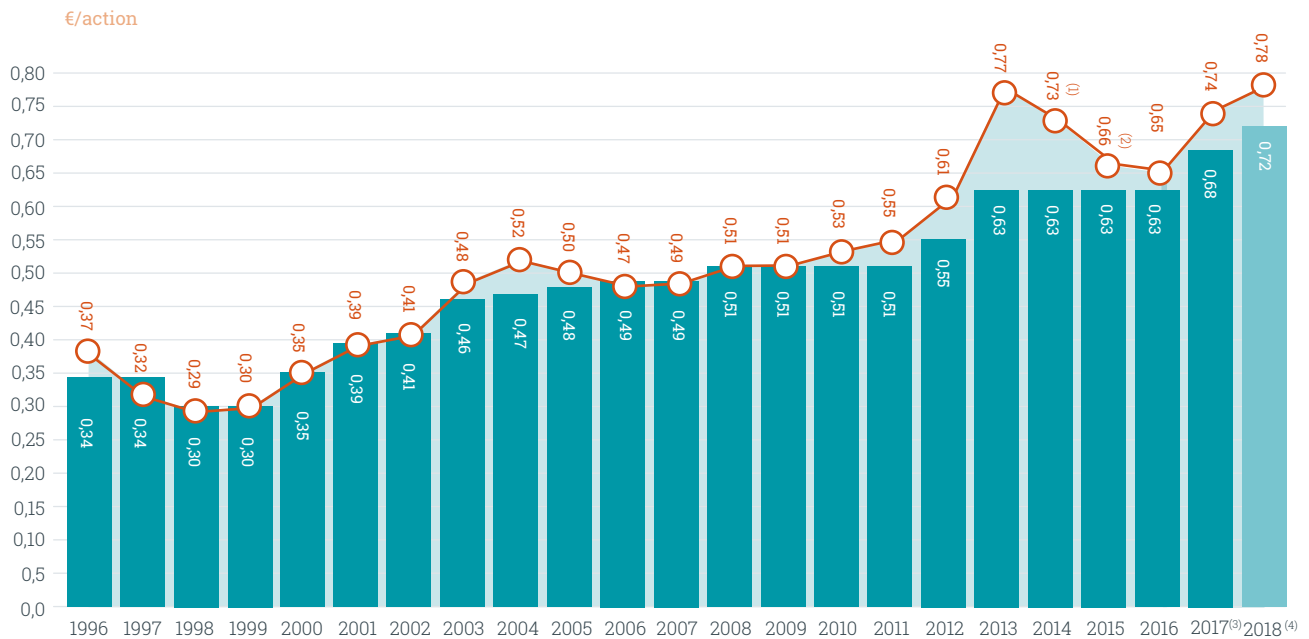
Millions €





Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (EN €/ACTION) DEPUIS L'INTRODUCTION EN BOURSE



■ Dividende brut (en €/action). Le 24 mars 2014 un fractionnement d'actions a eu lieu (1/1000)  
■ Résultat net IFRS (en €/action)

<sup>(1)</sup> par la création d'actions supplémentaires par un dividende optionnel

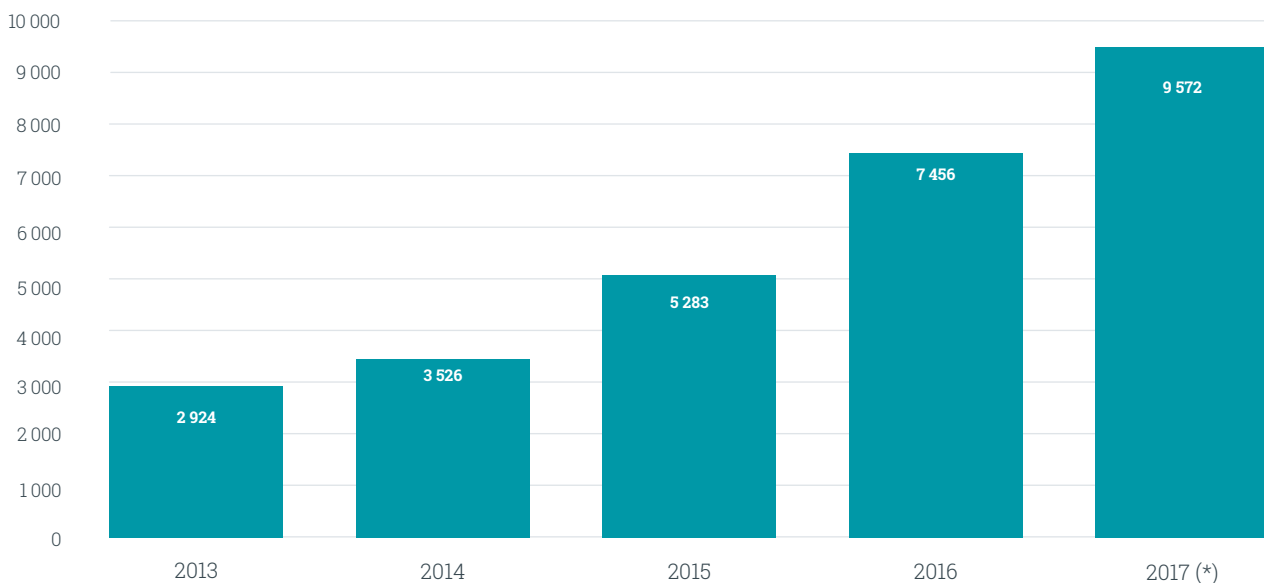
<sup>(2)</sup> Par la création d'actions supplémentaires par une augmentation de capital en 2015

<sup>(3)</sup> Sous réserve d'approbation à l'assemblée générale de 16 mai 2018

<sup>(4)</sup> voir plus loin dans ce communiqué de presse au point « 8.3. Conclusion concernant les perspectives de dividende et de résultat distribuable » à la page 40.

LIQUIDITÉ DES ACTIONS

Nombre moyen d'actions négociées par jour

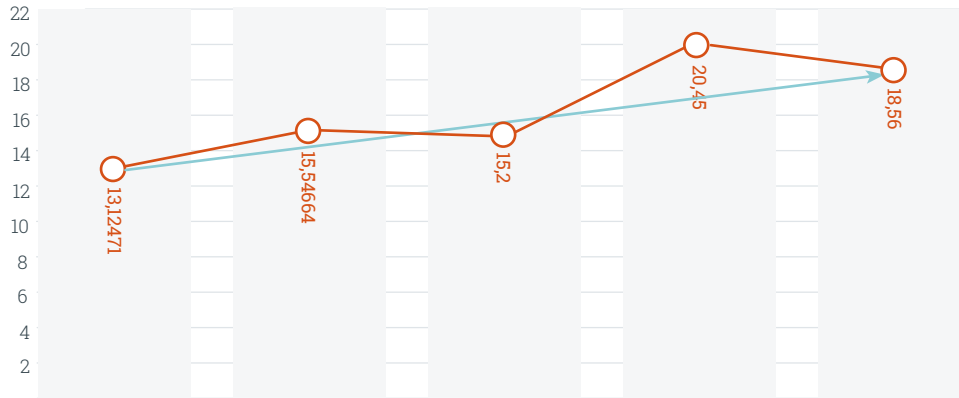


(\*) Une forte augmentation de la liquidité de l'action peut être observée après, d'une part, l'augmentation de capital en nature qui a eu lieu le 15 mars 2017 (projet Watermael-Boitsfort) suite à laquelle le nombre d'actions représentant le capital est passé de 13 184 720, au 31 décembre 2016, à 15 028 880. Suite à l'augmentation de capital en numéraire de la Société, finalisée le 27 octobre 2017, le nombre d'actions a été porté à 19 322 845 à compter de cette date.

