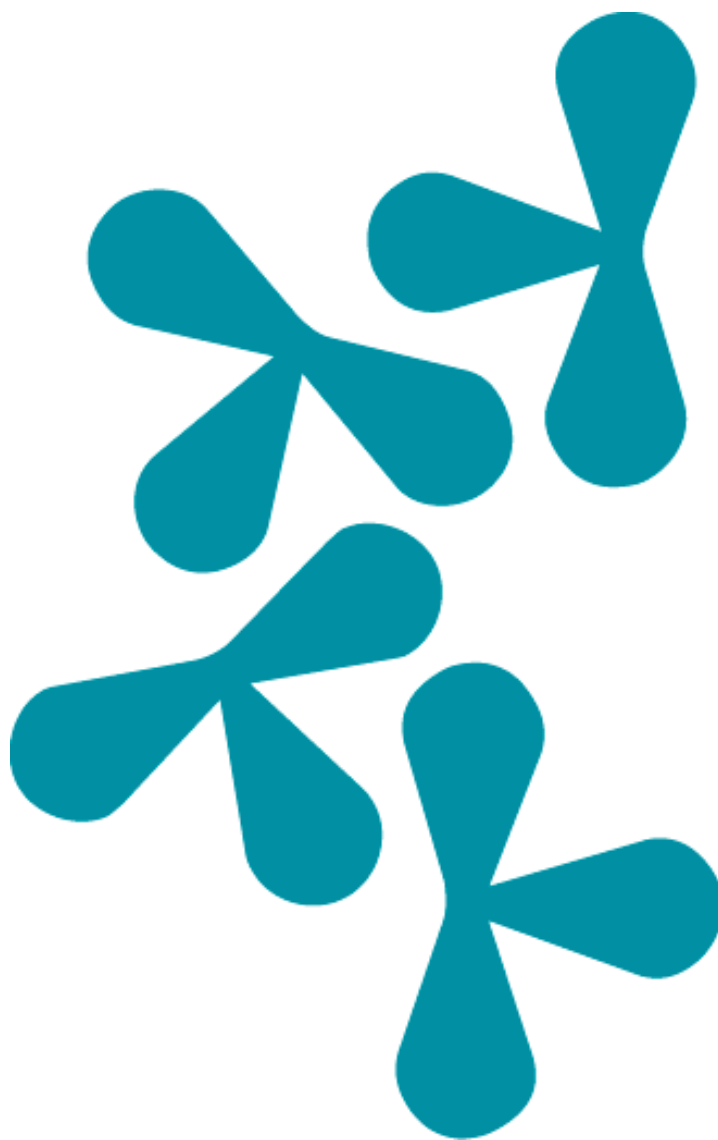




HALFJAARLIJKS FINANCIEEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2015 tot 30 juni 2015
GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS – BELFIUS BANK – KBC BANK - PETERCAM

INHOUD

I. Tussentijds jaarverslag	2
1. Bedrijfsprofiel	2
2. Activiteiten tijdens het 1 ^{ste} semester van 2015	3
3. Gebeurtenissen na de afsluiting	5
4. Patrimonium	7
5. Care Property Invest op de beurs	8
6. Financiële kalender	8
7. Financiële informatie	9
8. Vooruitzichten: dividend en uitkeerbare resultaat	11
9. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar	11
10. Transacties met verbonden partijen	12
11. Belangenconflicten	12
12. Comités	13
13. Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling	13
14. Dividendpolitiek	13
15. Fiscaal	14
16. Voorwaardelijke verplichting: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders	14
17. Inkoop eigen aandelen	14
II. Verkorte financiële overzichten	15
1. Resultatenrekening	15
2. Balans	17
3. Patrimonium	18
4. Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten	19
5. Toelichting bij de schuldgraad	20
6. Belangrijke gebeurtenissen na de afsluitdatum	21
7. Transacties met verbonden partijen	23
8. Risico's en onzekerheden	23
9. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	24
10. Kasstroomtabel	25
11. Gesegmenteerde informatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen	26
12. Verslag van de commissaris	27
III. Vastgoedverslag	28
IV. Verklaringen	35
V. Permanent document	36

I. Tussentijds jaarverslag

1. Bedrijfsprofiel

Care Property Invest: “Zorgbouw in alle vertrouwen”

Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 als eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in de sector van de huisvesting voor bejaarden.

De Vennootschap heeft op 25 november 2014 het statuut van “Openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap” aangenomen, of afgekort “GVV”

Care Property Invest heeft als doelstelling betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking zoals assistentiewoningen, woonzorgcentra, centra voor kortverblijf De Vennootschap streeft naar een evenwichtige samenstelling van haar vastgoedportefeuille die stabiele inkomsten kan genereren.

Volgende activiteiten worden beoogd:

- tot stand brengen van projecten voor lokale besturen en caritatieve vzw 's: hiervoor blijft het aanbod van Design Build & Finance (“DBF”) contracten beschikbaar, zoals in het verleden. Eventueel kan DBF uitbreid 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: na deze ontwikkeling wordt het gebouw door Care Property Invest rechtstreeks ter beschikking gesteld van plaatselijke zorgactoren.

