

**HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG**

voor de periode van 1 januari 2016 tot 30 juni 2016  
GEREVISEERD

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

bekendmaking 22 september 2016 na beurstijd, onder embargo tot 17u40

BNP PARIBAS FORTIS - BELFIUS BANK - KBC BANK - BANK DEGROOF PETERCAM

*Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Engels en het Frans.  
De vertalingen werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Care Property Invest.*

# Inhoud

I.	Tussentijds beheersverslag	4
	1. Bedrijfsprofiel	4
	2. Inleiding	5
	3. Activiteiten tijdens het 1ste semester van 2016	5
	4. Gebeurtenissen na de afsluiting	8
	5. Patrimonium	9
	6. Care Property Invest op de beurs	9
	7. Financiële kalender	13
	8. Financiële informatie	14
	9. Vooruitzichten en dividendpolitiek	21
	10. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar	21
	11. Transacties met verbonden partijen	21
	12. Belangenconflicten	22
	13. Wijziging GVV-wetgeving	22
	14. Voorwaardelijke verplichting maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders	23
	15. Corporate Governance	24
	16. Participaties	25
II.	Verkorte financiële overzichten	26
	1. Geconsolideerde resultatenrekening	26
	2. Geconsolideerde balans	30
	3. Patrimonium	34
	4. Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten	34
	5. Schuldgraad	36
	6. Belangrijke gebeurtenissen na de afsluitdatum	36
	7. Transacties met verbonden partijen	36
	8. Voornaamste risico's en onzekerheden	37
	9. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	38
	10. Kasstroomtabel	40
	11. Participaties	41
	12. Verslag van de commissaris	42
III.	Vastgoedverslag	44
	1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	44
	2. Patrimonium	46
	3. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2016	47
	4. Nieuwe projecten	49
	5. Initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats	51
	6. Verslag van de vastgoeddeskundige	55
IV.	Permanent document	57
	1. Algemene inlichtingen	57
	2. Verklaringen	65
	3. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	66

# I. Tussentijds beheersverslag

## 1. Bedrijfsprofiel

### Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in de sector van de huisvesting voor senioren, opgericht op 30 oktober 1995. De expertise en knowhow die zij intussen heeft opgebouwd bij de realisatie van 1.988 serviceflats wil zij verder inzetten om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking.

Care Property Invest heeft haar activiteiten uitgebreid en zal zich in de toekomst ook verder toeleggen op de ruimere zorgvastgoedsector (assistentiewoningen, woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, onroerende goederen bestemd voor personen met een beperking, ...). De oorspronkelijke geografische beperking tot het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijke Gewest werd ook uitgebreid tot de Europese Economische Ruimte. Hiervoor werd in 2013 en 2014 overgegaan tot een doelwijziging, gevolgd door een naamswijziging en rebranding welke de nieuwe aanpak tot uiting brengen.

In het kader van zorgvastgoed worden de volgende activiteiten beoogd:

- tot stand brengen van projecten voor lokale besturen (OCMW's) en caritatieve vzw's: hiervoor blijft het aanbod van Design Build & Finance ("DBF") contracten beschikbaar, zoals in het verleden. Eventueel kan DBF uitgebreid worden met maintain ("DBFM").
- renovatie van gebouwen voor lokale besturen en caritatieve vzw's: mogelijkheid om oude gebouwen die aan renovatie toe zijn te vernieuwen.
- voor lokale besturen en caritatieve vzw's overgaan tot ontwikkeling van zorgvastgoed voor rekening van Care Property Invest: het betreft hier een realisatie van gebouwen die bij voorlopige oplevering in erfpacht worden gegeven aan een zorgpartner.
- ontwikkeling van zorgvastgoed (nieuwbouw/verbouwing) voor eigen rekening van Care Property Invest en nieuwe acquisities: na deze ontwikkeling wordt het gebouw door Care Property Invest rechtstreeks ter beschikking gesteld van plaatselijke zorgactoren.

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedontwikkelaar en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan zorgondernemers. De investeringsprojecten voor zowel nieuwe acquisities als voor nieuwe projectontwikkelingen worden uitvoerig geanalyseerd. Zowel het vastgoedproject als de toekomstige exploitant worden grondig beoordeeld door de raad van bestuur op basis van een uitvoerig investeringsdossier en de haalbaarheid van het businessplan voor het project.

Care Property Invest streeft naar een evenwichtige, gediversifieerde vastgoedportefeuille die stabiele inkomsten kan genereren binnen haar statutair doel. De betaalbaarheid van haar "erkende" projecten en de uitbating ervan door professionele, solvabele en gespecialiseerde zorgondernemers moeten hiervoor garant staan.

Tevens ziet het management van de Vennootschap erop toe dat bij de voortzetting van de strategie alle vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB blijvend nageleefd zullen worden.

## 2. Inleiding

Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag van 31 december 2015 dat is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2015 en dat kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be). Voor algemene informatie met betrekking tot de Vennootschap wordt verwezen naar het Permanent Document verder in dit verslag, voor definities van de in dit verslag gebruikte technische termen en verklaring van gebruikte afkortingen wordt verwezen naar het Lexicon zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2015. Wijzigingen die sinds de publicatie van het jaarlijks financieel verslag 2015 hebben plaatsgevonden worden in het huidig verslag besproken.

## 3. Activiteiten tijdens het 1ste semester van 2016

### 3.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens de eerste helft van het boekjaar 2016 heeft Care Property Invest zich verder gefocust op het beheer van haar leasingactiviteiten en haar bestaande vastgoedportefeuille.

Wat de leasingactiviteiten betreft, werden de afrekeningen voor de projecten te Ham en Destelbergen-Heusden gefinaliseerd. Deze projecten werden in juni 2016 definitief afgerekend.

Tegelijkertijd onderzoekt Care Property Invest nieuwe investeringsopportuniteiten en is zij actief in de verdere afwerking en het operationeel maken van de gerealiseerde investeringen.

Zo zijn de werken voor het project "Herfstvrede" te Moerbeke, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, op 4 april 2016 gestart. Deze bouwwerken zijn op schema, de voorlopige oplevering zal vermoedelijk in het voorjaar van 2017 plaatsvinden en aldus vanaf dan bijkomende inkomsten genereren voor de Vennootschap.

Voor een tweede project waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, "Huis Driane" te Herenthout, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, werd inmiddels de aanvraag tot bouwvergunning ingediend. Van zodra de bouwvergunning verleend is, kunnen de werken starten. Voordat deze bouwvergunning werd ingediend werd door het OCMW beslist, om redenen van verdere verhoging van de economische rendabiliteit van het project, om het aantal assistentiewoningen te verhogen van 20 naar 22.

De bouwwerken voor het woonzorgcentrum "Drie Eiken" te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden vorderen ook gestaag. Dit project betreft de verwerving van een vennootschap dewelke zal gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van dit woonzorgcentrum, voorzien voor het einde van dit boekjaar.

De residenties "Aan de Kaai" en "De Nieuwe Kaai" te Turnhout, "Boeyendaalhof" te Herenthout en "Tilia" te Gullegem zijn 4 investeringen die gerealiseerd werden tijdens het boekjaar 2015 en betreffen bestaande projecten die onmiddellijk opbrengsten genereerden. Dit werd reeds in het eerste kwartaal van 2016 duidelijk weerspiegeld in de huurinkomsten.

Voor een volledige beschrijving van het vastgoed in portefeuille en in ontwikkeling wordt verwezen naar de informatie die werd opgenomen in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015, op pagina 72 en volgende.

### 3.2. Versterking van het management: oprichting directiecomité en benoeming leden

Uitgaande van zijn bekommernis om de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest vanuit het management optimaal te ondersteunen en de continuïteit in de Vennootschap te verzekeren, heeft de raad van bestuur begin dit jaar beslist om het managementteam te versterken door de oprichting van een directiecomité in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. De hiervoor noodzakelijke statutenwijziging werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergadering van 22 juni 2016. De gecoördineerde statuten per 22 juni 2016 met invoeging van een nieuw artikel 28 – “Directiecomité” zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

De raad van bestuur is verheugd om te kunnen melden dat met ingang van 1 juli 2016 het directiecomité daadwerkelijk werd geïnstalleerd. Het directiecomité neemt de bevoegdheden en de werking over van het dagelijks bestuur, dat als afzonderlijk orgaan wordt opgeheven.

De volgende personen zijn per 1 juli 2016 benoemd als lid van het directiecomité / effectieve leider in de zin van de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) / Gedelegeerd Bestuurder
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO)
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

Deze benoemingen werden inmiddels goedgekeurd door de FSMA.

De heer Filip Van Zeebroeck, voorheen werkzaam als bedrijfsjurist binnen de Vennootschap, zal als CFO de leiding nemen over de financiële afdeling. Hij neemt deze taak over van de algemeen directeur. Mevrouw Valérie Jonkers was als investment manager reeds actief in de opvolging en ontwikkeling van investeringsopportuniteiten en vastgoedportefeuille en zal als COO deze functie verder uitbouwen. Met beiden werd per 1 juli 2016 een managementovereenkomst voor onbepaalde duur afgesloten.

De heren Van Heukelom, Pintens en Van den Broeck maakten reeds als gedelegeerd bestuurder / effectieve leider deel uit van het Dagelijks Bestuur. De heer Van Heukelom zal optreden als Voorzitter van het directiecomité. De heer Willy Pintens oefent tevens de controle op de interne audit uit. De heer Dirk Van den Broeck oefent de functie van risk manager uit. De heer Filip Van Zeebroeck is tevens compliance officer van de Vennootschap.

### 3.3 Wijziging roerende voorheffing

Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de Vennootschap de stijging van 15% naar 27% in de roerende voorheffing (Wet van 26 december 2015) die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

Inmiddels heeft Minister van Financiën Johan Van Overtveldt op 10 juni 2016 een persbericht verspreid, waarvan de tekst hieronder integraal wordt weergegeven:

"Persbericht van minister Johan Van Overtveldt van 10/6/2016.

INVESTERINGEN IN ZORGVASTGOED ZULLEN OPNIEUW VAN VERLAAGDE ROERENDE VOORHEFFING (15%) GENIETEN.

Context:

Door de wet van 26 december 2015 werden de meeste uitzonderingen op het algemeen tarief van 27% voorheffing op roerende inkomsten weggewerkt. Zo was er voor de residentiële GVV's (vastgoed-BEVAKS) tot 31/12/2015 een verminderde roerende voorheffing van 15% op de uitgekeerde dividenden van kracht.

Om in aanmerking te komen voor het statuut van Residentiële GVV diende de vennootschap voor minstens 80% belegd te zijn in residentieel vastgoed zoals appartementen, woningen, rusthuizen, serviceflats, assistentiewoningen e.d.

Door de verhoging van de roerende voorheffing werden onbedoeld ook investeringen in bepaalde vormen van zorgvastgoed geïmponeerd.

*Minister van Financiën Johan Van Overtveldt:*

*"Een ongewild neveneffect van de maatregel was dat ook investeringen in zorgvoorzieningen onder de hogere roerende voorheffing terecht kwamen. Indirect zou dat een verhoogde factuur kunnen betekenen voor de bewoners van deze zorgvoorzieningen. Dat lossen we nu op door de roerende voorheffing voor deze categorie opnieuw te verlagen naar 15%."*

*De aanpassing van de wet:*

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt zal aan de regering voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet er voor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden. Men keert dus niet terug naar de notie van residentieel vastgoed zoals voorheen (zie hoger). Het is voortaan enkel de bedoeling om vastgoedinvesteringen in de gezondheidszorg te stimuleren door een verlaagde roerende voorheffing op de opbrengsten uit aandelen van deze gespecialiseerde GVV's.