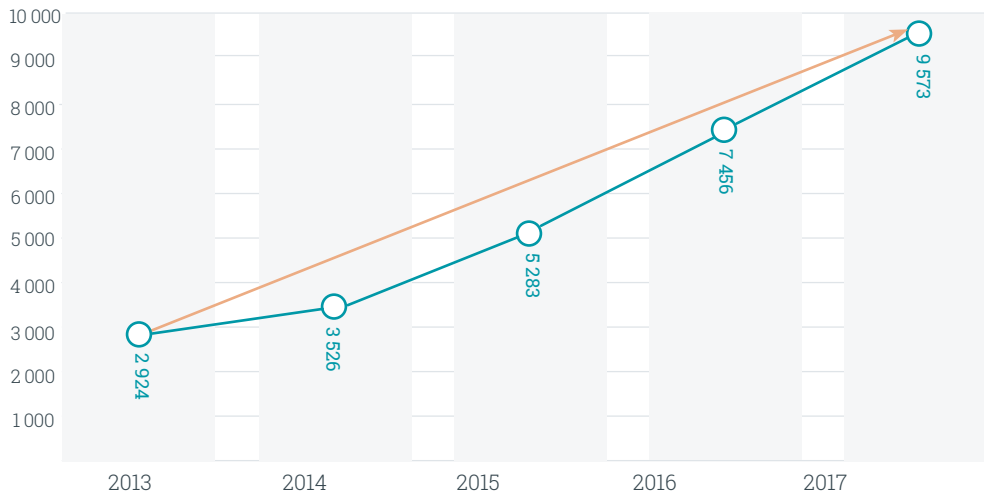
Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

ÉVOLUTION DU COURS BOURSIER ET DU VOLUME D'ACTIONS

Prix de l'action en €



Volume d'actions



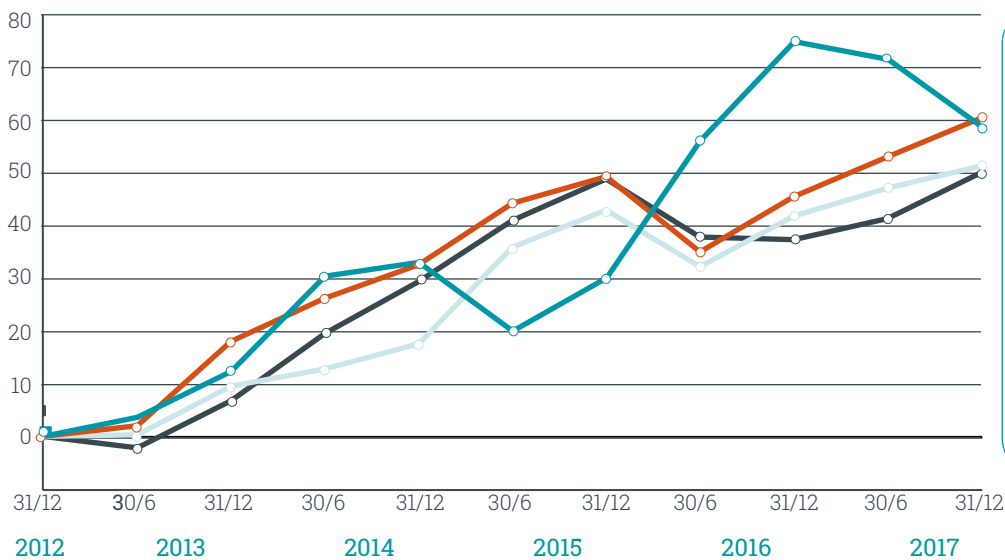
Taux annuel moyen d'augmentation >15%

Prix de l'action (en €)

Taux annuel moyen d'augmentation: >30%

Volume d'actions

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



Évolution cours de bours Care Property Invest (in %)

Évolution cours de bours BEL 20 (en %)

Évolution cours de bours BEL Mid (en %)

Évolution cours de bours Indice EPRA (en %)

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5. Synthèse du bilan consolidé et de l'état du résultat global

### 5.1. État consolidé du résultat global

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2017	2016
I.	Revenus locatifs (+)	19 947 118,72	15 629 497,09
	<i>loyer</i>	6 130 638,33	2 520 186,74
	<i>réductions de loyer</i>	0,00	-1 235,00
	<i>redevances de location-financement et similaires</i>	13 816 480,39	13 110 545,35
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>		<b>19 947 118,72</b>	<b>15 629 497,09</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>		<b>19 947 118,72</b>	<b>15 629 497,09</b>
XIV.	Frais généraux de la société (-)	-3 004 090,78	-2 375 962,76
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	895 789,05	61 780,72
	<i>autres charges d'exploitation concernant les projets</i>	-5 236 556,40	-2 428 614,05
	<i>autres revenus d'exploitation concernant les projets</i>	6 132 345,45	2 490 394,77
	<i>autres revenus et charges d'exploitation</i>	0,00	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE</b>		<b>17 838 816,99</b>	<b>13 315 315,05</b>
XVIII.	Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	457 476,20	1.925.213,00
	<i>variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	-1.168.402,90	-31.167,03
	<i>variations positives de la juste valeur des immeubles de placement</i>	1.625.879,10	1.956.380,03
XIX.	Autres résultats du portefeuille (+/-)	-1.017.477,82	0,00
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>17 278 815,37</b>	<b>15 240 528,05</b>
XX.	Revenus financiers (+)	8 650,77	12 431,90
XXI.	Charges d'intérêts nettes (-)	-4 345 350,95	-4 873 972,18
XXII.	Autres charges financières (-)	-100 438,51	-3 912,91
XXIII.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers (+/-)	2 049 040,70	-2 153 469,00
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-2 388 097,99</b>	<b>-7 018 922,19</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>14 890 717,38</b>	<b>8 221 605,86</b>
XXIV.	Impôt sur les sociétés (-)	-258 638,73	59 642,56
XXV.	Exit tax (-)	-344 364,35	-385 964,99
<b>IMPÔTS</b>		<b>-603 003,08</b>	<b>-326 322,43</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>14 287 714,30</b>	<b>7 895 283,43</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>14 287 714,30</b>	<b>7 895 283,43</b>

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5.2. Résultat net par action sur une base consolidée

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>14 287 714,30</b>	<b>7 895 283,43</b>
<b>résultat net par action, sur la base de la moyenne pondérée des actions en circulation</b>	<b>0,9040</b>	<b>0,5988</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission initial en 1996</i>	<i>15,19%</i>	<i>10,07%</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>4,87%</i>	<i>2,93%</i>

## 5.3. Composants du résultat net

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>RÉSULTAT NET/ RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>14 287 714,30</b>	<b>7 895 283,43</b>
<b>ÉLÉMENTS HORS-CAISSE COMPRIS DANS LE RÉSULTAT NET</b>	<b>-2 482 852,33</b>	<b>514 987,07</b>
<i>amortissement, réductions de valeur ou reprises de réductions de valeur</i>	<i>104 473,89</i>	<i>94 668,77</i>
<i>variations de la juste valeur des immeubles de placement</i>	<i>-457 476,20</i>	<i>-1 925 213,00</i>
<i>variations de la juste valeur des instruments de couverture autorisés</i>	<i>-2 049 040,70</i>	<i>2 153 469,00</i>
<i>impôts- prélèvements sur les impôts différés</i>	<i>0,00</i>	<i>-216 294,44</i>
<i>marge de profit ou de perte correspondant à la période</i>	<i>-1 098 287,14</i>	<i>1 361,64</i>
<i>diminution de créance commerciale (marge de profit ou de perte imputée lors de périodes)</i>	<i>0,00</i>	<i>406 995,10</i>
<i>autres résultats du portefeuille</i>	<i>1 017 477,82</i>	<i>0,00</i>
<b>Résultat net IFRS</b>	<b>11 804 861,97</b>	<b>8 410 270,50</b>
<b>Résultat net IFRS par action, sur la base du nombre moyen pondéré d'actions en circulation</b>	<b>0,7469 €</b>	<b>0,6379 €</b>
<i>rendement brut par rapport au prix d'émission</i>	<i>12,55 %</i>	<i>10,72 %</i>
<i>rendement brut par rapport à la valeur en bourse à la date de clôture</i>	<i>4,03 %</i>	<i>3,12 %</i>

Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation a augmenté de 13 184 720 actions, au 31 décembre 2016, à 15 805 323 actions, au 31 décembre 2017. 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 18,56 € au 31 décembre 2017 et de 20,45 € au 31 décembre 2016. Le rendement brut est calculé en divisant, dans le tableau « 5.2. 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 « 5.3. 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. Le dividende représenté par les deux coupons sera mis en paiement après l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018.