De uitbating van haar “erkende” projecten gebeurt door professionele en gespecialiseerde zorgondernemers.

2. Activiteiten tijdens het 1^{ste} semester van 2015

Aankoop project "Residentie Tilia" te Gullegem

Op 12 mei 2015 waren alle opschortende voorwaarden die voorzien werden in de verkoopovereenkomst d.d. 28 november 2014 vervuld en werd de authentieke aankoopakte van "Residentie Tilia" te Gullegem verleden. De aankoop gebeurde met eigen middelen van de Vennootschap voor een bedrag van € 2,25 miljoen (excl. aankoopkosten) en het gebouw werd in gebruik genomen op 1 juni 2015. De site van deze nieuwe groep van assistentiewoningen heeft een uitstekende ligging op het dorpsplein recht tegenover de kerk, te midden van de lokale middenstand en wordt uitgebaat door het OCMW van Wevelgem op basis van de afgesloten terbeschikkingstellingsovereenkomst op lange termijn. Het OCMW staat als beheerinstantie in voor de zorg- en dienstverlening en de verhuur van de assistentiewoningen. De vergoeding die de Vennootschap van het OCMW van Wevelgem ontvangt is afhankelijk van de bezettingsgraad van de residentie.

Residentie "Tilia", Dorpsplein 27 te 8560 Gullegem



Verwerving woonzorgcentrum "Drie Eiken" te Lanaken

Woonzorgcentrum "Drie Eiken", Drie Eikenstraat 14 te 3621 Lanaken

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principieovereenkomst getekend onder een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap VSP Lanaken Centrum WZC. Deze vennootschap is eigenaar van een grond, en zal na toepassing van het recht van natrekking bij de voorlopige oplevering tevens eigenaar worden van een woonzorgcentrum gelegen te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden. De voorlopige oplevering van de werkzaamheden wordt verwacht voor eind 2016. Care Property Invest zal circa € 19 miljoen voor de verwerving van alle aandelen van de vennootschap VSP Lanaken Centrum WZC betalen na de voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum. De uitbating zal gebeuren door Maljuna Perlo vzw (voor 100 % gecontroleerd door Senior Living Group (SLG)), middels een langdurige triple net erfpachtovereenkomst, waarbij aan VSP Lanaken Centrum een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.



Toewijzing van het project te Moerbeke na openbare aanbesteding

Residentie "Herfstvrede", Herfstvrede te 9180 Moerbeke-Waas

Care Property Invest heeft op 19 mei 2015 de definitieve gunning verkregen van de overheidsopdracht voor werken m.b.t. het ontwerp, de bouw en financiering van een groep van assistentiewoningen met 22 wooneenheden, zoals uitgeschreven door het OCMW Moerbeke. Het samenwerkingsverband voor wat betreft deze openbare aanbesteding bestaat uit Evolta Architecten (Ontwerp), ibens (Bouw) en Care Property Invest (Financiering). De geraamde totale investering bedraagt circa € 3,6 miljoen. De Vennootschap zal optreden als bouwheer en verkrijgt in dat kader een recht van opstal op de grond, ten laatste op datum van de start van de werken tot en met 32 jaar na de voorlopige oplevering. De uitbating zal gebeuren door het OCMW Moerbeke, dat een recht van erfpacht zal verkrijgen voor een duurtijd van 27 jaar aan een geïndexeerde vaste



canon, die aldus vaste inkomsten zal genereren. Het project te Moerbeke sluit aldus aan bij de activiteiten die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

Verplaatsing van de maatschappelijke zetel

De Vennootschap kocht einde 2013 een pand te Schoten, Horstebaan 3, dat in 2014 in eigen beheer volledig omgebouwd en gerenoveerd werd voor de ingebruikname als haar eigen kantoor. De voormalige oude tiendenschuur van de boerderij van de familie Van Mol onderging een metamorfose tot het nieuwe kantoor van Care Property Invest. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap werd op 12 januari 2015 verplaatst naar het pand, dat op 7 mei 2015 plechtig werd geopend.

Versterking van de financiële structuur

De Vennootschap heeft op 22 juni 2015 de kapitaalverhoging succesvol afgerond. 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 bedraagt aldus € 38.000.217,75. De Nieuwe Aandelen zijn sinds 22 juni 2015 verhandelbaar op Euronext Brussels, onder dezelfde ISIN-code als de Bestaande Aandelen (BE0974273055). Deze Nieuwe Aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 5 en volgende aangehecht. Coupon 5 vertegenwoordigt het recht om een deel van het dividend (als dat er is) voor het huidige boekjaar te ontvangen (m.n. het pro rata temporis-gedeelte vanaf de Uitgiftedatum, zijnde 22 juni 2015, tot en met 31 december 2015) waartoe de aandeelhoudersvergadering of de raad van bestuur van de Vennootschap later zou beslissen. Belfius en Petercam traden op als Joint Global Coordinators en Joint Bookrunners en KBC Securities als Co-Lead. Door deze kapitaalverhoging verlaagde de schuldgraad van de Vennootschap op datum van 30 juni 2015 naar 42,97 % ten opzichte van 50,56 % op datum van 31 december 2014.