De aanpassing zal van kracht worden vanaf 01/01/2017."

### **Gevolgen voor Care Property Invest:**

Care Property Invest is zeer tevreden met deze mededeling en kondigde in een eigen persbericht op 10 juni 2016 alvast een aanpassing van de canons (huurbedragen) aan voor de 1988 serviceflats die werden gerealiseerd met subsidies van de Vlaamse overheid van zodra deze aanpassing van de wetgeving wordt gepubliceerd.

Begin 2016 was Care Property Invest immers verplicht in overeenstemming met de prospectus-verplichtingen t.o.v. van haar aandeelhouders en de erfpachtovereenkomsten met lokale overheden in Vlaanderen de verhoogde roerende voorheffing integraal door te rekenen. Care Property Invest zal deze verhoging terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien deze wetgeving, zoals voorzien, op 1 januari 2017 van kracht zal worden.

Voor de aandeelhouders verandert er dus niets. Gezien Care Property Invest over het boekjaar 2015 een interimdividend heeft uitgekeerd aan haar aandeelhouders eind 2015 en de betaalbaarheidstelling van het dividend over het boekjaar 2016 in juni 2017 zal plaatsvinden, zullen de aandeelhouders van Care Property Invest op geen enkel ogenblik onderworpen geweest zijn aan het verhoogde tarief van 27% met betrekking tot de dividenduitkeringen van de Vennootschap.

## **4. Gebeurtenissen na de afsluiting**

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in Vlaanderen als in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en buiten de landsgrenzen.

In dit kader kan Care Property Invest het akkoord onder opschortende voorwaarden melden van de acquisitie van 100% van de aandelen van de vennootschap Ter Bleuk nv. Deze vennootschap is eigenaar van de groep van assistentiewoningen Ter Bleuk te Rijmenam/Bonheiden in de regio Mechelen. Care Property Invest zal 100% van de aandelen van Ter Bleuk nv verwerven, eigenaar van gebouwen en terrein van Ter Bleuk Assistentiewoningen. De conventionele waarde van Ter Bleuk Assistentiewoningen (gebouwen en terrein) bedraagt circa 13,4 miljoen euro. Deze conventionele waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor het project. Ter Bleuk nv zal middels een langdurige huurovereenkomst met Zonneweelde vzw (van het type triple net) een geïndexeerde jaarlijkse huur genereren. Na de realisatie van de opschortende voorwaarden zal hierover verder gecommuniceerd worden.

Daarnaast besteedt Care Property Invest de nodige aandacht aan het verder afwerken en operationeel maken van de bestaande portefeuille, met name het project "Drie Eiken" te Lanaken waarvan de oplevering voorzien is tegen het einde van 2016, het project "Herfstvrede" te Moerbeke waarvan de oplevering in het voorjaar van 2017 zal plaatsvinden en het project "Huis Driane" te Herenthout, waarvoor een aanvraag tot bouwvergunning werd ingediend. Het bouwteam van Care Property Invest ziet nauw toe op de voortgang van deze werkzaamheden.



## 5. Patrimonium

Zie verder onder hoofdstuk III. Vastgoedverslag, punt 2. Patrimonium op pagina 46 van dit verslag.

## 6. Care Property Invest op de beurs

### 6.1 Beurskoers en volume

Het aandeel van Care Property Invest is sinds 7 februari 1996 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Een korte historiek:

- 16 mei 2001: kapitaalverhoging t.b.v. € 565,69 door incorporatie van een reserve ten behoeve van de omzetting van het kapitaal in Belgische Frank naar euro.
- 24 maart 2014: aandelensplitsing met een factor 1.000. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.210.000 aandelen i.p.v. 10.210 aandelen.
- 20 juni 2014: kapitaalverhoging in natura t.b.v. € 889.004,04 aan kapitaal en een uitgiftepremie ten belope van € 1.191.440,24 door uitgifte van 149.425 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend over boekjaar 2013. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen.
- 25 november 2014: inkoop van 17.030 gewone aandelen Care Property Invest door de Vennootschap naar aanleiding van de uitoefening van het uittredingsrecht door bepaalde aandeelhouders ingevolge de verandering naar het GVV-statuut voor een bedrag van € 273.331,50 of € 16,05 per aandeel.
- 22 juni 2015: kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van 2.825.295 nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van € 13,45 per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg € 38.000.217,75. Vanaf 22 juni 2015 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 13.184.720 aandelen.
- 11 augustus 2015: van de eigen aandelen werden er 2.000 als éénmalige, uitzonderlijke bonus toegekend aan de algemeen directeur, onder de wettelijke voorwaarde van onvervreemdbaarheid van 2 jaar.
- 18 november 2015: de bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 beslist om het saldo, 15.030 eigen aandelen, te verkopen binnen een periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop.
- 30 november 2015: de raad van bestuur beslist tot een uitkering van een interimdividend over boekjaar 2015 van € 0,63 per aandeel, wat overeenkomst met € 0,5355 netto (na inhouding van 15% roerende voorheffing) voor personen die in het bezit waren van zowel coupon nr. 3 als coupon nr. 5. Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015.

### 6.1.1. AANTAL EN SOORTEN AANDELEN

Er zijn geen wijzigingen opgetekend in het aantal en soort aandelen na de afsluiting van het boekjaar 2015.

*Vermelde bedragen in euro.*

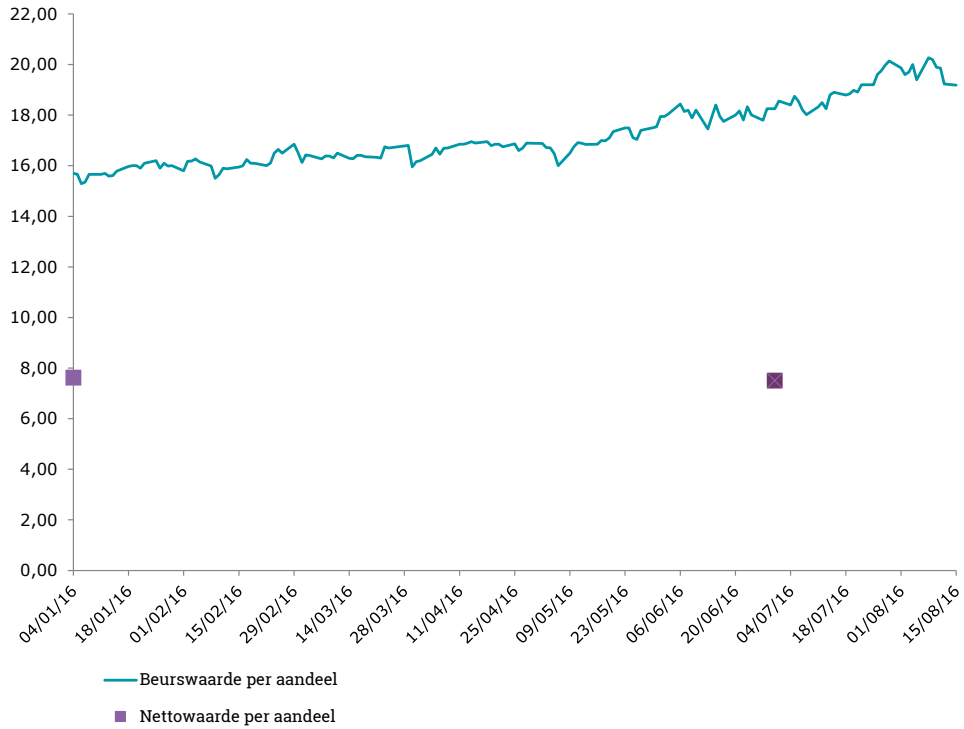
Aantal gewone en bijzondere aandelen op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone aandelen	13.034.720	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap.

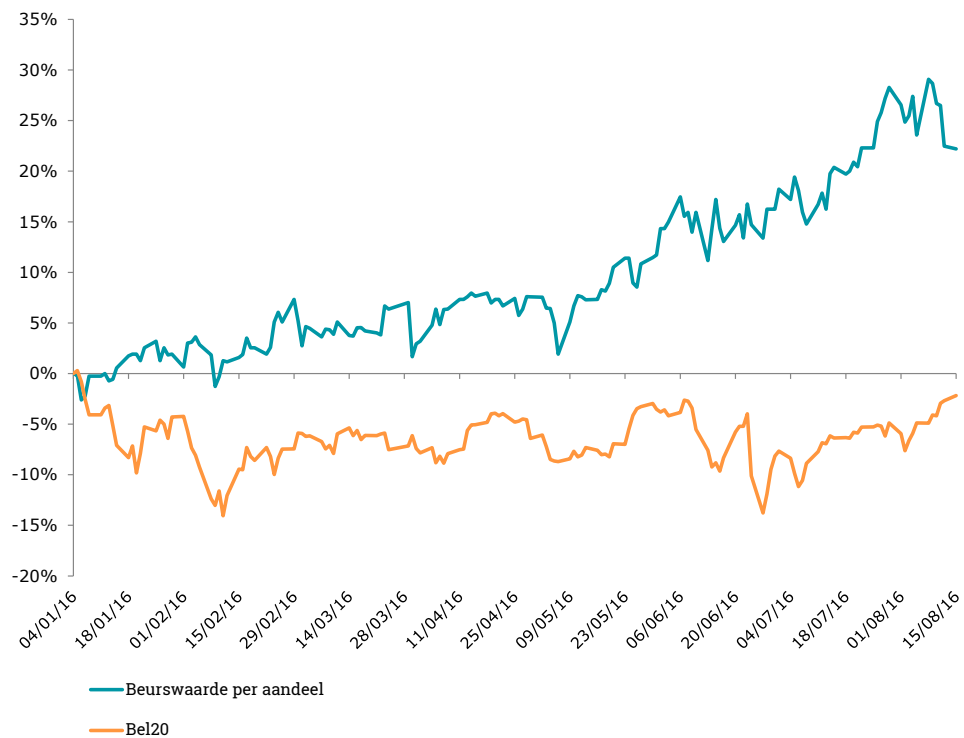
Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>13.184.720</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	12.946.894
- aantal eigen aandelen	15.030	15.030
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	12.931.864	12.931.864
- aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720	13.184.720

Waarde aandelen	30 juni 2016	31 december 2015
Beurskoers op datum	18,25	15,20
Beurskapitalisatie	240.621.140	200.407.744
Nettowaarde per aandeel	7,50	7,62
Free float	98,86%	98,86%
Gemiddeld dagelijks volume	8.276,72	5.282,77

### 6.1.2. EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



### 6.1.3. VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



## 6.2 Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden. De Vennootschap heeft in haar statuten tevens gekozen voor de wettelijk<sup>1</sup> voorziene mogelijkheid om lagere drempels in de statuten in te voeren dan wettelijk bepaald werd (i.e. een drempel van 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten). Artikel 15 van de statuten bepaalt immers dat wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de stemrechten bereikt, overschrijdt, of onderschrijdt, een transparantiekennisgeving door de betrokken persoon dient te gebeuren (aan de Vennootschap of de FSMA).

Tot op heden heeft de Vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen en aldus evenmin kennis van aandeelhouders die meer dan 3% van de stemrechten aanhouden.

<sup>1</sup> Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen.

Aandelenverdeling op 30 juni 2016	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal
<b>Bijzondere aandeelhouders</b>	<b>1,14%</b>
BNP PARIBAS FORTIS NV	0,23%
BELFIUS BANK NV	0,61%
KBC BANK NV	0,23%
BANK DEGROOF PETERCAM NV	0,07%
<b>Gewone aandelen</b>	<b>98,86%</b>
Gewone aandelen op naam	0,67%
Gewone gedematerialiseerde aandelen	98,20%

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (98,86%). Van deze gewone aandelen is de overgrote meerderheid gedematerialiseerd. De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam aan.