**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 13,37 % par rapport au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2017, les **revenus locatifs** ont augmenté de 27,62 % par rapport à l'année précédente, en raison de l'acquisition de plusieurs nouveaux projets. 2 placements immobiliers ont d'abord été acquis en décembre 2016, à savoir les projets « Ter Bleuk » à Bonheiden et « 3 Eiken » à Lanaken, qui génèrent depuis le 1er janvier 2017 des revenus comptables pour la Société.

D'autre part, les acquisitions des projets « Bois de Bernihè » à Libramont, le 13 juillet 2017, « Qaly » à Beersel, le 3 octobre 2017 et « Oase » à Wolvertem, le 30 octobre 2017, ont également joué un rôle important dans cette augmentation. Ces projets génèrent des revenus comptables à partir de la date d'acquisition mentionnée.

Le projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort, acquis par un apport en nature le 15 mars 2017, et le projet « Hof ter Moere » à Moerbeke, dont la réception provisoire a eu lieu le 23 février 2017, génèrent des revenus complémentaires pour la Société à partir du 1er avril 2017.

Fin décembre 2017, la Société a clôturé son exercice avec l'acquisition de 2 projets à Berchem, qui généreront des revenus pour Care Property Invest à partir du 1er janvier 2018.

Les **frais généraux de fonctionnement** ont augmenté par rapport à ceux de 2016. Cela découle de et va de pair avec la croissance de la capitalisation boursière et des actifs de la Société. L'augmentation des revenus locatifs dilue encore ces coûts. La marge d'exploitation, c'est-à-dire le résultat opérationnel avant le résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net, est passé de 85,19 % au 31 décembre 2016 à 89,43 % au 31 décembre 2017. La Société prévoit que la dilution des frais généraux de fonctionnement se poursuivra au cours des prochains exercices.

Les **autres revenus et charges d'exploitation** sont passés de 61 780,72 € au 31 décembre 2016 à 895 789,05 € au 31 décembre 2017.

Les autres charges d'exploitation ont augmenté en raison de l'ajustement du montant des coûts actualisés des services durant la période de l'emphytéose, qui a été approuvé par le conseil d'administration du 10 mai 2017. La provision pour les coûts du projet est ajustée de ce fait, et un coût non réalisé non récurrent de 1 842 489,43 € est repris dans les autres charges d'exploitation. Suite au statut d'assujetti mixte à la TVA, un ajustement pour TVA non déductible d'un montant de 123 666,12 € a été comptabilisé (pour l'exercice 2015-2016-2017).

Les autres revenus d'exploitation ont augmenté, d'une part, du fait de l'ajustement de la provision pour les coûts de projets, la marge bénéficiaire/déficitaires comptabilisée au cours des périodes précédentes (relativement aux créances commerciales comprises dans les créances de location-financement) - 544 137,66 € - ayant été reclassée des revenus locatifs aux autres revenus et charges d'exploitation. C'est plus correct, compte tenu de la nature de ces revenus. Ces revenus reclassés ainsi que les revenus locatifs font en sorte que la Société a atteint sa guidance de 20 millions € de revenus locatifs.

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

D'autre part, la réception provisoire du projet « Hof Ter Moere » à Moerbeke le 23 février 2017 a généré une plus-value de 340 649,59 €. Cette plus-value est comptabilisée au bilan à compter de cette réception provisoire et amortie sur la durée de ce projet. Les factures à recevoir au titre du portefeuille initial ont également été imputées pour un montant de 1 676 182,22 €, Care Property Invest provisionnant les coûts dont elle attendait encore la facturation dans ce cadre. De cette façon, elle peut aussi en donner une image plus fidèle. La marge bénéficiaire/déficitaire comptabilisée au cours de la période précédente, la plus-value et l'imputation de la provision des factures à recevoir 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.

Les coûts de construction pour les **projets en développement** s'élèvent à 3 243 660,65 € au cours de l'exercice 2017. Ces coûts ont été repris dans les autres coûts d'exploitation et capitalisés via les autres revenus d'exploitation à titre d'autres immobilisations corporelles.

L'expert immobilier **évalue chaque trimestre les immeubles de placement** au bilan de la Société, conformément à la norme IAS 40. En raison de l'augmentation de la juste valeur de son portefeuille immobilier depuis l'acquisition des projets, un résultat positif a pu être repris au 31 décembre 2017 comme variation de la juste valeur des immeubles de placement. D'un point de vue comptable, un ajustement est inclus pour les périodes au cours desquelles les exploitants du bien immobilier sont exempts de loyer, car l'expert immobilier prend déjà en compte les flux de trésorerie futurs (y compris les diminutions de loyer) et il y aurait sinon double comptage.

L'autre résultat sur portefeuille au 31 décembre 2017 s'élève à -1 017 477,82 € et correspond d'une part à l'évaluation initiale à la juste valeur du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort, au 15 mars 2017, et d'autre part au terrain du centre de services de soins et de logement en développement « Les Saules » à Forest, au 28 février 2017. D'autre part, les surcoûts liés aux nouvelles acquisitions (honoraires, assistance juridique, frais de due diligence,...) sont capitalisés sous la rubrique « I. C. Immeubles de placement ». L'ajustement de la juste valeur a été repris dans la rubrique « autre résultat sur portefeuille ». La différence entre les fonds propres IFRS de la filiale et la valeur de participation à la date d'acquisition (goodwill/badwill) attribuable à l'immobilier a également été reprise dans la rubrique « autre résultat sur portefeuille ».

### **Résultat financier**

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 décembre 2017 dans l'état du résultat global de la Société, à concurrence de 2 902 435 €. En conséquence, l'incidence totale s'élève à ce jour à -18 560 569 € contre -21 463 004 € au 31 décembre 2016. D'autre part, le résultat financier a été affecté négativement par l'acquisition des dérivés IRS, le 3 octobre 2017, de la société KONLI SPRL. Les dérivés IRS avaient une valeur de marché négative au 31 décembre 2017, de sorte qu'ils sont comptabilisés comme un coût financier, à concurrence de -853 394,30 €.

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

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 décembre 2017 comprend l'estimation de l'impôt sur les sociétés et de l'exit tax des filiales. Les filiales sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Ceci explique l'augmentation de cet impôt sur l'exercice 2017.

#### **Résultat net IFRS**

Au 31 décembre 2017, le résultat net IFRS s'élevait sur une base consolidée à 11 804 861,97 €, contre 8 410 270,50 € au 31 décembre 2016. Cela représente une augmentation de 40,36 %. Le résultat net par action IFRS est passé de 0,6379 €, au 31 décembre 2016, à 0,7469 €, au 31 décembre 2017.