Benoemingen door de Algemene Vergadering op 20 mei 2015

Gelet op het verstrijken van de mandaten van de leden van de raad van bestuur op de jaarvergadering van 2015, werden de volgende leden van de raad van bestuur herbenoemd op de gewone algemene vergadering van 20 mei 2015 voor een periode van 3 jaar: de heer Peter Van Heukelom, de heer Willy Pintens, mevrouw Myriam Lint, mevrouw Isabelle Lemaitre, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, de heer Dirk Van den Broeck en de heer Paul Van Gorp.

De heer Mark Suykens werd eerder reeds driemaal benoemd als onafhankelijk bestuurder, zodat hij niet meer in aanmerking komt voor een herbenoeming als onafhankelijk bestuurder. De heer Suykens zal zijn huidig mandaat als onafhankelijk bestuurder echter blijven uitoefenen tot in zijn vervanging (door een nieuw onafhankelijk lid van de raad van bestuur) wordt voorzien. De raad van bestuur van Care Property Invest is actief op zoek naar een vervanger en zal zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk een benoemingsdossier overmaken aan de FSMA, met het oog op de goedkeuring ervan. Het is de intentie van de Raad van Bestuur om de heer Suykens vervolgens opnieuw voor te dragen aan de algemene vergadering ter benoeming als niet-uitvoerend bestuurder. Als nieuwe bestuurders werden benoemd de heer Piet Vervinckt (als niet-uitvoerend bestuurder) en mevrouw Brigitte Grouwels (als onafhankelijk bestuurder).

De raad van bestuur dankt de heer Alfons Blondeel en de vennootschap BNP Paribas Fortis en haar vaste vertegenwoordiger, de heer Rudy Degrande van harte voor hun vele jaren van inzet en medewerking binnen de raad.

3. Gebeurtenissen na de afsluiting

Prospectie

Voor de verdere uitbreiding van haar vastgoedportefeuille nam Care Property Invest recent deel aan een openbare aanbesteding voor de bouw van assistentiewoningen in opdracht van het OCMW van Herenthout. Bij de opmaak van dit halfjaarlijks financieel verslag zijn hieromtrent nog geen resultaten gekend.

Verwerving van 2 vennootschappen met woonzorgcentra te Turnhout

Woonzorgcentrum "Aan de Kaai", Antoine Coppenslaan 33 te 2300 Turnhout

Care Property Invest heeft op 18 september 2015 100 % van de aandelen van de vennootschappen nv Croonenburg en nv B.Turnhout aangekocht. Deze vennootschappen zijn ieder eigenaar van een woonzorgcentrum te Turnhout, met name WZC Aan De Kaai en WZC De Nieuwe Kaai. Beide woonzorgcentra hebben een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout in de provincie Antwerpen en zijn gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek,.... Ook met het openbaar vervoer zijn de sites goed bereikbaar. Het woonzorgcentrum De Nieuwe Kaai is sinds 2005 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 86 kamers (94 bedden WZC) en 13 serviceflats/assistentiewoningen, samen met 33 ondergrondse autostaanplaatsen. Het woonzorgcentrum Aan De Kaai is sinds 2012 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 74 kamers (82 bedden WZC), samen met 2 ondergrondse autostaanplaatsen en 14 bovengrondse parkeerplaatsen. Beide woonzorgcentra beschikken over de benodigde erkenningen voor de uitbating van een woonzorgcentrum.



Woonzorgcentrum "De Nieuwe Kaai", Nieuwe Kaai 5-7 te 2300 Turnhout

De conventionele waarde van beide projecten samen bedraagt circa € 34 miljoen. Deze conventionele waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor beide woonzorgcentra. De uitbating van beide woonzorgcentra zal gebeuren door de vzw De Nieuwe Kaai, onder controle van de Vulpia Care Group, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij aan de nv Croonenburg en de nv B.Turnhout een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren. De Vulpia Care Group is gestart op initiatief van haar CEO Luc Van Moerzeke in 1996 met de opening van haar eerste woonzorgcentrum, Residentie Beukenhof. In de loop der jaren heeft de Vulpia Care Group een sterke expansie gekend. Op heden heeft zij 19 woonzorgcentra in exploitatie met +/- 1700 bedden en 175 serviceflats/assistentiewoningen. Ook geeft Vulpia aan een groei met nogmaals 2000 woongelegenheden te ambiëren de volgende jaren. De Vulpia Care Group is de 5de grootste privé exploitant van België.



Deze aankoop zorgt voor een verdere diversificatie binnen de portefeuille van Care Property Invest voor wat betreft de uitbating gezien deze transactie een eerste samenwerking betreft met de Vulpia Care Group, een kwaliteitsvolle uitbater van woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen, en sluit perfect aan bij de strategie, zoals uitgestippeld door de raad van bestuur en de doelwijziging die Care Property Invest de afgelopen jaren/maanden heeft ontwikkeld. Het is de tweede acquisitie van woonzorgcentra binnen de portefeuille van Care Property Invest. Care Property Invest wenst in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking.