## 6.3 Inkoop eigen aandelen

Naar aanleiding van de goedkeuring door de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 november 2014 van het GVV-statuut, waarbij de mogelijkheid werd geboden aan de aandeelhouders om gebruik te maken van hun uittredingsrecht, werden door de Vennootschap 17.030 aandelen ingekocht aan een beurswaarde van € 16,05 per aandeel. Het totale bedrag van € 273.331,50 werd als een reserve opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap.

De Vennootschap droeg tijdens het boekjaar 2015 2.000 aandelen over aan de algemeen directeur in het kader van de uitkering van een bonus. De bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 verleende haar goedkeuring in de zin van artikel 622 §2, 2° W. Venn. om de resterende 15.030 eigen aandelen te verkopen binnen de periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop. Op 30 juni 2016 zijn de aandelen nog steeds eigendom van de Vennootschap.

Hierdoor bedraagt de reserve voor de aandelen € 241.231,50.

De kapitaalwaarde van € 89.420,99 vertegenwoordigt 0,11% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 30 juni 2016. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 18,25 op datum van 30 juni 2016 bedraagt € 274.297,50.

## 7. Financiële kalender

Halfjaarlijks financieel verslag	22 september 2016
Tussentijdse verklaring 3e kwartaal 2016	17 november 2016
Jaarlijks Persbericht boekjaar 2016	9 maart 2017
Jaarlijks financieel verslag 2016	14 april 2017
Tussentijdse verklaring 1e kwartaal 2017	11 mei 2017
Gewone Algemene Vergadering	17 mei 2017
Dividend: notering ex-coupon	24 mei 2017
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 26 mei 2017
Halfjaarlijks financieel verslag	7 september 2017

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

## 8. Financiële informatie

### 8.1 Kerncijfers geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
I. Huurinkomsten (+)	7.800.084,54	6.562.553,92
<i>huur</i>	1.250.422,68	5.311,00
<i>huurkortingen</i>	-465,00	-1.115,00
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	7.662.404,71	6.558.357,92
<i>voorziening terugstorting roerende voorheffing (-)</i>	-1.112.277,85	0,00
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.800.084,54</b>	<b>6.562.553,92</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.800.084,54</b>	<b>6.562.553,92</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.228.669,47	-1.200.227,55
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	67.678,72	-51,26
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-501.470,02	-20.011,82
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	569.148,74	19.960,56
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.639.093,79</b>	<b>5.362.275,11</b>
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-47.347,07	52.136,97
<i>Negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-273.508,06	0,00
<i>Positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	226.160,99	52.136,97
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>6.591.746,72</b>	<b>5.414.412,08</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	76,24	12.762,03
XXI. Netto intrestkosten (-)	-2.075.276,06	-1.778.410,69
XXII. Andere financiële kosten (-)	-2.263,18	-1.142,04
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-5.785.699,55	3.451.398,34
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.863.162,55</b>	<b>1.684.607,64</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.271.415,83</b>	<b>7.099.019,72</b>
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-318.504,73	-12.506,71
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-318.504,73</b>	<b>-12.506,71</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>

De Vennootschap heeft geen "niet gerealiseerde resultaten" in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

## 8.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>nettoresultaat per aandeel</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,53809</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>9,04%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-0,66%</i>	<i>3,84%</i>
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,67592</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>11,36%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-0,66%</i>	<i>4,82%</i>

## 8.3 Gecorrigeerd nettoresultaat op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>	<b>6.082.405,50</b>	<b>-3.314.056,23</b>
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	<i>44.460,18</i>	<i>42.519,77</i>
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>47.347,07</i>	<i>-52.136,97</i>
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>5.785.699,55</i>	<i>-3.481.909,24</i>
<i>variatie reële waarde van financiële activa</i>	<i>0,00</i>	<i>30.510,90</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>1.358,33</i>	<i>13.696,59</i>
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>203.540,37</i>	<i>133.262,72</i>
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>4.492.484,94</b>	<b>3.772.456,78</b>
<b>nettoresultaat per aandeel, excl. niet-kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,3407</b>	<b>0,3598</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>5,73%</i>	<i>6,05%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>1,87%</i>	<i>2,57%</i>

## Toelichting geconsolideerde resultatenrekening

### **Nettohuurresultaat**

De huurinkomsten van het eerste semester van 2016 zijn gestegen met 18,86% ten opzichte van deze van het eerste semester van vorig jaar. De toename is te verklaren door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in het tweede semester van 2015 en het project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 ter beschikking werd gesteld aan het OCMW Wevelgem.

Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de vennootschap de stijging van 15% naar 27% in de roerende voorheffing (Wet van 26 december 2015) die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt zal aan de regering voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet er voor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden. Men keert dus niet terug naar de notie van residentieel vastgoed zoals voorheen (zie hoger). Het is voortaan enkel de bedoeling om vastgoedinvesteringen in de gezondheidszorg te stimuleren door een verlaagde roerende voorheffing op de opbrengsten uit aandelen van deze gespecialiseerde GVV's.

De aanpassing zal van kracht worden vanaf 01/01/2017.

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 juni 2016 werd hiervoor reeds een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen opgenomen waardoor de huurinkomsten van het tweede kwartaal van 2016 lager zijn dan deze van het eerste kwartaal van 2016. Het bedrag aan huurinkomsten, zoals vermeld in de resultatenrekening per 30 juni 2016, houdt enkel rekening met een indexatie.

### **Operationeel resultaat**

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van het eerste semester van 2015 met 23,8% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de sterke toename van de huurinkomsten. De algemene werkingskosten zijn quasi gelijk met deze van het eerste semester van 2015.

### **Financieel resultaat**

Het financieel resultaat werd, zoals ook tijdens het eerste kwartaal van 2016, sterk negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 juni 2016 opnieuw een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 5.941.825, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 25.251.360.

De investeringskredieten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap, zorgen eveneens voor bijkomende intrestlasten, waardoor het financieel resultaat daalt.



**Belastingen**

De dochterondernemingen van de Vennootschap zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De geraamde belastingen van deze vennootschappen hebben een stijging van de totale belastingen ten opzichte van 30 juni 2015 als gevolg.

**Nettoresultaat**

Het nettoresultaat van de Vennootschap, exclusief de niet-kaselementen begrepen in het resultaat, zoals o.a. de variatie van de indekkingsinstrumenten, bedraagt op 30 juni 2016 op geconsolideerde basis € 4.492.484,94 ten opzichte van € 3.772.456,78 op 30 juni 2015. Dit betekent een stijging van 19,09%. Het nettoresultaat per aandeel is echter gedaald van € 0,3598 op 30 juni 2015 naar € 0,3407 op 30 juni 2016. Deze daling is te verklaren door de kapitaalverhoging van 22 juni 2015. Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 10.484.299,92 aandelen per 30 juni 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 juni 2016.

## 8.4 Kerncijfers uit de geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
Vastgoedbeleggingen	50.730.311,04	49.960.748,55
Financiële leasingvorderingen	168.987.356,28	169.259.331,44
<i>vorderingen financiële leasings</i>	<i>156.938.252,98</i>	<i>157.005.329,44</i>
<i>handelsvorderingen (m.b.t. de projecten)</i>	<i>12.049.103,30</i>	<i>12.254.002,00</i>
Kas- en kasequivalenten	12.232.801,44	8.547.845,86
Andere activa	3.251.160,54	2.510.301,99
<b>Totaal van de activa (noemer voor de berekening van de schuldratio)</b>	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>
Eigen Vermogen	98.709.824,10	100.299.744,76
Schulden en verplichtingen (teller voor de berekening van de schuldratio)	110.278.792,96	105.466.068,03
Andere verplichtingen	26.213.012,23	24.512.415,05
<b>Totaal van het eigen vermogen en de verplichtingen</b>	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>

## 8.5 Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-136.491.805,18	-129.978.483,08
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>98.709.824,12</b>	<b>100.299.744,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel</b>	<b>7,50</b>	<b>7,62</b>
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
<b>NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" ( IAS 39 )</b>	<b>123.961.184,12</b>	<b>119.609.279,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>9,41</b>	<b>9,08</b>
totale activa inclusief de berekende reële waarde	309.610.184,66	282.908.373,93
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
<b>NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASING-VORDERINGEN" ( IAS 17 )</b>	<b>198.369.739,48</b>	<b>172.239.425,85</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>15,06</b>	<b>13,08</b>

## 8.6 Kerncijfers uit de verplichtingen op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	14,11 jaar	14,60 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	100.627.428,07	100.981.717,13
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,17%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	25.251.360,00	19.309.535,00
beweging financiële schulden	-354.289,06	13.121.678,82

## 8.7 Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
totale schuldenlast	136.491.805,18	129.978.483,08
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-25.251.360,00	-19.309.535,00
<i>uitgestelde belastingen (liability)</i>	-432.588,88	-4.530.262,59
<i>bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed</i>	0,00	-251.058,02
<i>overlopende rekeningen</i>	-529.063,34	-421.559,44
	<b>110.278.792,96</b>	<b>105.466.068,03</b>
<b>activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
totale activa	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>46,89%</b>	<b>45,80%</b>

## Toelichting geconsolideerde balans

### **Vastgoedbeleggingen**

De totale reële waarde, vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bedraagt op 30 juni 2016 € 50,73 miljoen. Dit betekent een stijging van 1,54% t.o.v. 31 december 2015.

De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%. Aangezien de verwerving van 3 operationele woningcomplexen voor senioren gebeurde tijdens het laatste semester van 2015 kunnen deze voor boekjaar 2016 voor een volledig jaar bijdragen aan het huurresultaat.

### **Vorderingen financiële leasing**

Hierin zijn begrepen alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Dit bedrag is gewijzigd ten aanzien van 31 december 2015 daar er 2 projecten (Ham en Destelbergen - Heusden) definitief afgerekend werden in juni 2016.

### **Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing"**

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen in de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet. De daling is enkel toe te schrijven aan de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking ervan van de canonontvangsten.

### **Eigen vermogen**

Het kapitaal en het eigen vermogen van de Vennootschap werd versterkt door de kapitaalverhoging in juni 2015 waarbij € 38 miljoen werd opgehaald. Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves.

### **Verplichtingen**

Op geconsolideerde basis werden op 30 juni 2016 eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen opgenomen bij de verplichtingen. De Vennootschap heeft geen niet-opgenomen kredietlijnen.

Er werd een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen aangelegd voor de terugstorting van de roerende voorheffing, indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Care Property Invest zal dan de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016.

## 9. Vooruitzichten en dividendpolitiek

Gelet op de huidige rentestand zal Care Property Invest toekomstige investeringen bekostigen met vreemde middelen, na gebruik te hebben gemaakt van de bestaande eigen middelen. De vooruitzichten inzake schuldgraad zijn aldus een toename van de schuldgraad in vergelijking met de huidige stand op 30 juni 2016. Care Property Invest onderzoekt momenteel de mogelijkheden om deze financiering met vreemde middelen aan een zo gunstig mogelijke voorwaarden te doen.