La Société a atteint la guidance en terme de résultat net IFRS (à savoir 0,7388 € par action) fixé dans le rapport semestriel et confirme le dividende brut attendu de 0,68 € par action qui sera distribué sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale du 16 mai 2018. Cela donne aux détenteurs, le droit à un dividende net de 0,578 €. Ce montant, de 0,68 € par action, est la somme du dividende brut total, représenté par les coupons 8 et 9. Le coupon 8 donne droit à un dividende brut de 0,557 € et le coupon 9 à un dividende brut de 0,123 €.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5.4. Bilan consolidé

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>ACTIFS</b>		
<b>I. IMMOBILISATION CORPORELLE</b>	<b>377 785 655,00</b>	<b>258 292 942,67</b>
C. Immeubles de placement	201 664 978,49	85 040 501,00
<i>immeubles de placement - autres</i>		
<i>immeubles de placement - projets de développement</i>		
D. Autres immobilisations corporelles	4 978 201,33	4 464 773,43
E. Immobilisations financières	5 520,00	3 770,00
F. Créances de location-financement	160 251 205,00	156 938 252,98
G. Créances commerciales et autres immobilisations	10 885 750,18	11 845 645,26
<i>relativement à des projets en cours</i>	0,00	0,00
<i>relativement à des projets livrés</i>	10 885 750,18	11 845 645,26
<b>II. ACTIFS COURANTS</b>	<b>6 327 560,44</b>	<b>4 722 317,34</b>
D. Créances commerciales	576 665,20	26 787,65
E. Créances fiscales et autres actifs courants	32 900,47	600 530,53
<i>impôt sur les sociétés</i>	1 312,25	479 783,54
<i>autres</i>	31 588,22	120 746,99
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 641 055,11	3 657 308,89
G. Comptes de régularisation	76 939,66	437 690,27
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>384 113 215,44</b>	<b>263 015 260,01</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>218 157 243,26</b>	<b>108 698 808,51</b>
A. Capital	114 961 266,34	78 442 491,65
B. Prime d'émission	87 551 065,26	20 592 745,89
C. Réserves	1 357 197,36	1 768 287,54
D. Résultat net de l'exercice	14 287 714,30	7 895 283,43
<b>PASSIFS</b>	<b>165 955 972,18</b>	<b>154 316 451,50</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>157 410 810,84</b>	<b>125 069 420,29</b>
B. Dettes financières non courantes	127 896 019,73	102 522 085,23
C. Autres passifs financiers non courants	19 413 963,30	21 463 004,00
<i>instruments de couverture autorisés</i>	19 413 963,30	21 463 004,00
F. Impôts différés	10 100 827,81	1 084 331,06
<b>II. Passifs courants</b>	<b>8 545 161,34</b>	<b>29 247 031,21</b>
B. Dettes financières courantes	2 307 237,86	20 498 673,84
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 733 085,25	8 160 383,22
a. Exit tax	2 334 245,75	4 483 638,69
b. Autres	3 398 839,50	3 676 744,53
<i>fournisseurs</i>	2 979 922,01	3 478 645,56
<i>locataires</i>	0,00	50,00
<i>impôts, rémunérations et charges sociales à régler pour l'acquisition de biens immobiliers</i>	418 917,49	198 048,97
E. Autres passifs courants	6 448,21	120 012,11
F. Comptes de régularisation	498 390,02	467 962,04
<i>revenus immobiliers perçus d'avance</i>	178 013,33	45 555,38
<i>intérêts encourus, non échus et autres coûts</i>	0,00	0,00
<i>charges à imputer</i>	320 376,69	422 406,66
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES + PASSIF</b>	<b>384 113 215,44</b>	<b>263 015 260,01</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 plus que doublé au cours de l'exercice 2017 suite à l'apport en nature du centre de services de soins et de logement avec résidences-services « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort, et aux acquisitions d'un terrain et des coûts de construction du centre de services de soins et de logement en développement « Les Saules » à Forest, dont les travaux ont déjà débuté le 15 septembre 2017 (actuellement repris au bilan à la juste valeur du projet total, déduction faite des coûts prévus), du centre de services de soins et de logement avec groupe de logements à assistance « Bois de Bernihè » à Libramont, du centre de services de soins et de logement « Seniorencampus Qaly@Beersel » à Beersel, du centre de services de soins et de logement « Oase » à Wolvertem (Meise), du centre de services de soins et de logement « Residentie Moretus » et du groupe de logements à assistance « Park Kemmelberg », tous deux situés à Berchem. Ces projets représentent conjointement une juste valeur de 115 960 772,08 €. Les investissements immobiliers déjà en portefeuille au 31 décembre 2016 ont augmenté en valeur pour atteindre 85 704 206,41 €.

L'expert immobilier confirme que la juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à un montant total d'environ 201 millions €. Tout cela entraîne une augmentation des immeubles de placement d'environ 137 %.

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 décembre 2017, un certain nombre de projets (Bredene, Hooglede 2e phase, Meise, Liedekerke, Schilde, Vorselaar, Zonhoven 2e phase, Bruges Ten Boomgaarde, Bruges Vliedberg, Kortemark, Zaventem - Woluwe-Saint-Étienne, Beringen, Beerse et Opwijk 2e phase) ont été définitivement amortis, ce qui fait que le montant des créances de location-financement concernant le portefeuille d'investissement initial a été modifié de -307 756,06 €. 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 Ter Moere » à Moerbeke a été provisoirement reçu le 23 février 2017, ce qui fait que le montant des « créances de location-financement » au 31 décembre 2017 est modifié de 3 620 708,08 €<sup>(1)</sup>.

La juste valeur des contrats de location-financement s'élevait à 232 195 682,58 €<sup>(2)</sup> au 31 décembre 2017.

(1) Contrairement aux projets du portefeuille initial, dans le projet « Hof ter Moere » à Moerbeke, le canon comprend, outre une composante intérêts, un remboursement du capital. Par conséquent, le montant de la créance diminuera graduellement au cours de la durée du contrat d'emphytéose.

(2) 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 1,32 % au 31/12/2017 et à 1,127 % au 31/12/2016. La marge de risque s'élève respectivement à 0,77 % et à 1,09 %. Ces informations sont fournies par Belfius Bank nv.

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

**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. Étant donné que le taux d'actualisation est déterminé au moment de la réception, le montant capitalisé de ces créances ne change pas, sauf réception d'un nouveau projet. Le 10 mai 2017, le conseil d'administration de la Société a décidé de modifier le montant des coûts actualisés des services rendus au cours de la période d'emphytéose. En conséquence, la provision des coûts de projet a été ajustée à -5 119 388,33 €. La provision pour les coûts du service a également été ajustée pour tenir compte d'une approche plus fidèle des coûts salariaux et d'exploitation (sur la base des chiffres approuvés au 31 décembre 2016).

**Fonds propres**

Le 15 mars 2017, le capital de la Société a été porté à 89 414 321,58 €. C'est le résultat d'une augmentation de capital et de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de l'acquisition du projet « Les Terrasses du Bois » à Watermael-Boitsfort par apport en nature. En conséquence, le capital était représenté dès le 15 mars 2017 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.

Une augmentation de capital en numéraire et l'émission de 4 293 965 actions nouvelles ont eu lieu le 27 octobre 2017. En conséquence, le capital social de la Société s'élève à 114 961 266,36 € à cette date. Care Property Invest a levé environ 72 millions € bruts, 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 portés en déduction 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 de droits de vote s'élève à 19 322 845. Ces actions nouvelles participent proportionnellement au résultat de l'exercice 2017, c'est-à-dire 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. Le dividende représenté par les deux coupons sera distribué en 2018 après l'assemblée générale ordinaire.

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 l'exercice 2017, cela signifie une nouvelle réduction de la juste valeur de 2 153 469 €.

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

## Dettes et engagements

Au 31 décembre 2017, les financements des filiales ont également été repris dans les engagements sur une base consolidée.

Au 31 décembre 2017, la Société disposait d'un crédit roll-over auprès de KBC, pour un montant total de 35 millions €, sans aucun prélèvement au 31 décembre 2017. La Société a remboursé une tranche de 14,7 millions € prélevée antérieurement avec des fonds provenant de l'augmentation de capital du 27 octobre 2017.

La Société disposait également d'un programme MTN auprès de Belfius pour un montant de 50 millions €. Avec les fonds provenant de l'augmentation de capital d'octobre 2017, une tranche de 12,5 millions € déjà prélevée a été remboursée, portant le montant prélevé au 31 décembre 2017 à 10 millions €, soit 2 obligations de 5 millions € chacune, d'une durée initiale de 6 et 7 ans.