Verkoop aandelen aan toonder

Volgens de geldende wetgeving (artikel 11, §1 van de Belgische wet van 14 december 2005, zoals gewijzigd door de wet van 21 december 2013), is Care Property Invest gehouden de nog uitstaande materiële toonderaandelen uitgegeven door de Vennootschap waarvan de eigenaars zich nog niet hebben gemeld, te verkopen op de gereguleerde markt. Op 31 juli 2015 publiceerde de Vennootschap in een persbericht op haar website de modaliteiten van de verkoop van de 20.000 aandelen die nog niet werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam. Geen enkele aandeelhouder heeft zich echter aangemeld waardoor de procedure tot verkoop op Euronext Brussel opgestart zal worden. Na aftrek van de kosten die de Vennootschap heeft gemaakt, zal de opbrengst van deze verkoop gedeponneerd worden bij de Deposito- en Consignatiekas van België waar houders van toonderaandelen Care Property Invest vanaf 1 januari 2016 tot 31 december 2024 kunnen vergoed worden, na aftrek van de wettelijke boetes, die op heden 10 % per jaar bedragen.

Wijziging roerende voorheffing

De pers heeft in de loop van de maand augustus laten doorschemeren dat de verlaagde roerende voorheffing van 15 % op de dividenden van residentiële GVV's zou kunnen herzien worden door de regering en 25 % vs. 27 % zou kunnen bedragen. Indien er door een nieuwe wetswijziging opnieuw de roerende voorheffing verhoogd zou worden zoals reeds gebeurde voor de dividenden uitgekeerd vanaf 1 januari 2013, dient Care Property Invest ingevolge contractuele bepalingen opgenomen in de bestaande 76 leasingovereenkomsten, de canonvergoedingen dermate te verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na invoering/verhoging van de roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Op 16 september 2015, had de raad van bestuur echter geen officiële kennis dat een dergelijke beslissing effectief was genomen door de regering zodanig dat het huidig fiscaal regime (nader omschreven in het financieel jaarverslag 2014 op pagina 95) van toepassing blijft.

4. Patrimonium

	30 juni 2015	31 december 2014
Vastgoedbeleggingen		
aantal projecten	1	1
aantal wooneenheden voor senioren	15	15
reële waarde van de vastgoedbeleggingen (a)	€ 2.607.000,00	€ 2.252.000,00
investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (a)	€ 2.672.000,00	€ 2.531.000,00
aanschaffingswaarde van de vastgoedbelegging (a)	€ 2.554.863,03	n.v.t.
minimum resterende looptijd huurcontract	min. 15 jaar	n.v.t.
bezettingsgraad	53 %	n.v.t.

(a) De investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbelegging wordt door de vastgoeddeskundige bepaald. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De aanschaffingswaarde is de op afsluitdatum betaalde aankoopprijs, inclusief registratiekosten, BTW en notariskosten.

	30 juni 2015	31 december 2014
Leasingactiviteiten		
<i>(projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten en geboekt werden als financiële leasing)</i>		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
aanschaffingswaarde van de projecten	€ 193.269.012,27	€ 193.269.012,27
ontvangen vooruitbetalingen	€ -36.263.682,83	€ -36.263.682,84
vorderingen financiële leasings	€ 157.005.329,44	€ 157.005.329,43
handelsvorderingen	€ 12.387.264,73	€ 12.534.224,04
totale vordering financiële leasings (1)	€ 169.392.594,17	€ 169.539.553,47
gemiddelde resterende duur tot het einde van de opstalperiode	18,64 jaar	19,13 jaar
reële waarde van de leasevorderingen (2)	€ 207.282.839,41	€ 217.188.923,86

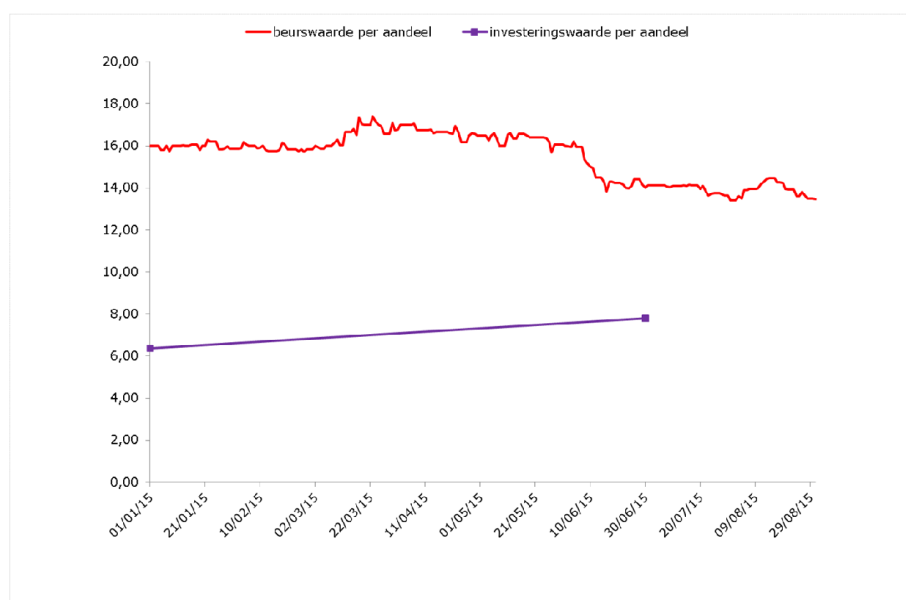
De huurinkomsten van deze vastgoedbeleggingen die conform IAS 17 geboekt worden als financiële lease, zijn onafhankelijk van de bezettingsgraad.