Gezien Care Property Invest geïndexeerde lange termijn huurinkomsten en/of canons uit erfpachtovereenkomsten genereert en de huidige bestaande leasingactiviteiten nog een looptijd hebben van gemiddeld 18 jaar en de huurovereenkomsten m.b.t. de vastgoedbeleggingen nog een looptijd hebben van gemiddeld 24 jaar heeft Care Property Invest een goed zicht op haar toekomstige inkomsten op lange termijn waardoor zij verwacht, behoudens onvoorziene omstandigheden, een stabiel dividend te kunnen uitkeren.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten. Door een schuldratio van 46,89% op 30 juni 2016 (ruim onder het wettelijke maximum van 65% voor GVV's) beschikt Care Property Invest over een balansstructuur die haar toelaat om de projecten in ontwikkeling waartoe zij zich heeft verbonden uit te voeren alsook nieuwe investeringsopportuniteiten te onderzoeken en hierbij vreemde middelen aan gunstige voorwaarden te gebruiken.

## 10. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op pagina 8 tot en met 18 in het jaarlijks financieel verslag 2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016.

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 juni 2016 werd een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen opgenomen in de cijfers.

## 11. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen, zijn het voorwerp van de toelichting bij de halfjaarcijfers verder in dit document (zie punt "7. Transacties met verbonden partijen" op pagina 36 van dit verslag).

Deze transacties omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap.

In het eerste semester van het boekjaar 2016 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

## 12. Belangenconflicten

Tijdens het eerste semester gebeurde geen verrichting die in toepassing van artikel 37 van de GVV-wet en artikel 8 van het GVV-KB openbaar gemaakt te worden.

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen. De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De teksten van de notulen met weergave van de beslissingen worden hierna weergegeven.

### ***Uittreksel uit de notulen van 13 april 2016: "6.3. vergoeding leden directiecomité"***

*De raad van bestuur wenst vervolgens de voorgestelde stijging te bespreken van de twee gedelegeerd bestuurders, de heer Dirk Van den Broeck en de heer Willy Pintens. De heren Dirk Van den Broeck en Willy Pintens verklaren een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang dat geïmpliceerd wordt in artikel 523 W. Venn. te hebben met de beslissing omtrent de stijging van de vergoeding en hebben dit reeds gemeld aan de commissaris - revisor. De heren Dirk Van den Broeck en Willy Pintens nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming en verlaten hierbij, samen met de verslaggever Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers, de vergadering. De algemeen directeur, Peter Van Heukelom, stelt voor om de vergoeding van de heer Willy Pintens en de heer Dirk Van den Broeck, te verhogen van 300 EUR nu naar 500 EUR. De raad van bestuur beslist met eenparigheid de vergoeding van de heren Willy Pintens en Dirk Van den Broeck voor hun deelname aan het dagelijks bestuur/directiecomité te verhogen naar 500 EUR per zitting."*

### ***Uittreksel uit de notulen van 18 mei 2016: "4. Goedkeuring m.b.t. bonus van de heer Peter Van Heukelom."***

*De heer Peter Van Heukelom deelt mee dat hij bij de besluitvorming over zijn bonus een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang heeft dat geïmpliceerd wordt in artikel 523 W. Venn. en heeft dit reeds in die zin gemeld aan de commissaris-revisor. De heer Peter Van Heukelom neemt verder geen deel aan de beraadslaging en stemming en verlaat voor de beraadslaging, samen met de verslaggever, de heer Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers de vergadering. De overige leden van het dagelijks bestuur, de heer Willy Pintens en de heer Dirk Van den Broeck bespreken hun voorstel van bonus van de algemeen directeur Peter Van Heukelom. De raad van bestuur beslist met eenparigheid om de bonus van de heer Peter Van Heukelom, algemeen directeur, toe te kennen, zijnde de voorziene 0,5% van het netto cashresultaat, zijnde een bedrag van 39.206,75 EUR."*

## 13. Wijziging GVV-wetgeving

Naar aanleiding van de invoering van een nieuw investeringsvehikel: de GVBF of het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (in het Frans FIIS (fonds d'investissement immobilier spécialisé)) worden de regels inzake de institutionele GVV (IGVV) versoepeld.

Care Property Invest juicht deze versoepeling toe en onderzoekt momenteel de mogelijkheden die deze nieuwe wetgeving biedt.

## 14. Voorwaardelijke verplichting: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders

Conform de uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tienduizend aandelen (tien aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt op 1 juli 2016 € 23,07.

Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tienduizend aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

Ingevolge de beslissing van de raad van bestuur wordt vanaf de leasingovereenkomsten afgesloten na 1 augustus 2001 overeengekomen met de OCMW's en vzw's dat Care Property Invest het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners ten laste zal nemen. Deze ingevoerde maatregel kan een beperkte financiële weerslag hebben voor de Vennootschap. De exacte weerslag is afhankelijk van het effectieve aantal aandeelhouders dat een beroep zal doen op het woonvoorrangrecht in de betreffende projecten, en een berekening van een betrouwbare provisie is hierdoor onmogelijk.

Op 30 juni 2016 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van resp. € 558,86 en € 1.970,75, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de Vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 15. Corporate Governance

### Raad van Bestuur

Op 30 juni 2016 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

#### op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Voorzitter
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder
Caroline Riské	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Kristien Van der Hasselt	Niet-uitvoerend bestuurder
Lode Verstraeten	Niet-uitvoerend bestuurder
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend Bestuurder

#### op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Paul Van Gorp	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Brigitte Grouwels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

In de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen worden mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Caroline Riské en de heer Paul Van Gorp als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2018.

### Comités

Omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen.

Vermits Care Property Invest op datum van 31 december 2015 een gemiddeld aantal van 8,5 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2015 € 13,73 miljoen bedroeg, is de Vennootschap bovendien vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van een auditcomité en remuneratiecomité. De aan het auditcomité en remuneratiecomité toegewezen taken bedoeld in artikel 526bis, §4, resp. artikel 526quater, §5 W. Venn. worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Carol Riské en de heer Paul van Gorp als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter W. Venn. kunnen worden beschouwd.

Door haar beperkte personeelskader heeft Care Property Invest geen ondernemingsraad (wet van 20 september 1948).

Care Property Invest ging eveneens over tot de inrichting van het directiecomité, waarvoor de statuten werden gewijzigd om dit mogelijk te maken op 22 juni 2016. Het directiecomité werd effectief ingesteld op 1 juli 2016.

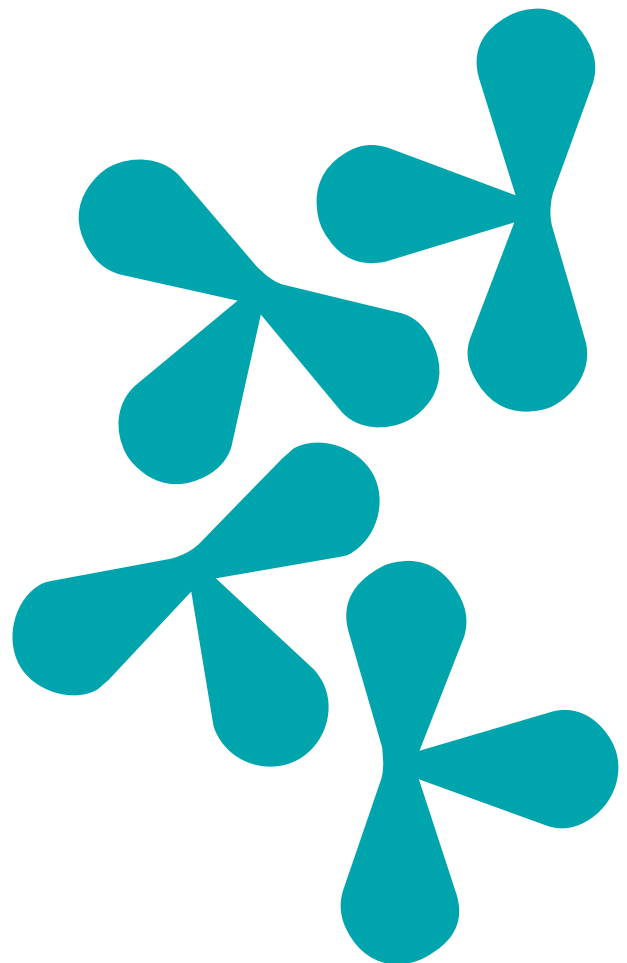


Het Corporate Governance Charter dat door de Vennootschap werd opgesteld in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code, kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be). De Corporate Governance Verklaring is tevens opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2015 vanaf pagina 148.

## 16. Participaties

De Vennootschap heeft 3 dochtervennootschappen:

- M.S.T. bvba: voor 100% dochter van Care Property Invest. M.S.T. bvba heeft op haar beurt alle aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof nv.
- B. TURNHOUT nv: alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van Croonenburg nv, dochter van Care Property Invest.
- CROONENBURG nv: alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van B. Turnhout nv, dochter van Care Property Invest.



## II. Verkorte financiële overzichten

De halfjaarlijkse cijfers op 30 juni 2016 werden opgemaakt overeenkomstig de International Financial Reporting Standards (IFRS) en zijn in overeenstemming met IAS 34, Tussentijdse Verslaggeving. Het halfjaarlijks verslag werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap op 21 september 2016.

Het halfjaarverslag op 30 juni 2016 van de raad van bestuur moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Care Property Invest.

### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
I. Huurinkomsten (+)	7.800.084,54	6.562.553,92
<i>huur</i>	1.250.422,68	5.311,00
<i>huurkortingen</i>	-465,00	-1.115,00
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	7.662.404,71	6.558.357,92
<i>voorziening terugstorting roerende voorheffing (-)</i>	-1.112.277,85	0,00
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>7.800.084,54</b>	<b>6.562.553,92</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>7.800.084,54</b>	<b>6.562.553,92</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.228.669,47	-1.200.227,55
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	67.678,72	-51,26
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-501.470,02	-20.011,82
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	569.148,74	19.960,56
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.639.093,79</b>	<b>5.362.275,11</b>
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	-47.347,07	52.136,97
<i>Negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-273.508,06	0,00
<i>Positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	226.160,99	52.136,97
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>6.591.746,72</b>	<b>5.414.412,08</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	76,24	12.762,03
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.075.276,06	-1.778.410,69
XXII. Andere financiële kosten (-)	-2.263,18	-1.142,04
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-5.785.699,55	3.451.398,34
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.863.162,55</b>	<b>1.684.607,64</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-1.271.415,83</b>	<b>7.099.019,72</b>
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	-318.504,73	-12.506,71
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-318.504,73</b>	<b>-12.506,71</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>

De Vennootschap heeft geen "niet gerealiseerde resultaten" in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

## 1.1 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>nettoresultaat per aandeel</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,53809</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>9,04%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-0,66%</i>	<i>3,84%</i>
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>-0,12059</b>	<b>0,67592</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>-2,03%</i>	<i>11,36%</i>
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-0,66%</i>	<i>4,82%</i>

## 1.2 Gecorrigeerd nettoresultaat op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-1.589.920,56</b>	<b>7.086.513,01</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>	<b>6.082.405,50</b>	<b>-3.314.056,23</b>
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	<i>44.460,18</i>	<i>42.519,77</i>
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>47.347,07</i>	<i>-52.136,97</i>
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>5.785.699,55</i>	<i>-3.481.909,24</i>
<i>variatie reële waarde van financiële activa</i>	<i>0,00</i>	<i>30.510,90</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>1.358,33</i>	<i>13.696,59</i>
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>203.540,37</i>	<i>133.262,72</i>
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>4.492.484,94</b>	<b>3.772.456,78</b>
<b>nettoresultaat per aandeel, excl. niet-kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,3407</b>	<b>0,3598</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>5,73%</i>	<i>6,05%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>1,87%</i>	<i>2,57%</i>

## Toelichting geconsolideerde resultatenrekening

### **Nettohuurresultaat**

De huurinkomsten van het eerste semester van 2016 zijn gestegen met 18,86% ten opzichte van deze van het eerste semester van vorig jaar. De toename is te verklaren door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in het tweede semester van 2015 en het project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 ter beschikking werd gesteld aan het OCMW Wevelgem.

Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de vennootschap de stijging van 15% naar 27% in de roerende voorheffing (Wet van 26 december 2015) die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

Minister van Financiën Johan Van Overtveldt zal aan de regering voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet er voor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden. Men keert dus niet terug naar de notie van residentieel vastgoed zoals voorheen (zie hoger). Het is voortaan enkel de bedoeling om vastgoedinvesteringen in de gezondheidszorg te stimuleren door een verlaagde roerende voorheffing op de opbrengsten uit aandelen van deze gespecialiseerde GVV's.

De aanpassing zal van kracht worden vanaf 01/01/2017.

Care Property Invest zal de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Per 30 juni 2016 werd hiervoor reeds een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen opgenomen waardoor de huurinkomsten van het tweede kwartaal van 2016 lager zijn dan deze van het eerste kwartaal van 2016. Het bedrag aan huurinkomsten, zoals vermeld in de resultatenrekening per 30 juni 2016, houdt enkel rekening met een indexatie.

### **Operationeel resultaat**

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van het eerste semester van 2015 met 23,8% gestegen. Deze verhoging kon voornamelijk opgetekend worden ingevolge de sterke toename van de huurinkomsten. De algemene werkingskosten zijn quasi gelijk met deze van het eerste semester van 2015.

### **Financieel resultaat**

Het financieel resultaat werd zoals ook tijdens het eerste kwartaal van 2016, sterk negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Ingevolge de huidige lage (negatieve) rentevoeten, diende op 30 juni 2016 opnieuw een minderwaarde opgetekend te worden in de resultatenrekening van de Vennootschap t.b.v. € 5.941.825, waardoor de totale negatieve impact op heden oploopt tot € 25.251.360.

De investeringskredieten van de dochtervennootschappen van de Vennootschap, zorgen eveneens voor bijkomende intrestlasten, waardoor het financieel resultaat daalt.

**Belastingen**

De dochterondernemingen van de Vennootschap zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting. De geraamde belastingen van deze vennootschappen hebben een stijging van de totale belastingen ten opzichte van 30 juni 2015 als gevolg.

**Nettoresultaat**

Het nettoresultaat van de Vennootschap, exclusief de niet-kaselementen begrepen in het resultaat, zoals o.a. de variatie van de indekkingsinstrumenten, bedraagt op 30 juni 2016 op geconsolideerde basis € 4.492.484,94 ten opzichte van € 3.772.456,78 op 30 juni 2015. Dit betekent een stijging van 19,09%. Het nettoresultaat per aandeel is echter gedaald van € 0,3598 op 30 juni 2015 naar € 0,3407 op 30 juni 2016. Deze daling is te verklaren door de kapitaalverhoging van 22 juni 2015. Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 10.484.299,92 aandelen per 30 juni 2015 ten aanzien van 13.184.720,00 aandelen per 30 juni 2016.

## 2. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. Vaste activa</b>	<b>222.316.788,42</b>	<b>221.298.315,40</b>
C. Vastgoedbeleggingen	50.730.311,04	49.960.748,55
D. Andere materiële vaste activa	2.595.351,10	2.071.965,41
E. Financiële vaste activa	3.770,00	6.270,00
F. Vorderingen financiële leasing	156.938.252,98	157.005.329,44
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.049.103,30	12.254.002,00
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	0,00	0,00
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	12.049.103,30	12.254.002,00
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>12.884.840,88</b>	<b>8.979.912,44</b>
D. Handelsvorderingen	41.366,95	49.510,40
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	505.469,03	361.757,78
<i>vennootschapsbelasting</i>	420.025,44	267.119,66
<i>andere</i>	85.443,59	94.638,12
F. Kas en kasequivalenten	12.232.801,44	8.547.845,86
G. Overlopende rekeningen	105.203,46	20.798,40
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>98.709.824,10</b>	<b>100.299.744,76</b>
A. Kapitaal	78.442.491,65	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	20.592.745,89	20.592.745,89
C. Reserves	1.264.507,12	-3.281.714,37
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-1.589.920,56	4.546.221,59
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>136.491.805,19</b>	<b>129.978.483,08</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>125.947.908,54</b>	<b>124.103.757,25</b>
B. Langlopende financiële schulden	100.263.959,66	100.263.959,66
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25.251.360,00	19.309.535,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	25.251.360,00	19.309.535,00
F. Uitgestelde belastingen	432.588,88	4.530.262,59
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>10.543.896,65</b>	<b>5.874.725,83</b>
B. Kortlopende financiële schulden	364.218,41	718.507,47
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	8.443.764,54	4.389.028,40
a. Exit taks	4.300.770,67	0,00
b. Andere	4.142.993,87	4.389.028,40
<i>leveranciers</i>	3.733.715,42	3.995.195,63
<i>huurders</i>	1.950,00	1.700,00
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	407.328,45	392.132,77
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.206.850,35	345.630,52
<i>andere diverse schulden (voorziening terugstorting roerende voorheffing)</i>	1.112.277,85	0,00
<i>te betalen dividenden</i>	94.572,50	94.572,50
<i>te betalen voor verwerving aandelen</i>	0,00	251.058,02
F. Overlopende rekeningen	529.063,35	421.559,44
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	226.955,52	72.609,52
<i>gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	138.208,49	167.315,60
<i>toe te rekenen kosten</i>	163.899,34	181.634,32
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>

## Toelichting geconsolideerde balans

### **Vastgoedbeleggingen**

De totale reële waarde, vastgesteld door de vastgoeddeskundige, bedraagt op 30 juni 2016 € 50,73 miljoen. Dit betekent een stijging van 1,54% t.o.v. 31 december 2015.

De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%. Aangezien de verwerving van 3 operationele woningcomplexen voor senioren gebeurde tijdens het laatste semester van 2015 kunnen deze voor boekjaar 2016 voor een volledig jaar bijdragen aan het huurresultaat.

### **Vorderingen financiële leasings**

Hierin zijn begrepen alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Dit bedrag is gewijzigd ten aanzien van 31 december 2015 daar er 2 projecten (Ham en Destelbergen - Heusden) definitief afgerekend werden in juni 2016.

### **Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasings"**

Het verschil tussen de nominale waarde van de einde-opstalvergoedingen (begrepen in de rubriek "vorderingen financiële leasings") en de reële waarde die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet. De daling is enkel toe te schrijven aan de afschrijving van de toegekende winst- of verliesmarge door afboeking ervan van de canonontvangsten.

### **Eigen vermogen**

Het kapitaal en het eigen vermogen van de Vennootschap werd versterkt door de kapitaalverhoging in juni 2015 waarbij € 38 miljoen werd opgehaald. Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves..



## Schulden en verplichtingen

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	14,11 jaar	14,60 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	100.627.428,07	100.981.717,13
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,17%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	25.251.360,00	19.309.535,00
beweging financiële schulden	-354.289,06	13.121.678,82

Er werd een voorziening ten bedrage van € 1,11 miljoen aangelegd voor de terugstorting van de roerende voorheffing, indien de wetgeving omtrent de wijziging van roerende voorheffing van kracht zal worden op 1 januari 2017. Care Property Invest zal dan de doorgerekende verhoogde roerende voorheffing terugdraaien met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016.

## Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-136.491.805,18	-129.978.483,08
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>98.709.824,12</b>	<b>100.299.744,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel</b>	<b>7,50</b>	<b>7,62</b>
totale activa	235.201.629,30	230.278.227,84
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
<b>NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" ( IAS 39 )</b>	<b>123.961.184,12</b>	<b>119.609.279,76</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>9,41</b>	<b>9,08</b>
totale activa inclusief de berekende reële waarde	309.610.184,66	282.908.373,93
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-111.240.445,18	-110.668.948,08
<b>NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" ( IAS 17)</b>	<b>198.369.739,48</b>	<b>172.239.425,85</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>15,06</b>	<b>13,08</b>

In overeenstemming met de GVV-Wet worden de eigen aandelen niet begrepen bij de berekening van de nettowaarde per aandeel..

### 3. Patrimonium

Zie verder onder Hoofdstuk III. Vastgoedverslag, punt 2. Patrimonium, op pagina 46 van dit verslag.

### 4. Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten.

Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd werd, om het renterisico te beperken, de vlottende (variabele) rentevoet die Care Property Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen waardoor de te betalen vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de leningen. Deze financiële instrumenten (interest rate swaps of "IRS") leveren dekkingen van economische risico's met betrekking tot rentevoeten zoals beschreven bij punt B. Financieel risicobeheer op pagina 105 van het jaarlijks financieel verslag 2015. De reële waarde van deze instrumenten wordt berekend door de banken op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen en wordt geboekt op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). De variatie van deze reële waarde wordt in geboekt bij de rubriek "variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" van de resultatenrekening. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast.

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens (zie ook bij de toelichting "G.b. Andere langlopende financiële verplichtingen") op pagina 132 van het jaarlijks financieel verslag 2015.

Vermelde bedragen in euro.

<b>OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 30 JUNI 2016 - BELFIUS vaste rentevoet middels swap</b>					
<b>financiering t.b.v. het project te</b>	<b>bedrag van de lening</b>	<b>einddatum</b>	<b>vaste rentevoet van de swap</b>	<b>resterende looptijd (in jaren)</b>	<b>waardering op 30 juni 2016</b>
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	10,10	-551.965,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	10,60	-1.382.581,00
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	16,35	-1.157.332,00
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	16,60	-871.412,00
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	16,85	-1.050.591,00
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	17,27	-1.191.383,00
Kortenberg	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	17,77	-1.250.623,00
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	18,27	-1.150.992,00
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	18,43	-2.328.944,00
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	18,68	-2.147.171,00
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	18,85	-1.127.904,00
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	19,52	-1.481.566,00
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	20,10	-2.094.452,00
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	20,27	-2.020.152,00
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	20,52	-2.825.377,00
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	20,52	-2.618.916,00
<b>Totale reële waarde bevestigd door Belfus Bank</b>					<b>-25.251.361,00</b>

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 31 december 2015 en 30 juni 2016. Dit leidde tot een verlies van € 5,79 miljoen geboekt in de resultatenrekening van de Vennootschap.

Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de resultatenrekening en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

## 5. Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Vermelde bedragen in euro.

Afgesloten op	30 juni 2016	31 december 2015
<b>berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
totale schuldenlast	136.491.805,18	129.978.483,08
verminderd met: (cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB)		
toegelaten afdekkingsinstrumenten	-25.251.360,00	-19.309.535,00
uitgestelde belastingen (liability)	-432.588,88	-4.530.262,59
bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	0,00	-251.058,02
overlopende rekeningen	-529.063,34	-421.559,44
	<b>110.278.792,96</b>	<b>105.466.068,03</b>
<b>activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
totale activa	<b>235.201.629,30</b>	<b>230.278.227,84</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>46,89%</b>	<b>45,80%</b>

## 6. Belangrijke gebeurtenissen na de afsluitdatum

Deze zijn vermeld onder punt 4. "Gebeurtenissen na de afsluiting" op pagina 8 van dit halfjaarlijks financieel verslag.

## 7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de vergoedingen bestuurders die betaald worden aan de gedelegeerd bestuurders van de Vennootschap, alsook de vergoeding verschuldigd aan de algemeen directeur (middels een managementovereenkomst voor de uitoefening van zijn mandaat als gedelegeerd bestuurder).

De bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar en een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500,00 per raad van bestuur. De gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, ontvangen een bijkomende jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 en een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 300,00 per vergadering van het dagelijks bestuur. Deze laatste vergoeding wordt per 1 juli 2016 verhoogd naar € 500,00 ingevolge de oprichting van en deelname aan het directiecomité. Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 150,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

De bestuurders ontvingen tijdens het eerste semester van 2016 een totale (bruto) vergoeding van € 82.328,79, inclusief representatievergoeding en verplaatsingskosten.

De bezoldiging van de algemeen directeur, Peter Van Heukelom voor de uitoefening van het mandaat als gedelegeerd bestuurder van de Vennootschap is voor het volledige jaar 2016 in totaal € 392.142,75, inclusief bonusregeling en groepsverzekering, exclusief bijkomende voordelen.

In het eerste semester van het boekjaar 2016 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

## **8. Voornaamste risico's en onzekerheden**

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (zoals vermeld in een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2015) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op pagina 8 t.e.m. 18 van het jaarlijks financieel verslag van 2015 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2016.

## 9. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen op geconsolideerde basis

Bedragen afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		reserves voor impact swaps (*)
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
<b>1 januari 2015</b>	<b>61.633.399</b>	<b>1.191.440</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11.941.155</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014					-10.215.012
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode					
interimdividend					
kapitaalverhoging	16.809.093	19.401.171			
<b>30 juni 2015</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22.156.167</b>
<b>1 januari 2016</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22.156.167</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2015			1.772.676	-82.620	2.846.632
dividenden					
eigen aandelen					
resultaat van de periode					
interimdividend					
kapitaalverhoging					
<b>30 juni 2016</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.746</b>	<b>1.772.676</b>	<b>-82.620</b>	<b>-19.309.535</b>

	<i>andere reserves</i>	<i>reserve voor eigen aandelen</i>	<i>overgedragen resultaten vorige boekjaren</i>	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>1 januari 2015</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-273.332</b>	<b>7.438.498</b>	<b>6.507.527</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>66.026.734</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014		62.611	393.671	-9.758.731	9.821.341	62.611
dividenden					-6.515.709	-6.515.709
eigen aandelen						0
resultaat van de periode					7.086.513	7.086.513
interimdividend						0
kapitaalverhoging						36.210.264
<b>30 juni 2015</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-210.721</b>	<b>7.832.169</b>	<b>-3.251.203</b>	<b>7.086.513</b>	<b>102.870.413</b>
<b>1 januari 2016</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-241.232</b>	<b>7.832.169</b>	<b>-3.281.715</b>	<b>4.546.222</b>	<b>100.299.745</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2015			9.534	4.546.222	-4.546.222	0
dividenden						0
eigen aandelen						0
resultaat van de periode					-1.589.921	-1.589.921
interimdividend						0
kapitaalverhoging						0
<b>30 juni 2016</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-241.232</b>	<b>7.841.703</b>	<b>1.264.507</b>	<b>-1.589.921</b>	<b>98.709.825</b>

(\*) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de Vennootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.

## 10. Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET HALFJAAR</b>	<b>8.547.846</b>	<b>9.316.647</b>
<b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>6.680.991</b>	<b>3.194.233</b>
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>-1.271.416</b>	<b>7.099.020</b>
betaalde belastingen	-318.505	-12.507
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>-1.589.921</b>	<b>7.086.513</b>
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	2.075.276	1.778.411
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)</b>	<b>485.356</b>	<b>8.864.924</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>6.082.406</b>	<b>-3.314.056</b>
variaties in de reële waarde van swaps	5.785.700	-3.481.909
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47.347	-52.137
variaties in de reële waarde van financieel vaste activa (eigen aandelen)	0	30.511
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	44.460	42.520
onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	1.358	13.697
onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	203.540	133.263
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-968.682</b>	<b>-57.420</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	0	0
vorderingen financiële leasings	67.076	0
handelsvorderingen	8.143	19.264
terug te vorderen belastingen	-152.906	-167.078
andere kortlopende activa	9.195	100.997
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-900.191	-10.603
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>1.081.912</b>	<b>-2.299.214</b>
handelsschulden	599.990	-2.643.317
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	218.293	-62.781
overlopende rekeningen	263.629	406.884



Bedragen werden afgerond naar euro

Halfjaar afgesloten op	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-566.470</b>	<b>-555.661</b>
vastgoedbeleggingen	-1.365	-304.863
materiële vaste activa	-567.846	-250.830
financiële vaste activa	2.741	32
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-2.429.565</b>	<b>27.958.955</b>
<b>Kaselementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-2.075.276</b>	<b>-1.778.411</b>
betaalde intrestlasten	-2.096.694	-997.307
ontvangen intresten (swap)	21.418	52.619
vaste rentevoet	0	-833.723
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>-354.289</b>	<b>0</b>
toename (+) van de financiële schulden	-354.289	0
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>0</b>	<b>-6.472.899</b>
inkoop/verkoop eigen aandelen	0	32.100
betalingen dividenden-oprichtersaandelen	0	-80.325
betalingen dividenden-aandelen op naam	0	-40.563
betalingen dividenden-andere gewone aandelen	0	-5.406.754
betaling roerende voorheffing dividenden	0	-977.356
<b>Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie</b>	<b>0</b>	<b>36.210.264</b>
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	0	16.809.093
verhoging keuzedividend	0	19.401.171
<b>TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)</b>	<b>3.684.956</b>	<b>30.597.527</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET HALFJAAR</b>	<b>12.232.801</b>	<b>39.914.174</b>

De verdeling van de vastgoedbeleggingen is gewijzigd t.o.v. het halfjaarlijks verslag van 2015, maar is echter wel conform met het jaarverslag van 2015. Dit om een betere weergave van de realiteit te bekomen.

## 11. Participaties

De Vennootschap heeft 3 dochtervennootschappen:

- M.S.T. bvba: voor 100% dochter van Care Property Invest. M.S.T. bvba heeft op haar beurt alle aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof nv.
- B. TURNHOUT nv: alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van Croonenburg nv, dochter van Care Property Invest
- CROONENBURG nv: alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van B. Turnhout nv, dochter van Care Property Invest.

## 12. Verslag van de commissaris

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS BETREFFENDE DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE OVERZICHTEN VOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2016

#### Inleiding

Wij hebben een beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen verkorte geconsolideerde overzichten van de financiële positie van Care Property Invest NV en haar dochtervennootschappen op 30 juni 2016 en de daarbij horende verkorte geconsolideerde balans, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen, de geconsolideerde kasstroomtabel over de periode van 6 maanden afgesloten op die datum, evenals van de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk dat deze verkorte geconsolideerde financiële informatie is opgesteld en gepresenteerd in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze verkorte geconsolideerde financiële overzichten op basis van onze beoordeling.

#### Omvang van de beoordeling

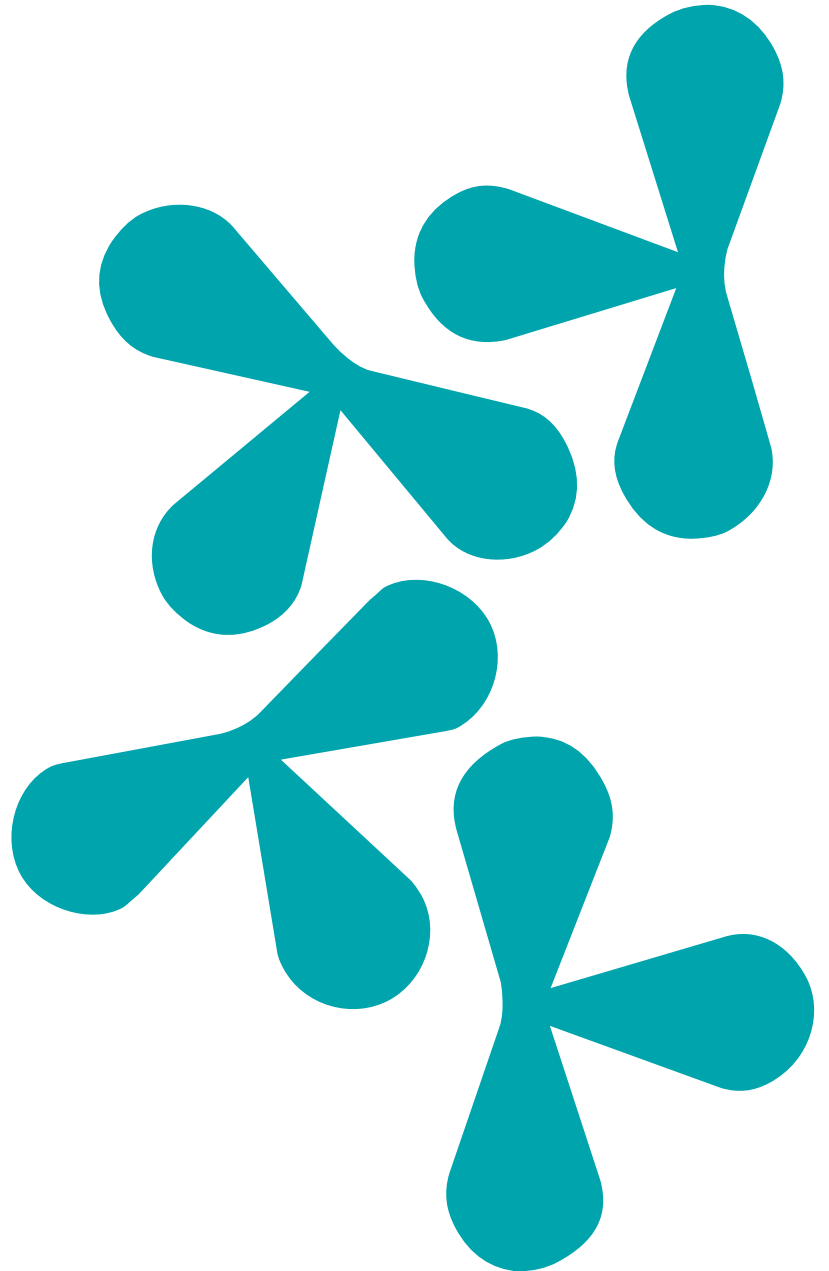
Wij hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de "International Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen aan hoofdzakelijk financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het toepassen van analytische en andere procedures van beoordeling. De reikwijdte van een beoordeling is substantieel kleiner dan een controle uitgevoerd volgens "International Standards on Auditing" en laat ons bijgevolg niet toe om met zekerheid te stellen dat we kennis hebben van alle belangrijke gegevens die zouden geïdentificeerd zijn indien we een volkomen controle zouden hebben uitgevoerd. Wij brengen dan ook geen controleoordeel tot uitdrukking.

#### Besluit

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet aannemen dat de bijgaande verkorte geconsolideerde financiële overzichten niet, in alle van materieel belang zijnde opzichten, opgesteld zou zijn in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Sint-Stevens-Woluwe, 22 september 2016

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
Vertegenwoordigd door  
Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor



## III. Vastgoedverslag

### 1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest onderscheidt zich in de markt door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren en mensen met een beperking. De groeiende vraag naar specifieke infrastructuur voor deze bewoners met een maatschappelijke meerwaarde bepaalt onder meer de strategie van de Vennootschap. Ook de demografische evolutie die naar verwachting van het Federaal Planbureau in 2050 een vergrijzingspiek zal bereiken is één van de belangrijkste thema's. Care Property Invest beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt door zich te richten op lange termijncontracten.