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.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
durée résiduelle moyenne des dettes financières	11,92 ans	13,61 ans
montant nominal des dettes financières à court et long terme	130 203 257,59	123 020 759,07
taux d'intérêt moyen pondéré (1)	3,76 %	4,01 %
montant des financements couverts au moyen d'un instrument financier	35 791 937,59	35 791 937,59
juste valeur des instruments de couverture	-19 413 963,30	-21 463 004,00
mouvement des dettes financières	7 182 498,52	22 039 041,94

(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.

L'augmentation des impôts différés et des passifs au 31 décembre 2017 est le résultat des acquisitions de biens immobiliers dans des sociétés, réalisées par la Société au cours de l'exercice 2017. Cette rubrique contient d'une part l'impôt de sortie, une taxe sur la plus-value déterminée en cas de fusion taxée, scission ou aucune opération équivalente, d'une SIR avec une société belge, non SIR, et d'autre part des impôts différés dans le cadre de la valorisation fractionnée des plus-values.

Le taux d'intérêt moyen pondéré a de nouveau augmenté par rapport aux trimestres précédents en raison du remboursement par la Société d'un certain nombre de crédits à court terme à la fin de l'exercice précédent. 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.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 5.5. Actif net et valeur nette par action sur une base consolidée

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
total de l'actif	384 113 215,44	263 015 260,01
passif	-165 955 972,18	-154 316 451,50
<b>ACTIFS NETS</b>	<b>218 157 243,26</b>	<b>108 698 808,51</b>
<b>valeur nette par action</b>	<b>11,29 €</b>	<b>8,24 €</b>
total de l'actif	384 113 215,44	263 015 260,01
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-146 542 008,88	-132 853 447,50
<b>ACTIFS NETS, À L'EXCLUSION DES « INSTRUMENTS DE COUVERTURE AUTORISÉS »</b>	<b>237 571 206,56</b>	<b>130 161 812,51</b>
<b>valeur nette par action, à l'exclusion de la rubrique « instruments de couverture autorisés »</b>	<b>12,29 €</b>	<b>9,87 €</b>
total de l'actif, dont la juste valeur des créances de location-financement (1)	445 171 942,84	339 530 668,36
passifs exigibles à court ou à long terme (sauf rubrique « instruments de couverture autorisés »)	-146 542 008,88	-132 853 447,50
<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>298 629 933,96</b>	<b>206 677 220,86</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>15,45 €</b>	<b>15,68 €</b>

Le nombre total d'actions s'élevait à 13 184 720 au 31 décembre 2016, contre 19 322 845 actions au 31 décembre 2017.

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 18,56 € au 31 décembre 2017 et de 20,45 € au 31 décembre 2016. Le rendement brut est calculé en divisant la valeur nette par action par, respectivement, le prix d'émission initial en 1996, d'une part, et la valeur boursière à la date de clôture, d'autre part.

Aucun instrument n'a d'effet dilutif potentiel sur le résultat net par action. L'augmentation de capital du 27 octobre 2017 a une incidence sur le nombre d'actions ordinaires et sur le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au 31 décembre 2017. Ces actions participent proportionnellement au résultat de l'exercice 2017.

(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 IRS moyen au 31 décembre 2017 est de 1,32 % et de 1,127 % au 31 décembre 2016. La marge de risque s'élève respectivement à 0,77 % et à 1,09 %. Ces informations sont fournies par Belfius Bank nv.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 6. Indicateurs de performance EPRA

### 6.1. Indicateurs clés de performance EPRA : vue d'ensemble

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
EPRA Résultat (en €/action)	0,81	0,62
EPRA VAN (en €/action)	15,98	15,76
EPRA VANNN (en €/action)	13,79	13,13
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	4,41	4,54
EPRA RIN ajusté (en %)	4,41	4,54
EPRA Taux de vacance locative (en %) (*)	0,00	0,00
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	10,57	14,81
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	10,57	14,81

(\*) Care Property Invest ne court qu'un risque d'inoccupation dans le projet « Tilia », à Gullegem. Le taux d'inoccupation du projet « Tilia » est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Il était entièrement loué au 31 décembre 2016 comme au 31 décembre 2017. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est assumé par la contrepartie et la Société reçoit le canon, quel que soit le taux d'occupation. Pour les nouveaux projets, la Société s'efforce également de transférer ce risque à la contrepartie, entièrement ou dans une large mesure.

### 6.2. Indicateurs clés de performance EPRA : vue d'ensemble détaillée

L'objectif des indicateurs énumérés ci-dessous est exposé ultérieurement dans le présent communiqué de presse, sous le point « 6.3 Définitions et objectifs des indicateurs EPRA » à la page 37.

Les montants sont mentionnés en euros.

Exercice clôturé le 31 décembre		2017	2016
<b>EPRA Résultat</b>			
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	<i>x 1 000</i>	12 799	8 124
	<i>€/action</i>	0,81	0,62
<b>EPRA VAN</b>			
Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme	<i>x 1 000</i>	308 731	207 762
	<i>€/action</i>	15,98	15,76
<b>EPRA VANNN</b>			
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des (i) instruments de couverture, de (ii) la dette et (iii) des impôts différés	<i>x 1 000</i>	266 457	173 168
	<i>€/action</i>	13,79	13,13
<b>EPRA Rendement Initial Net (RIN)</b>			
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	%	4,41	4,54
<b>EPRA RIN ajusté</b>			
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives	%	4,41	4,54

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

Exercice clôturé le 31 décembre		(x €1.000)	
		2017	2016
<b>EPRA Taux de vacance locative</b>			
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille immobilier total			
%		0,00	0,00
<b>EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)</b>			
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			
%		10,57	14,81
<b>EPRA kostratio(charges directes de vacances exclues)</b>			
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			
%		10,57	14,81

(\*) Care Property Invest ne court qu'un risque d'inoccupation dans le projet « Tilia », à Gullegem. Le taux d'inoccupation du projet « Tilia » est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Il était entièrement loué au 31 décembre 2016 comme au 31 décembre 2017. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est assumé par la contrepartie et la Société reçoit le canon, quel que soit le taux d'occupation. Pour les nouveaux projets, la Société s'efforce également de transférer ce risque à la contrepartie, entièrement ou dans une large mesure.

## 6.2.1. EPRA RÉSULTAT

Exercice clôturé le 31 décembre		2017	2016
<b>Résultat net selon les états financiers</b>		<b>14 288</b>	<b>7 895</b>
<b>Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :</b>		<b>-1 489</b>	<b>228</b>
(i)	Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	560	-1 925
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(iii)	Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv)	Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v)	Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	-2 049	2 153
(vii)	Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii)	Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	0	0
(ix)	Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x)	Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
<b>EPRA Résultat</b>		<b>12 799</b>	<b>8 124</b>
Nombre d'actions		15 805 323	13 184 720
<b>EPRA Résultat par action (en €/action)</b>		<b>0,81</b>	<b>0,62</b>

(\*) Le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est le nombre d'actions à la fin de l'exercice ouvrant le droit à un dividende.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

(x € 1 000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>VAN selon les états financiers</b>	<b>218 157</b>	<b>108 699</b>
<b>VAN selon les états financiers (en €/action)</b>	<b>11,29</b>	<b>8,24</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>218 157</b>	<b>108 699</b>
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement.	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement (*)	61 059	76 515
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente.	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	19 414	21 463
(v.a) Impôts différés	10 101	1 084
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA VAN</b>	<b>308 731</b>	<b>207 762</b>
Nombre d'actions	19 322 845	13 184 720
<b>EPRA VAN par action (en €)</b>	<b>15,98</b>	<b>15,76</b>

(\*) La juste valeur des « leasings financiers » a été calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs à un taux IRS applicable au 31 décembre de l'année concernée, en fonction de la durée restante du contrat sous-jacent, majoré d'une marge.