(1) Op pagina 90 e.v. van het jaarlijks financieel verslag van 2014 wordt de economische winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan deze projecten (en begrepen is bij de rubriek "handelsvorderingen") toegelicht.

(2) De reële waarde van de financiële leasevorderingen werd berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met 175 basispunten voor een OCMW of 195 basispunten voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden.

5. Care Property Invest op de beurs

	30 juni 2015	31 december 2014
beurskoers van het aandeel op datum van	€ 14,02	€ 15,99
hoogste koers tijdens de periode	€ 17,40	€ 17,39
laagste koers tijdens de periode	€ 13,84	€ 13,35
totaal aantal aandelen	13.184.720	10.359.425
aantal eigen aandelen	15.030	17.030
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen	10.484.300	10.218.420
free float	98,86 %	98,55 %



6. Financiële kalender

Tussentijdse verklaring 3 ^{de} kwartaal 2015	19 november 2015
Jaarlijks financieel verslag 2015	18 april 2016
Gewone Algemene Vergadering	18 mei 2016
Dividend: notering ex-coupon	25 mei 2016
Betalbaarstelling dividend	vanaf 27 mei 2016
Uiterlijke aanvraag vrijstelling roerende voorheffing	8 juni 2016
Halfjaarlijks financieel verslag	23 september 2016

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

7. Financiële informatie

Kerncijfers resultatenrekening

	30 juni 2015	30 juni 2014
I. Huurinkomsten (+)	6.562.553,92	6.347.281,60
NETTOHUURRESULTAAT	6.562.553,92	6.347.281,60
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.562.553,92	6.347.281,60
XIV. Algemene Kosten van de Vennootschap (-)	-1.200.227,55	-1.124.873,70
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-51,26	8.382,26
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.362.275,11	5.230.790,16
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	52.136,97	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.414.412,08	5.230.790,16
XX. Financiële inkomsten (+)	12.762,04	24.243,36
XXI. Netto-intrestkosten (-)	-1.778.410,69	-1.763.394,57
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1.142,04	-1.017,36
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	3.451.398,34	-4.411.399,83
FINANCIEEL RESULTAAT	1.684.607,65	-6.151.568,40
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.099.019,73	-920.778,24
BELASTINGEN	-12.506,71	-12.519,47
NETTORESULTAAT	7.086.513,02	-933.297,71

nettoresultaat per aandeel op basis van het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6759	-0,0913
bruto rendement t.a.v. initiële uitgifteprijs	11,36 %	-1,54 %
bruto rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,82 %	-0,58 %

Niet-kaselementen begrepen in het resultaat

afschrijvingen en terugname van waardeverminderingen	-42.519,77	3.574,80
variatie reële waarde van de vastgoedbeleggingen	52.136,97	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-13.696,59	-77.829,29
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge projecten)	-133.262,72	-236.455,86
variatie reële waarde van financiële activa	-30.510,90	0,00
variatie reële waarde van de swaps	3.481.909,24	-4.411.399,83

NETTORESULTAAT, exclusief niet-kaselementen (*)	3.772.456,79	3.788.812,47
--	---------------------	---------------------

(*) 80 % van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat cfr. artikel 13 van het GVV-KB

nettoresultaat per aandeel, exclusief niet-kaselementen, op basis van het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,3598	0,3708
bruto rendement t.a.v. initiële uitgifteprijs	6,05 %	6,23 %
bruto rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	2,57 %	2,36 %

Toelichtingen resultatenrekening

Nettohuurresultaat

De huurinkomsten van het eerste semester van 2015 zijn gestegen met 3,4 % ten opzichte van deze van het vorige semester door de toename van het aantal opgeleverde projecten in 2014 die vanaf 2015 een volledig jaar opbrengsten genereren. Bijkomend werd vanaf 1 juni 2015 het nieuwe project te Gullegem ter beschikking gesteld aan het OCMW Wevelgem.

Operationeel resultaat

Tijdens het eerste halfjaar werden bijzondere inspanningen geleverd om deel te nemen aan openbare aanbestedingen voor de realisatie van woonzorgcentra. Dit heeft een lichte stijging van de werkingskosten als gevolg gehad ten opzichte van het eerste semester van boekjaar 2014.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (geboekt cfr. IAS 40 of meer bepaald het project te Gullegem) is gestegen ten opzichte van eind december 2014.