Care Property Invest richt zich nog steeds, doch niet beperkt, tot lokale overheden en caritatieve organisaties waar de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis nog versterkt werd. Daarnaast richt Care Property Invest zich eveneens tot de privémarkt, met private operatoren.

#### De markt van de huisvesting voor senioren<sup>1</sup>

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 29 mei 2015 en 22 juni 2016 toegenomen met 3.629 eenheden tot 140.888. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal "ongezonde jaren" blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over 5 jaar beschouwd is het aantal bedden met 9.900 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 50%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 68.761 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De "verbonden" splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als

<sup>1</sup> Opgesteld door en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim cvba.

het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen aangeboden worden zoals voeding, ontvangst,... kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

## 2. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Halfjaar afgesloten op 30 juni	2016	2015
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
aantal projecten gerealiseerd	4	1
aantal projecten in ontwikkeling	3	
aantal wooneenheden voor senioren gerealiseerd	316	15
vastgoed beschikbaar voor verkoop in reële waarde	50.730.311	2.607.000
<b>Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)</b>		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
vorderingen financiële leaseings	156.938.253	157.005.329
economische waarde van de vorderingen begrepen bij de financiële leaseings	12.049.103	12.387.265
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	17,91 jaar	18,64 jaar

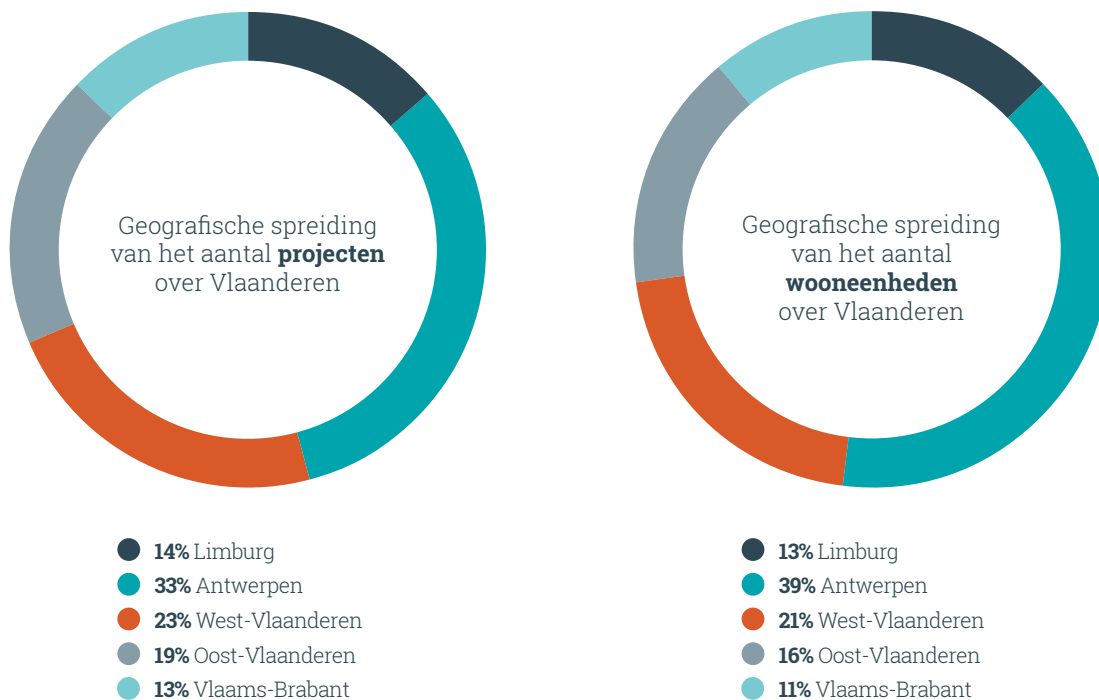
De financiële leaseings werden overeenkomstig IAS 17 geboekt aan de nominale waarde van het investeringsbedrag bij de rubriek "vorderingen financiële leaseings". Het verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen". Deze reële waarde wordt bepaald bij de ingang van desbetreffende erfpachtcontracten. De Vennootschap berekende op datum van 30 juni 2016 opnieuw een reële waarde maar dan op basis van de marktrentevoet op dat moment. Dit resulteerde in een totale reële waarde van € 243 miljoen.

De globale bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen en leasingactiviteiten bedraagt thans 100%..

### 3. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2016

#### 3.1 2.1 Geografische spreiding

Momenteel bevinden alle projecten zich op het grondgebied van het Vlaams Gewest. De 80 voltooide projecten zijn geografisch als volgt verspreid over de 5 Vlaamse provincies: ::



In het Brussels Hoofdstedelijk- of het Waals Gewest werden alsnog geen projecten gerealiseerd.

#### 3.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant

	30 juni 2016	30 juni 2015
OCMW's	89%	93,50%
Senior Living Group	1%	0%
Vulpia Care Group	4%	0%
Caritatieve vzw's	6%	6,50%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

De OCMW's vertegenwoordigen 85,1% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap op datum van 30 juni 2016. Het overige saldo van de inkomsten (14,9%) vloeit voort uit de acht projecten die uitgebaat worden door vzw's (de projecten Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde), Zulte, Herenthout (Boeyendaalhof), De Nieuwe Kaai Turnhout en Aan de Kaai Turnhout).

### 3.3 Verdeling van de projecten in functie van hun resterende looptijd van de erfpacht of huurperiode

	Aantal projecten	Saldo (1)
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	32	€ 47,08 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	16	€ 32,83 miljoen
einde > 20 jaar	32	€ 154,49 miljoen
<b>totaal</b>	<b>80</b>	

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 1 juli 2016 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen niet opgesplitst) en voor wat het project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt (Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 10,01 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,9 jaar. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

### 3.4 Verdeling van de projecten in functie van de leeftijd van de gebouwen

aantal projecten met 1ste ingebruikname in 2016	0
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 1 en 5 jaar geleden	19
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 5 en 10 jaar geleden	14
aantal projecten met 1ste ingebruikname meer dan 10 jaar geleden	47
<b>Totaal</b>	<b>80</b>

### 3.5 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand. De afgesloten contracten betreffen echter "triple-net" contracten, waardoor de erfpachtvergoeding steeds volledig verschuldigd is, ongeacht de bezettingsgraad. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert, behoudens het project te Gullegem waarbij de Vennootschap wel het leegstandsrisico loopt. Op datum van de opmaak van dit verslag is de bezettingsgraad van dit project 100%.



## 4. Nieuwe projecten

De expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de in-tussen reeds 1.988 serviceflats uit het initiële investeringsprogramma, zet Care Property Invest verder in om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren (dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, ...) en mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk. Een project wordt enkel opgenomen in de vastgoedportefeuille na een grondige risico-analyse en beoordeling door de raad van bestuur van de Vennootschap. De betaalbaarheid van deze "erkende" projecten en de uitbating ervan door professionele en gespecialiseerde zorgondernemers zullen hiertoe bijdragen. Tevens worden de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB blijvend nageleefd bij de voortzetting van de strategie.

### Update van de projecten in uitvoering:

De werken voor het project "Herfstvrede" te Moerbeke, een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, zijn op 4 april 2016 gestart. Deze bouwwerken zijn op schema en de voorlopige oplevering zal vermoedelijk in het voorjaar van 2017 plaatsvinden.

Voor een tweede project waarvoor Care Property Invest als bouwheer optreedt, "Huis Driane" te Herenthout, een voorziening voor ouderen bestaande uit 20 assistentiewoningen, werd inmiddels de aanvraag tot bouwvergunning ingediend. Van zodra de bouwvergunning verleend is, kunnen de werken starten.

De bouwwerken voor het woonzorgcentrum "Drie Eiken" te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden vorderen ook gestaag. De voorlopige oplevering van deze werkzaamheden is voorzien voor het einde van dit boekjaar. Dit project betreft de verwerving van een vennootschap dewelke zal gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum.

De residenties "Aan de Kaai" en "De Nieuwe Kaai" te Turnhout, "Boeyendaalhof" te Herenthout en "Tilia" te Gullegem zijn 4 investeringen die gerealiseerd werden tijdens het boekjaar 2015 en betreffen bestaande projecten die onmiddellijk opbrengsten genereerden. Dit werd reeds in het eerste kwartaal van 2016 duidelijk weerspiegeld in de huurinkomsten.

De samenstelling van de portefeuille per dochtervennootschap is als volgt:

<b>Dochtervennootschap</b>	<b>vastgoedbelegging</b>
B. TURNHOUT NV	De Nieuwe Kaai (Turnhout)
CROONENBURG NV	Aan de Kaai (Turnhout)
BOEYENDAALHOF NV	Boeyendaalhof (Herenthout)

De Vennootschap is 100% eigenaar van de aandelen van B. TURNHOUT NV en CROONENBURG NV.

De Vennootschap is 100% eigenaar van de aandelen van M.S.T. BVBA. Deze vennootschap is op haar beurt 100% eigenaar van de vennootschap BOEYENDAALHOF NV

Samenvattende tabel van de nieuwe projecten

VASTGOED IN PORTEFEUILLE										
Project	bouw-/ (recentste) renovatiejaar	in exploitatie sinds	bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiele oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal residentiele eenheden	Contractuele huurgelden	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Reële waarde (in miljoen euro)	Conventionele waarde (in miljoen euro)
Tilia (8560 Gullegem)	2015	2015	100%	1.454	15	128.115	125.752	129.345	2,68	2,75
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	921.812	16,34	16,75
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	939.744	16,52	16,93
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	2011	1992	100%	7.139	118	750.000	750.000	799.160	15,19	15,56
<b>Totaal</b>			<b>100%</b>	<b>24.349</b>	<b>316</b>	<b>2.565.955</b>	<b>2.563.592</b>	<b>2.790.061</b>	<b>50,73</b>	<b>51,99</b>

De bezettingsgraad van de Immeubles de placement bedraagt thans 100%.

Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar punt 6. Verslag van de vastgoeddeskundige op pagina 55. Voor vastgoedbelegging 'Aan de Kaai' werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dag-verzorgingscentrum (DVC) zal/kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers

PROJECTEN IN UITVOERING			
Project	Geraamd nog uit te voeren investeringsbedrag in miljoen euro	Voorziene oplevering	Beschrijving
Drie Eiken (3620 Lanaken)	19	einde 2016	woonzorgcentrum met 122 vergunde rusthuisbedden die middels een share deal verworven worden
Herfstvrede (9180 Moerbeke)	3,6	voorjaar 2017	realisatie van 22 assistentiewoningen voor het OCMW van Moerbeke
Huis Driane (2270 Herenthout)	3,1	voorjaar 2018	realisatie van 22 assistentiewoningen voor het OCMW van Herenthout
<b>Totaal</b>	<b>25,70</b>		

Het project "Drie Eiken" betreft de verwerving van een vennootschap. De projecten "Huis Driane" en "Herfstvrede" betreffen projecten die gegund werden in 2015 waarvoor de Vennootschap heeft deelgenomen aan de openbare aanbesteding.

Voor een volledige beschrijving van het vastgoed in portefeuille en in ontwikkeling wordt verwezen naar de informatie die werd opgenomen in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015, vanaf pagina 72 en de persberichten van de Vennootschap.

## 5. Initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats

De Vennootschap heeft tot op heden 1.988 afgewerkte serviceflats in haar portefeuille welke allen gerealiseerd werden binnen het initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats hetwelke van bij de oprichting van de Vennootschap werd vooropgesteld. Voor deze projecten werd de samenwerking tussen de Vennootschap en de OCMW's of vzw's steeds vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een "triple net" recht van erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project voorlopig werd opgeleverd op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld aan de Vennootschap via een recht van opstal. Na afloop van de 30-jarige opstalperiode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Care Property Invest, welke gelijk is aan het nominale bedrag van de initiële investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de serviceflats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, d.i. vanaf de voorlopige oplevering van het serviceflatgebouw, gemiddeld 14 maanden na de ingang van het opstalrecht, gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per serviceflat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde Capital en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal zal een huurovereenkomst lopen gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd zal zijn conform de alsdan geldende marktrentevoeten. Het eerste erfpachtrecht van deze contracten zal eindigen in 2024.