### 6.2.3. TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV) EPRA

(x € 1 000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>EPRA VAN</b>	<b>308.731</b>	<b>207.762</b>
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-19.414	-21.463
(ii) Juste valeur de la dette	-12.759	-12.046
(iii) Impôts différés	-10.101	-1.084
<b>EPRA VANNN</b>	<b>266.457</b>	<b>173.168</b>
Nombre d'actions	19.322.845	13.184.720
<b>EPRA VANNN par action (en €)</b>	<b>13,79</b>	<b>13,13</b>

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

#### 6.2.4. RENDEMENT INITIAL NET (RIN) EPRA

(x € 1 000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
Immeubles de placement en juste valeur	201.665	85.041
La juste valeur des créances de location-financement. (*)	232.196	245.299
Actifs destinés à la vente (+)	0	0
Projets de développement (-)	0	0
<b>Immeubles de placement en exploitation en juste valeur</b>	<b>433.861</b>	<b>330.340</b>
Abattement des frais et droits de transaction estimés des immeubles de placement(+)	5.042	61
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>438.902</b>	<b>330.401</b>
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	19.376	14.997
Charges immobilières (-)	0	0
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>19.376</b>	<b>14.997</b>
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>19.376</b>	<b>14.997</b>
<b>EPRA RIN (in %)</b>	<b>4,41</b>	<b>4,54</b>
<b>EPRA RIN ajusté (in %)</b>	<b>4,41</b>	<b>4,54</b>

(\*) La juste valeur des « leasings financiers » a été calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs à un taux IRS applicable au 31 décembre de l'année concernée, en fonction de la durée restante du contrat sous-jacent, majoré d'une marge.

#### 6.2.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE LOCATION

(x € 1 000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2017						
	Revenus locatifs bruts (1)	Revenus locatifs nets (2)	Surfaces locatives (en m2)	Loyers contractuels (3)	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupation	Valeur locative estimée	EPRA Taux d'occupation (en %)(4)
Immeubles de placement en exploitation	6 131	6 131	93	9 769	0	11 142	0,00%
Créances de location-financement	13 816	13 816	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>19 947</b>	<b>19 947</b>					
	31 décembre 2016						
Immeubles de placement en exploitation	2 519	2 519	38	4 186	0	4 481	0,00%
Créances de location-financement	13 111	13 111	-	-	-	-	-
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement	0	0					
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>15 630</b>	<b>15 630</b>					

(1) Le total des « revenus locatifs bruts » sur la période déterminée dans les « Best Practices » de l'EPRA, rapproché de l'état IFRS consolidé du résultat global, correspond au « résultat locatif net » dans les comptes consolidés IFRS.



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

- (2) Le total des « revenus locatifs nets » sur la période déterminée dans les « Best Practices » de l'EPRA, rapproché de l'état IFRS consolidé du résultat global, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » dans les comptes consolidés IFRS.
- (3) Location en cours à la date de clôture, plus location contractuelle future, en date du 31 décembre 2017 ou du 31 décembre 2016.
- (4) Care Property Invest ne court qu'un risque d'inoccupation dans le projet « Tilia » à Gullegem. Le taux d'inoccupation du projet « Tilia » est donc négligeable dans l'ensemble du portefeuille. Il était entièrement loué au 31 décembre 2016 comme au 31 décembre 2017. Pour les projets du programme d'investissement initial, le risque est assumé par la contrepartie et la Société reçoit le canon, quel que soit le taux d'occupation. Pour les nouveaux projets, la Société s'efforce également de transférer ce risque à la contrepartie, entièrement ou dans une large mesure.

### 6.2.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT - REVENUS LOCATIFS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

(x € 1 000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2016				31 décembre 2017		
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs bruts à portefeuille constant par rapport à 2016	Acquisitions	Ventes	Autres	Régularisation des revenus locatifs concernant périodes passées	Revenus locatifs bruts à périmètre constant
Immeubles de placement en exploitation	2 519	4 180	1 951	0	0	0	6 131
Créances de location-financement	13 111	13 729	87	0	0	0	13 816
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Projets de développement					0	0	
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>15 630</b>	<b>17 909</b>	<b>2 038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 947</b>

### 6.2.7. IMMEUBLES DE PLACEMENT- DONNÉES DE VALORISATION

(x € 1 000)

Exercice clôturé le	31 décembre 2017			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Variation de la valeur (en %)
Immeubles de placement en exploitation	201 665	-560	2,05	-0,28
Créances de location-financement	(*) 232 196	-13 104	2,36	-5,64
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>433 861</b>	<b>-13 664</b>		
Période clôturée le 31 décembre		31 décembre 2016		
Immeubles de placement en exploitation	85 041	2 566	1,17	3,02
Créances de location-financement	(*) 245 299	23	3,37	0,01
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS				
Projets de développement	0	0		
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>330 340</b>	<b>2 589</b>		

(\*) La juste valeur des « leasings financiers » a été calculée en actualisant tous les flux de trésorerie futurs à un taux IRS applicable au 31 décembre de l'année concernée, en fonction de la durée restante du contrat sous-jacent, majoré d'une marge.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 6.2.8. IMMEUBLES DE PLACEMENT - DURÉE DES BAUX

(x € 1 000)

Exercice clôturé le		31 décembre 2017				
<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>						
	Durée résiduelle moyenne (en années)	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	24,53	0	1 579	12 192	232 531	
Créances de location-financement	16,35	9 367	39 986	32 717	74 858	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>17,45</b>	<b>9 367</b>	<b>41 565</b>	<b>44 909</b>	<b>307 389</b>	
Exercice clôturé le		31 décembre 2016				
<i>Loyer en cours des baux venant à échéance</i>						
	Durée résiduelle moyenne (en années)	Échéance entre 0-10 ans	Échéance entre 10-15 ans	Échéance entre 15-20 ans	Échéance > 20 ans	
Immeubles de placement en exploitation	17,13	0	121	17	2 381	
Créances de location-financement	22,87	339	5 671	3 219	4 288	
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS						
Projets de développement	0	0	0	0	0	
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>17,54</b>	<b>339</b>	<b>5 792</b>	<b>3 236</b>	<b>6 669</b>	

### 6.2.9. IMMEUBLES DE PLACEMENT - IMMEUBLES EN CONSTRUCTION OU EN DÉVELOPPEMENT

(x € 1 000 000)

Exercice clôturé le		31 décembre 2017					
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation prévue	Nombre d'unités de logement	VLE à l'issue (x 1 000 €)
«Hof Driane» (Herenthout)	3,00	0,60	0,00	3,60	Réception provisoire le 20 février 2018	22	163
«Les Saules» (Forest)	5,70	9,50	0,00	15,20	mi 2019	118	760
«De Nieuwe Ceder» (Deinze)	0,01	10,99	0,00	11,00	mi 2019	86	600
<b>Total</b>	<b>8,71</b>	<b>21,09</b>	<b>0,00</b>	<b>29,80</b>			<b>1.523</b>
Exercice clôturé le		31 décembre 2016					
«Hof ter Moere» (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	Réception provisoire le 23 février 2017	22	191
«Hof Driane» (Herenthout)	0,06	3,10	0,00	3,10	Réception provisoire le 20 février 2018	22	146
<b>Total</b>	<b>2,46</b>	<b>4,30</b>	<b>0,00</b>	<b>6,70</b>			<b>336</b>

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

#### 6.2.10. EPRA RATIOS DES COÛTS

Exercice clôturé le 31 décembre	(x €1,000)	
	2017	2016
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-2 108</b>	<b>-2 315</b>
Charges relatives à la location	0	0
Récupération de charges immobilières	0	0
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	0	0
Frais techniques	0	0
Frais commerciaux	0	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-1
Frais de gestion immobilière	0	0
Autres charges immobilières	0	0
Frais généraux de la société (*)	-3 004	-2 376
Autres revenus et charges d'exploitation	896	62
<b>EPRA Coûts (charges d'inoccupation incluses) (A)</b>	<b>-2 108</b>	<b>-2 315</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	0	1
<b>EPRA Coûts (charges d'inoccupation exclues) (B)</b>	<b>-2 108</b>	<b>-2 314</b>
<b>Revenus locatifs bruts (C)</b>	<b>19 947</b>	<b>15 629</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)</b>	<b>10,57</b>	<b>14,81</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)</b>	<b>10,57</b>	<b>14,81</b>

(\*) Frais généraux et charges d'exploitation capitalisés (part des joint ventures incluses).