Financieel resultaat

Het positieve financiële resultaat toont een aanzienlijke verbetering ingevolge de latente positieve variatie van de indekkingsinstrumenten.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat, exclusief niet-kaselementen bedraagt op datum van 30 juni 2015 € 3.772.456,79 ten opzichte van € 3.788.812,47 op datum van 30 juni 2014. In termen van nettoresultaat per aandeel betekent dit € 0,3598 op 30 juni 2015 ten opzichte van € 0,3708 op 30 juni 2014.

Kerncijfers balans

	30 juni 2015	31 december 2014
Vastgoedbeleggingen	2.607.000,00	2.250.000,00
Vorderingen financiële leasingen	157.005.329,44	157.005.329,43
Handelsvorderingen (m.b.t. projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasingen")	12.387.264,73	12.534.224,04
Kas- en kasequivalenten	39.914.174,06	9.316.647,11
Andere activa opgenomen in de schuldratio	2.369.022,24	2.103.324,09
Eigen vermogen	102.870.412,75	66.026.766,76
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	92.077.911,80	92.635.799,99
Andere verplichtingen niet opgenomen in de schuldratio	19.334.465,92	24.546.990,92
Balanstotaal	214.282.790,47	183.209.524,67

Toelichtingen balans

	30 juni 2015	31 december 2014
Nettoactiva van de Vennootschap	102.870.412,75	66.026.733,76
netto-waarde per aandeel (cfr. GVV-wet: excl. eigen aandelen)	7,81	6,38
Nettoactiva van de Vennootschap, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	121.696.084,75	88.182.900,76
netto-waarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" (cfr. GVV-wet: excl. eigen aandelen)	9,24	8,53

	30 juni 2015	31 december 2014
Kapitaal	78.442.491,65	61.633.399,04
Uitgiftepremie	20.592.611,55	1.191.440,24

Het kapitaal en de uitgiftepremie werden versterkt door de kapitaalverhoging die op 22 juni 2015 succesvol werd afgerond. Een bedrag van € 38.000.217,75 werd opgehaald waardoor het kapitaal en de uitgiftepremie werden verhoogd. De kosten m.b.t. deze uitgifte werden in mindering gebracht van de uitgiftepremie.

Financiële schuldgraad	42,97 %	50,56 %
-------------------------------	----------------	----------------

De financiële schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit met betrekking tot de "Gereguleerde Vastgoedvennootschappen" d.d. 13 juli 2014.

gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	16,97 jaar	17,46 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op lange termijn	87.860.038,31	87.860.038,31
gemiddelde rentevoet	4,20 %	4,20 %
nominaal bedrag van de financiële schulden ingedekt middels een financieel instrument	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.825.672,00	-22.156.167,00

8. Vooruitzichten: dividend en uitkeerbare resultaat

Behoudens uitzonderlijke omstandigheden verwacht de Vennootschap het dividend over boekjaar 2015 op hetzelfde niveau te kunnen behouden zoals reeds vooropgesteld werd in het jaarlijks financieel verslag van 2014. Naar aanleiding van de kapitaalverhoging op 22 juni 2015, zullen de 2.825.295 nieuwe aandelen recht hebben op een deel van het door de Algemene Vergadering van 2016 voorgestelde dividend m.n. het pro rata temporis-gedeelte vanaf de uitgiftedatum.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht 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 juistheid voor deze vooruitzichten. Care Property Invest verbindt zich er niet toe om deze verklaringen over de toekomst te updaten of herzieningen te publiceren, behalve in het geval dit wettelijk vereist is.

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

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op blz. 8 t.e.m. 17 van het jaarlijks financieel verslag van 2014 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015.

10. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS norm 24 en het Wetboek van vennootschappen, omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap. Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de GVV wet en artikel 8 van het GVV-KB. In de loop van het eerste kwartaal van boekjaar 2015 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

Transacties met Belfius Bank nv

Krachtens de overeenkomst "financiële dienstverlening" tussen Care Property Invest en Belfius, is een vergoeding verschuldigd van 0,15 % op het bedrag van door Belfius Bank uitbetaalde dividenden van Care Property Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Tijdens het eerste semester van 2015 werd hiervoor een bedrag betaald van € 8.123,81.

Transactie met Belfius Bank nv, Petercam en KBC Securities

Voor de coördinatie van de kapitaalverhoging ontvingen Belfius Bank, Petercam en KBC Securities een totale vergoeding van € 1.235.007,07. Deze kosten werden in mindering gebracht van de totale uitgiftepremie.

Transacties met de bestuurders

De bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar en vanaf boekjaar 2014 een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500,00 per raad van bestuur. De gedelegeerd bestuurders 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 (overeenkomstig besluiten algemene vergadering van 18 mei 2011 en 21 mei 2014).

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 2015 een totale (bruto) vergoeding van € 90.742,86.