Voor deze 2.000 serviceflats in het initiële investeringsprogramma werd door de Vlaamse Gemeenschap een subsidie voorzien gedurende 18 jaar ten voordele van het OCMW of de vzw, vanaf de definitieve erkenning (die ongeveer 1 jaar na de oplevering van een project wordt bevestigd door de Vlaamse Gemeenschap) van de serviceflats door de Vlaamse overheid.

De Vennootschap neemt de investeringskosten van deze projecten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als "Créances de location-financement"). De winst- of verliesmarge die conform IAS/IFRS wordt toegerekend aan het afsluiten van deze contracten, wordt opgenomen bij de "Créances commerciales" en geactiveerd via de resultatenrekening.

De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst (meer details inzake deze berekeningswijze bij de "grondslagen voor financiële verslaggeving", begrepen in het hoofdstuk "VII. Jaarrekening" van het jaarlijks financieel verslag, op pagina 94 e.v.). In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige.

Vermelde bedragen in euro.

	30 juni 2016	31 december 2015
Vorderingen financiële leasingen	156.938.252,98	157.005.329,44
Handelsvorderingen	12.049.103,30	12.254.002,00
<b>Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten</b>	<b>168.987.356,28</b>	<b>169.259.331,44</b>

Projecten uit het initiële investeringsprogramma	projecten	flats
Aantal opgeleverd (voltooid)	76	1.988
Aantal nog toe te wijzen	1	12
<b>Totaal</b>	<b>77</b>	<b>2.000</b>

## 5.1 Overzicht gerealiseerde projecten uit het initiële investeringsprogramma

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	227.791,20	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	181.244,16	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	202.898,64	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK – Horeman	20	december 1998	173.580,00	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	226.434,24	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	191.175,60	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH – Altena	25	december 2003	287.196,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	198.477,60	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	96.982,80	428.752,46	1.114.374,84
RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	230.869,44	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	373.277,52	871.697,37	2.707.138,69
VOSELAAR – Woestenborghslaan	17	juni 2002	167.551,32	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	338.326,08	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	227.448,00	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	247.821,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	216.336,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	165.010,44	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	113.649,48	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	148.651,20	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	136.369,20	690.359,98	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	161.119,20	1.146.274,12	2.613.329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	264.579,60	2.458.167,86	4.151.001,06
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	163.620,00	4.165.828,54	5.622.718,60
			<b>4.740.408,72</b>	<b>28.075.549,38</b>	<b>50.407.323,74</b>

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	198.195,36	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiesstraat	19	februari 1999	169.638,84	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	180.197,64	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	91.032,00	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	262.184,40	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	132.096,72	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	669.347,28	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	160.019,64	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	338.381,28	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	188.428,80	n.v.t.	4.536.254,77
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	121.718,52	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	202.090,08	2.232.706,76	6.427.227,13
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	191.089,08	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	123.940,20	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	170.162,40	1.066.588,22	2.631.140,86
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	341.072,64	1.517.187,59	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	264.524,04	1.166.696,74	3.850.618,15
			<b>3.804.118,92</b>	<b>19.861.030,51</b>	<b>46.020.920,47</b>
<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	167.215,20	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	122.518,80	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	403.211,28	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	158.499,84	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	144.291,84	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	186.950,40	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	187.792,80	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	166.095,72	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	132.621,72	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	143.223,60	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	180.077,76	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	179.280,00	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	192.012,00	1.473.551,85	3.074.689,54
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	169.646,40	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	215.114,40	2.967.983,15	9.663.258,24
			<b>2.748.551,76</b>	<b>17.732.591,96</b>	<b>34.243.753,45</b>

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	112.500,96	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	350.592,00	1.544.717,58	4.592.315,29
KORTENBERG – Leuvensestnwg	24	juni 2007	199.837,44	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	159.755,40	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	261.202,32	1.154.168,59	2.965.085,01
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	314.328,84	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	263.085,84	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	149.548,80	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	142.827,84	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	197.297,76	2.258.463,25	6.170.316,20
			<b>2.150.977,20</b>	<b>11.869.641,50</b>	<b>31.973.984,45</b>
<b>LIMBURG</b>					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	148.744,32	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	193.758,96	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	297.120,12	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	306.814,44	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	190.728,00	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	154.320,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	325.355,52	1.100.841,53	3.330.436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	184.324,80	2.360.844,65	5.633.460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	179.838,72	1.071.539,26	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	185.226,72	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	142.288,68	1.297.972,72	3.969.442,96
			<b>2.308.520,28</b>	<b>11.349.335,21</b>	<b>30.493.081,23</b>
<b>76 projecten</b>	<b>1.988</b>		<b>15.752.576,88</b>	<b>88.888.148,56</b>	<b>193.139.063,34</b>

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.200.810,35 werden hiervan nog niet afgetrokken en worden in mindering gebracht van de nog te betalen einde-opstalvergoedingen)

- (1) verschuldigde canon van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw en inclusief de doorrekening van de verhoogde roerende voorheffing.
- (2) in principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

Verdere informatie over alle gerealiseerde projecten kan tevens steeds geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 6. Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2016.

Zowel Stadim cvba als de natuurlijke personen die Stadim vertegenwoordigen, bevestigen dat zij als onafhankelijke deskundige gehandeld hebben en de nodige relevante en erkende kwalificatie hebben.

De waardering werd uitgevoerd op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book"). In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde of "fair value" wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaaarde respecteert. De marktwaaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingdatum.

Op 30 juni 2016 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 50.730.300 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 51.998.600.

Antwerpen, 30/06/2016



Katrien Van Grieken, MRE  
Schatter-Adviseur

STADIM cvba



Philippe Janssens, FRICS  
Afgevaardigd Bestuurder

STADIM cvba



## IV. Permanent document

### 1. Algemene inlichtingen

#### 1.1 Maatschappelijke naam

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot "openbare GVV". Zij draagt de naam "CARE PROPERTY INVEST", afgekort "CP Invest".

Deze maatschappelijke naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "nv" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De Vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, W. Venn. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

De vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

#### 1.2 Maatschappelijke zetel

De zetel van de Vennootschap is met ingang van 12 januari 2015 gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch te bereiken op het nummer +32 3 222 94 94, via fax op het nummer +32 3 222 94 95 en per e-mail op [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be).

De raad van bestuur kan deze verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaams Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de Vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

### 1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming "Serviceflats Invest" krachtens een akte verleden voor meester geassocieerd notaris Jan Boeykens te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176. De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli daarna onder nummer 20160714/0098793. De gecoördineerde statuten zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap.

### 1.4 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Antwerpen (afdeling Antwerpen) onder het nummer 0456.378.070.

### 1.5 Doel

De vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, "Projecten").

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen,

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB); en
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

## 1.6 Duur

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

## 1.7 Boekjaar

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen (uitgezonderd het 1ste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996).

## 1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke derde woensdag van de maand mei plaats.

## 1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de gecoördineerde statuten heeft de algemene vergadering van 18 mei 2016 de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. De heer Damien Walgrave, erkend revisor, (A02037) werd aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de bcvba. Het mandaat vervalt na de gewone algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2018 dient goed te keuren.

## 1.10 Interne audit

Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens. Het mandaat werd door de raad van bestuur verlengd met ingang van 7 september 2014, voor een periode van 3 jaar.

## 1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de "reële waarde" van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op Stadim cvba, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens.

De overeenkomst met Stadim werd gesloten tot en met boekjaar 2016.

Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van toekomstige evoluties van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluatie wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

## 1.12 Financiële dienst

Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Bank Degroof Petercam en VDK Spaarbank.

## 1.13 Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs

ISIN code: BE0974273055

## 1.14 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012\_01 d.d. 11 januari 2012. Overeenkomstig het voormelde KB dient de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de Vennootschap ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)), met toepassing van het W. Venn.

Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.

De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en aan éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

## 1.15 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

- Bank Degroof Petercam  
Sandra Aznar y Gil  
+32 2 229 62 08  
[s.aznar@degroofpetercam.com](mailto:s.aznar@degroofpetercam.com)  
Herman van der Loos  
+32 2 229 63 40  
[h.vanderloos@degroofpetercam.com](mailto:h.vanderloos@degroofpetercam.com)

- KBC Securities  
Koen Overlaet-Michiels  
+32 2 429 37 21  
koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be
- ValueScan  
Wim Lewi  
+32 468 101 666  
Wim.Lewi@ValueScan.be
- Vlaamse Federatie van Beleggers  
Gert De Measure  
+32 2 253 14 75  
gert.de.measure@skynet.be

## **1.16 Beleggersprofiel**

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV in het algemeen en van de residentiële GVV in het bijzonder kan het aandeel Care Property Invest een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

## **1.17 Door verwijzing opgenomen historische informatie**

De jaarlijkse financiële verslagen, de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

## **1.18 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand**

De financiële of commerciële toestand van de vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

## **1.19 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders**

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 W. Venn. kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 W. Venn, bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) van Care Property Invest worden geraadpleegd. (Care Property Invest – rubriek: Investeren – Rechten van de aandeelhouders)

## **1.20 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Care Property Invest**

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 van het jaarlijks financieel verslag 2015.

## **1.21 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest**

De geschiedenis van Care Property Invest gekenmerkt door haar beursintroductie op 7 februari 1996 (zie hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" op pagina 58 e.v. van het jaarlijks financieel verslag 2015) die geleid heeft tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van bijna 2.000 serviceflats.

De Vennootschap maakte sinds de (quasi-) voltooiing van het investeringsprogramma een doorstart door. Deze impliceert o.a. een naamswijziging, de splitsing van de aandelen en een verruiming van het statutair doel van de Vennootschap. Sinds 2013 kan Care Property Invest investeren in alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorg- en dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, dagverzorgingscentra, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking, en dit zowel in het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest als in de hele Europese economische ruimte.

Sinds 25 november 2014 heeft Care Property Invest het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht.

In 2015 heeft Care Property Invest een succesvolle kapitaalverhoging gerealiseerd waarbij een bruto opbrengst van ca. € 38 miljoen werd opgehaald.

## **1.22 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders**

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).



## 2. Verklaringen

### 2.1 Verantwoordelijke personen

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend,

- de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap;

en

- dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

### 2.2 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden.

### 2.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit halfjaarlijks financieel verslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

### 2.4 Geschillen en scheiderechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheiderechterlijke procedure hangende zijn, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Care Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheiderechterlijke procedures.

## 2.5 Verklaringen betreffende de bestuurders (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst;
- de volgende bestuurders Care Property Invest aandelen bezitten: Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens;
- er tot nu toe door Care Property Invest geen enkele optie op de aandelen van Care Property Invest werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

## 3. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit halfjaarlijks financieel verslag bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid voor deze vooruitzichten.



Voor meer informatie kunt u steeds terecht bij:  
Care Property Invest NV, Openbare GVV naar Belgisch recht  
Horstebaan 3 te 2900 Schoten,  
BE 0456 378 070 (RPR Antwerpen)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) - T +32 3 222 94 94 - [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

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

*Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Engels en het Frans. De vertalingen werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Care Property Invest. De Nederlandse versie heeft bewijskracht*