Care Property Invest capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation directement liés aux projets de développement (frais juridiques, frais de gestion de projet, etc.).

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

6.2.11. EPRA CAPEX

(x € 1 000)

Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>Dépenses immobilisées par rapport aux immeubles de placement</b>		
(1) Acquisitions	472	25
(2) Projets de développement	5 702	0
(3) Immeubles en exploitation	46	110
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
<b>Dépenses d'investissement immobilisées</b>	<b>6 220</b>	<b>135</b>
Exercice clôturé le 31 décembre	2017	2016
<b>Dépenses immobilisées par rapport aux immeubles de placement</b>		
(1) Acquisitions	3 621	0
(2) Projets de développement	3 010	2 478
(3) Immeubles en exploitation	-308	-67
(4) Autres (intérêts intercalaires et gestion de projet)	0	0
<b>Dépenses d'investissement immobilisées</b>	<b>6 323</b>	<b>2 411</b>

Care Property Invest continue à œuvrer en faveur d'une amélioration continue de sa transparence financière, en vue de son intégration dans l'indice EPRA.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

### 6.3 Définitions et objectifs des indicateurs EPRA

Indicateurs clés de performance (KPI) EPRA	Définition	Objectif
<b>Résultat</b>	Résultat courant des activités opérationnelles stratégiques.	Un point de comparaison important pour les résultats d'exploitation sous-jacents d'une société et une indication de la mesure dans laquelle les distributions de dividendes actuelles sont soutenues par les résultats.
<b>NAV EPRA</b>	Valeur nette d'inventaire (ci-après, NAV pour Net Asset Value), ajustée pour tenir compte de la juste valeur des immeubles de placement et à l'exclusion de certains éléments qui ne s'inscrivent pas dans un modèle financier d'immeubles de placement à long terme.	Apporte des modifications à la NAV IFRS, afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et des engagements au sein d'une véritable société immobilière ayant une stratégie d'investissement à long terme.
<b>NNNAV EPRA</b>	NAV EPRA, ajustée pour refléter la juste valeur des (i) instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	Apporte des modifications à la NAV EPRA, afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur actuelle de tous les actifs et engagements au sein d'une société immobilière.
<b>Rendement initial net EPRA (RIN).</b>	Revenus locatifs bruts annualisés, sur la base des loyers courants ('passing rents'), à la date de clôture des comptes annuels, déduction faite des coûts immobiliers, l'ensemble étant divisé par la valeur de marché du portefeuille et majoré des droits et frais de transfert estimés, en cas d'aliénation hypothétique d'immeubles de placement.	Un point de comparaison pour l'évaluation du portefeuille. Ce point de comparaison devrait permettre aux investisseurs de comparer plus facilement l'évaluation du portefeuille X avec celle du portefeuille Y.
<b>RIN ajusté EPRA</b>	Ce ratio apporte un ajustement au RIN EPRA en ce qui concerne l'expiration des diminutions de loyers et autres mesures incitatives.	Ce point de comparaison devrait permettre aux investisseurs de comparer plus facilement l'évaluation du portefeuille X avec celle du portefeuille Y.
<b>Taux d'inoccupation EPRA</b>	Estimation de la valeur locative (EVL) des superficies inoccupées divisée par l'EVL de l'ensemble du portefeuille.	Un point de comparaison « pur » (%) pour les superficies inoccupées des immeubles de placement, basée sur l'EVL.
<b>Ratio de coût EPRA (y compris les coûts d'inoccupation directs)</b>	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS incluant les coûts directs des bâtiments non loués, divisées par les revenus locatifs bruts, déduction faite des coûts du terrain.	Il s'agit d'un point de comparaison important qui permet d'évaluer de façon significative les modifications des coûts d'exploitation d'une société.
<b>Ratio de coût EPRA (y compris les coûts d'inoccupation directs)</b>	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, déduction faites des coûts directs des bâtiments non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts, déduction faite des coûts du terrain.	Il s'agit d'un point de comparaison important qui permet d'évaluer de façon significative les modifications des coûts d'exploitation d'une société.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 7. Affectation du résultat

Il sera proposé lors de l'assemblée générale de la Société du 16 mai 2018 de distribuer un dividende brut global pour l'exercice 2017 de 10 747 619,63 €, soit 0,68 € par action. Le taux de distribution serait alors de 100 % au niveau statutaire et de 91,04 % au niveau consolidé.

Les actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital en nature ont été émises avec le coupon n° 7 et suivants attachés. Étant donné que les nouvelles actions de Care Property Invest ne participent au résultat de la Société qu'à partir du 1er janvier 2017 (et non au résultat de l'exercice 2016), le coupon n° 6 a été détaché des actions existantes avant l'émission des nouvelles actions, plus précisément le 13 mars 2017.

L'augmentation de capital en numéraire d'octobre 2017 a été souscrite avec 7 DAI, représentés par le coupon n° 7, pour 2 actions nouvelles. Après la clôture de l'augmentation de capital, couronnée de succès, les actions nouvelles participent au résultat de l'exercice 2017 à partir du 27 octobre 2017, représentées par le coupon n° 9. Le coupon n° 8 (qui représente le droit au dividende du 1er janvier 2017 au 26 octobre 2017 inclus) a été détaché des actions existantes.

En résumé, cela signifie :

- Les actions avec le coupon n° 6 ont donné droit à un dividende du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016 inclus. Le dividende de l'exercice 2016 pour ce coupon a déjà été payé le 29 mai 2017.
- Le coupon n° 7 a été utilisé à la suite de l'augmentation de capital d'octobre et ne donne donc pas droit à un dividende.
- Les actions avec le coupon n° 8 donne droit à un dividende au prorata, du 1er janvier 2017 au 26 octobre 2017 inclus.
- Les actions avec le coupon n° 9 donne droit à un dividende au pro rata, du 27 octobre 2017 au 31 décembre 2017 inclus.

Nombre d'actions existantes donnant droit au dividende avant l'émission d'actions nouvelles	13 184 720
Nombre d'actions nouvelles donnant droit au dividende après l'augmentation de capital en nature du 15 mars 2017	1 844 160
Nombre d'actions nouvelles donnant droit au dividende après l'augmentation de capital en numéraire du 27 octobre 2017	4 293 965
Nombre total d'actions donnant droit au dividende à la date de clôture	19 322 845

L'affectation suivante du dividende de l'exercice 2017 sera proposée à l'assemblée générale ordinaire du 16 mai 2018 :

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

Dividende brut par action pour les actions avec le coupon n° 8	0,557 €
Dividende brut par action pour les actions avec le coupon n° 9	0,123 €
Dividende brut total par action pour les actions avec les coupons n° 8 et 9	0,68 €
Rendement brut par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2017	3,66 %
Dividende net par action pour les actions avec le coupon n° 8 (1)	0,4735 €
Dividende net par action pour les actions avec le coupon n° 9 (1)	0,1045 €
Dividende net total par action pour les actions avec les coupons n° 8 et 9	0,578 €
Rendement net par rapport à la valeur boursière au 31 décembre 2017	3,11 %
Rémunération brute totale du capital pour 15 028 880 actions donnant droit au coupon n° 8	8 371 703,78 €
Rémunération brute totale du capital pour 19 322 845 actions donnant droit au coupon n° 9	2 375 915,85 €
Dividende brut total	10 747 619,63 €

(1) Dividende brut après déduction du précompte mobilier de 15 %.