11. 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 11 maart 2015: "6 Toekenning van een bonus aan het personeel: boekjaar 2014 op basis van de evaluaties per 31-12-2014 en van een eenmalige bijzondere bonus aan de algemeen directeur. Bijlage 8, zijnde een overzicht van de voorgestelde bonussen aan de personeelsleden wordt ter tafel gelegd. De heer Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van de verdeling van het bonusbedrag m.b.t. boekjaar 2014 onder de personeelsleden waartoe hij in de hoedanigheid van Algemeen Directeur behoort, een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat gevisieerd wordt in artikel 523 W. Venn. en heeft dat reeds gemeld aan de commissaris – revisor. De heer Peter van Heukelom neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming en verlaat hierbij, samen met de verslaggever (de heer Filip Van Zeebroeck) de vergadering. De raad van bestuur besliste op 14/02/2007 om de toekenning van premies aan het personeel op een structurele wijze te reglementeren en aan de vaste wedde een flexibele beloningsvorm toe te voegen. Het totaal bonusbudget voor 2014 (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld; e.d.m.) wordt vastgesteld op 1,2 % van het nettoresultaat van de Vennootschap in 2014, zoals gespecificeerd in de beslissing van de raad van bestuur van 11/02/2011 inzake remuneratiebeleid. De toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije boekjaar. De modaliteiten hiervan werden uitgewerkt door het dagelijks bestuur op 29/08/2007. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerd bestuurders en weergegeven in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De Algemeen Directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. Deze bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering. Daarenboven beslist de raad van bestuur tot een eenmalige bijzondere bonus aan de algemeen directeur ten belope van 2.000 aandelen van de Vennootschap, omwille van diens bijzondere prestaties over boekjaar 2014. De raad van bestuur heeft eveneens aan het dagelijks bestuur gevraagd om het huidige bonusstelsel van het personeel te herbekijken om te zien of eventuele verbeteringen mogelijk zijn. De raad van bestuur keurt de bonus en de bonusverdeling goed en beslist daarenboven tot de uitkering van de eenmalige bijzondere bonus aan de algemeen directeur."

12. Comités

De wet van 17 december 2008 verplicht beursgenoteerde vennootschappen om binnen hun wettelijk bestuursorgaan een auditcomité op te richten en de wet van 6 april 2010 legt de verplichting op een remuneratiecomité op te richten. Met, voor het boekjaar 2014, een gemiddeld aantal van 8 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 12.786.086,70, is Care Property Invest als zogenaamde “kleinere” genoteerde vennootschap, vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van deze comités. De aan deze comités toegewezen taken dienen uitgevoerd te worden door de raad van bestuur op voorwaarde dat de Vennootschap over ten minste één onafhankelijk bestuurder beschikt en dat de voorzitter van de raad van bestuur een niet-uitvoerend bestuurder is.

De aan het auditcomité toegewezen taken (bedoeld in art. 526bis § 4 van het wetboek van vennootschappen) en de aan het remuneratiecomité toegewezen taken (bedoeld in de nieuwe § 3 van art. 96 van het wetboek van vennootschappen) worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de heren Alfons Blondeel (*bestuurder tot en met 20 mei 2015*), Paul Van Gorp (bestuurders op voordracht van de gewone aandeelhouders) en Mark Suykens (voorzitter van de raad van bestuur) en Brigitte Grouwels (bestuurder op voordracht van de gewone aandeelhouders vanaf 20 mei 2015) als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het wetboek van vennootschappen kunnen beschouwd worden.

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

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.

13. Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 de interne regels inzake risicobeheer goed (aangepast op 4 juli 2007) en de regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling). De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

14. Dividendpolitiek

Overeenkomstig artikel 11 § 3 van de GVV-Wet, is artikel 616 wetboek van vennootschappen – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. Vermits Care Property Invest een residentiële gereguleerde vastgoedvennootschap is, bedraagt de roerende voorheffing 15 % volgens de huidige reglementering.

Het dividend dat werd goedgekeurd door de algemene vergadering op 20 mei 2015 met betrekking tot boekjaar 2014 bedraagt afgerond € 0,63 bruto per aandeel en € 0,5355 netto per aandeel.

15. Fiscaal

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn. De van kracht zijnde fiscale bepalingen inzake vennootschapsbelasting, exit taks, successierechten ten voordele van de aandeelhouders en de roerende voorheffing vermeld op pagina 95 en volgende van het jaarlijks financieel verslag van 2014 zijn op 30 juni 2015 nog steeds van toepassing.

16. Voorwaardelijke verplichting: maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders

Conform het 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 (jaarlijks geïndexeerde) dagprijs voor zijn verblijf, welke op datum van 1 september 2015 € 22,58 bedraagt. Care Property Invest betaalt voor een aantal leasingovereenkomsten (uit het initiële investeringsprogramma) het eventuele verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigden en andere bewoners terug aan het OCMW of de vzw. De exacte financiële weerslag van deze verplichting is moeilijk te berekenen en hiervoor werd dan ook geen provisie aangelegd.