La rémunération totale à verser, calculée conformément à l'article 13 de l'AR-SIR, s'élève à 8 538 395,86 € pour l'exercice 2017, ce qui, en cas de résultat net positif de l'exercice, devrait au minimum être distribué comme rémunération du capital.

## 8. Perspectives : résultat, dividende et taux d'endettement

Le taux d'endettement, calculé conformément à l'article 13, §1, 2° de l'AR-SIR, s'élève à 35,39 % au 31 décembre 2017. Étant donné que Care Property Invest ne dépasse pas le taux d'endettement de 50 %, elle n'est pas tenue d'établir un plan financier conformément à l'article 24 de l'AR-SIR.

### 8.1. Hypothèses

Une prévision des perspectives pour les exercices suivants est établie, sur la base du bilan et de l'état du résultat global de l'exercice 2017.

Les hypothèses suivantes ont été prises comme point de départ :

- les revenus locatifs ont augmentés en raison de l'indexation annuelle et de l'incidence de nouveaux investissements ;
- les coûts de fonctionnement de la Société sont légèrement en hausse ;
- les fluctuations de la juste valeur des instruments financiers ne sont pas prises en considération, car elles sont difficiles à prédire et n'affectent pas, par ailleurs, le résultat à distribuer ;
- les nouveaux projets sont provisoirement financés par des fonds propres provenant des activités opérationnelles et des lignes de crédit complémentaires ou par le produit de l'émission de titres de créance, étant donné que le taux d'endettement devrait encore augmenter au cours de l'exercice 2018. La possibilité d'un apport en nature sera également examinée ;
- Care Property Invest ne s'attend pas à ce que d'éventuels débiteurs douteux aient une quelconque incidence ;
- les coûts financiers sont conformes à ceux de l'exercice 2017 ;
- 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

(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.**

des contrats triples nets, une provision limitée a été constituée à cet effet (pour plus de détails, voir l'annexe « Note explicative de l'état du résultat global » à la page 21 et le « Note explicative du bilan consolidé » à la page 25).

## **8.2. Conclusion concernant 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 35,39 % au 31 décembre 2017. 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.

## **8.3. Conclusion concernant les perspectives de dividende et de 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 17,45 années de revenus, la Société propose d'augmenter 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.

Pour l'exercice 2017, la société a perçu des revenus locatifs totaux d'environ 20,0 millions €, ce qui représente une augmentation des revenus locatifs d'environ 28 % par rapport à 2016 (le total des revenus locatifs de l'exercice 2016 s'élevait à environ 15,6 millions €). Le résultat net IFRS par action s'élève donc à 0,7469 € par action. Pour l'exercice 2017, la Société a proposé que le dividende brut augmente à 0,68 € par action. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, cela représente un dividende net de 0,578 € par action.

La Société compte recevoir des revenus locatifs d'au moins 24 millions € durant l'exercice 2018. Il en résulte un résultat net IFRS par action d'au moins 0,78 €. Care Property Invest a l'intention de verser un dividende brut de 0,72 € par action durant l'exercice 2018.



Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 8.4. Déclarations

Le présent document contient des déclarations prospectives. Des risques et incertitudes pèsent sur de telles déclarations. Ils peuvent avoir pour conséquence que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats hypothétiques figurant dans les déclarations prospectives du présent rapport.

Les changements de situation économique, ainsi que les facteurs commerciaux et environnementaux, pourraient particulièrement affecter ces résultats. Elle est établie sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société, conformément aux lignes directrices du règlement (CE) n° 809/2004.

## 9. Principaux risques

Les activités de la Société s'inscrivent dans un climat économique vecteur de risques. Le conseil d'administration estime que les facteurs de risque et les incertitudes décrits dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital d'octobre 2017 persisteront pendant les premiers mois de 2018, à l'exception des facteurs de risque spécifiquement liés à l'opération. Une mise à jour de ces facteurs de risque est donnée dans le rapport financier annuel 2017, qui sera publié le 16 avril 2018.

La note d'opération relative à l'augmentation de capital d'octobre 2017 est disponible sur le site Internet de la Société, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 10. Calendrier financier

Assemblée générale ordinaire (*)	16 mai 2018
Déclaration intermédiaire 1er trimestre 2018	17 mai 2018
Cotation ex-coupon n° 9	17 mai 2018
Date de clôture des registres	18 mai 2018
Mise en paiement du dividende	22 mai 2018
Rapport financier semestriel	6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire 3e trimestre 2018	15 novembre 2018

Ces dates sont sujettes à modification.

(\*) La date de l'assemblée générale ordinaire dans le calendrier financier a changé par rapport à la date indiquée dans la déclaration intermédiaire du conseil d'administration du 3e trimestre 2017 de la Société.

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

## 11. Lexique des Indicateurs Alternatifs de Performance

On entend par «IAP» un indicateur financier, historique ou futur, de la performance, de la situation financière ou des flux de trésorerie autre qu'un indicateur financier défini ou précisé dans le référentiel comptable applicable.

Care Property Invest utilise dans sa communication financière des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) au sens des Guidelines récemment édictées par l'Autorité Européenne des Marchés Financiers (ESMA – European Securities and Markets Authority). Ces IAP ont été définis par la Société dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des IAP. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques de l'état du résultat global ou du bilan.

### 11.1 Marge opérationnelle

Définition	Utilité	Réconciliation	
Il s'agit du résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs nets.	Cet IAP permet de mesurer la rentabilité opérationnelle de la Société en pourcentage des revenus locatifs.	Le détail du calcul de cet IAP est fourni ci-après.	
Exercice clôturé le 31 décembre		2017	2016
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	= A	17.838.816,99	13.315.315,05
Revenus locatifs nets	= B	19.947.118,72	15.629.497,09
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>= A/B</b>	<b>89,43%</b>	<b>85,19%</b>

Construire dans  
le domaine des soins  
en toute confiance.

#### Quelques mots sur Care Property Invest

Care Property Invest SA est une société immobilière réglementée publique (**SIRP**) de droit belge. Care Property Invest aide les entrepreneurs de soins de santé à réaliser leurs projets en proposant des biens immobiliers de qualité et socialement responsables, à la mesure des utilisateurs finaux, dans le cadre d'une organisation solide. Elle vise à procurer à ses actionnaires un rendement à long terme stable.

Le titre Care Property Invest a fêté cette année son **22e anniversaire sur Euronext Brussels**. L'action est cotée sous le nom **CPINV** et porte le code ISIN suivant : **BE0974273055**. L'action est incluse dans l'indice **BEL Mid-index** depuis décembre 2016. Ce même mois, la Société est devenue membre de l'organisation EPRA.

En septembre 2017, elle a eu l'honneur de recevoir son premier EPRA BPR Gold Award.

#### Précaution relatives aux perspectives

*Le présent communiqué de presse contient des perspectives qui impliquent des risques et des incertitudes, y compris des déclarations sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions de Care Property Invest. Il est rappelé aux lecteurs que de telles perspectives comprennent des risques connus et inconnus et sont sujettes à d'importantes incertitudes commerciales, économiques et concurrentielles, sur lesquelles Care Property Invest n'a, en grande partie, pas prise. Si un ou plusieurs de ces risques ou incertitudes se produisent, ou si les hypothèses de base sont incorrectes, les résultats finaux peuvent différer sensiblement des résultats projetés, prévus, estimés ou extrapolés. Par conséquent, Care Property Invest n'assume aucune responsabilité quant à l'exactitude de ces perspectives.*

Le commissaire a confirmé que ses activités de contrôle des états financiers consolidés sont fondamentalement achevées et n'ont pas révélé de correction significative. Le commissaire a également confirmé que les informations comptables comprises dans ce communiqué de presse correspondent avec les états financiers sur la base desquels il était établi, sans écarts significatifs.

Pour toute information complémentaire, veuillez-vous adresser à :



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



**Filip Van Zeebroeck**  
CFO / Membre du comité de direction  
E filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be  
M +32 494 91 10 93

**Care Property Invest SA**  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E info@carepropertyinvest.be  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)