Op 30 juni 2015 verleent de Vennootschap aan 1 OCMW en 1 vzw een tussenkomst van resp. € 1.618,02 en € 533,95, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de Vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

17. Inkoop eigen aandelen

In de periode van 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 heeft Care Property Invest geen eigen aandelen ingekocht. Van de 17.030 eigen aandelen die de Vennootschap aankocht op 25 november 2014 werden door de raad van bestuur op 11 maart 2015 (zoals vermeld bij punt "11. Belangenconflicten") 2000 aandelen toegekend aan de heer Peter Van Heukelom. Op datum van 30 juni 2015 zijn er van de 13.034.720 gewone genoteerde aandelen, 15.030 in het bezit van de Vennootschap.

II. Verkorte financiële overzichten

De halfjaarlijkse cijfers op 30 juni 2015 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 16 september 2015.

Het jaarverslag van de raad van bestuur van 2014 moet samen gelezen worden met de verkorte financiële staten van Care Property Invest.

1. Resultatenrekening

	30 juni 2015	30 juni 2014
I. Huurinkomsten (+)	6.562.553,92	6.347.281,60
huur	5.311,00	0,00
huurkortingen	-1.115,00	0,00
vergoeding financiële leasing en soortgelijken	6.558.357,92	6.347.281,60
NETTOHUURRESULTAAT	6.562.553,92	6.347.281,60
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	6.562.553,92	6.347.281,60
XIV. Algemene Kosten van de Vennootschap (-)	-1.200.227,55	-1.124.876,70
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-51,26	8.382,26
- andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten (-)	-15.912,94	-1.389.122,10
- andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten (+)	16.902,16	1.391.701,76
- overige operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.040,48	5.802,60
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.362.275,11	5.230.790,16
XVIII Variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	52.136,97	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	5.414.412,08	5.230.790,16
XX. Financiële inkomsten (+)	12.762,04	24.243,36
XXI. Netto-intrestkosten (-)	-1.778.410,69	-1.763.394,57
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1.142,04	-1.017,36
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	3.451.398,34	-4.411.399,83
FINANCIEEL RESULTAAT	1.684.607,65	-6.151.568,40
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7.099.019,73	-920.778,24
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-12.506,71	-12.519,47
BELASTINGEN	-12.506,71	-12.519,47
NETTORESULTAAT	7.086.513,02	-933.297,71

Tot op heden heeft de Vennootschap geen "niet-gerealiseerde resultaten" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor alle periodes het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het nettoresultaat. De jaarrekening van de Vennootschap werd opgemaakt in overeenstemming met IFRS zoals geïmplementeerd door de GVV-Wet en het GVV-KB en de reglementaire voorschriften die in België van toepassing zijn.

	30 juni 2015	30 juni 2014
nettoresultaat per aandeel op basis van het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6759	-0,0913
bruto rendement t.a.v. initiële uitgifteprijs	11,36 %	-1,54 %
bruto rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,82 %	-0,58 %

Niet-kaselementen begrepen in het resultaat

afschrijvingen en terugname van waardeverminderingen	-42.519,77	3.574,80
variatie reële waarde van de vastgoedbeleggingen	52.136,97	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-13.696,59	-77.829,29
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge projecten)	-133.262,72	-236.455,86
variatie reële waarde van financiële activa	-30.510,90	0,00
variatie reële waarde van de swaps	3.481.909,24	-4.411.399,83

NETTORESULTAAT, exclusief niet-kaselementen (*)	3.772.456,79	3.788.812,47
--	---------------------	---------------------

(*) 80 % van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat cfr. artikel 13 van het GVV-KB.

nettoresultaat per aandeel, exclusief niet-kaselementen, op basis van het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,3598	0,3708
bruto rendement t.a.v. initiële uitgifteprijs	6,05 %	6,23 %
bruto rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	2,57 %	2,36 %

Toelichtingen resultatenrekening**Nettohuurresultaat**

De huurinkomsten van het eerste semester van 2015 zijn gestegen met 3,4 % ten opzichte van deze van het vorige semester door de toename van het aantal opgeleverde projecten in 2014 die vanaf 2015 een volledig jaar opbrengsten genereren. Bijkomend werd vanaf 1 juni 2015 het nieuwe project te Gullegem ter beschikking gesteld aan het OCMW van Wevelgem.

Operationeel resultaat

Tijdens het eerste halfjaar werden bijzondere inspanningen geleverd om deel te nemen aan openbare aanbestedingen voor de realisatie van woonzorgcentra. Dit heeft een lichte stijging van de werkingskosten als gevolg gehad ten opzichte van het eerste semester van boekjaar 2014.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille (geboekt cfr. IAS 40 of meer bepaald het project te Gullegem) is gestegen ten opzichte van eind december 2014

Financieel resultaat

Het positieve financiële resultaat toont een aanzienlijke verbetering ingevolge de latente positieve variatie van de indekkingsinstrumenten.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat, exclusief niet-kaselementen bedraagt op datum van 30 juni 2015 € 3.772.456,79 ten opzichte van € 3.788.812,47 op datum van 30 juni 2014. In termen van nettoresultaat per aandeel betekent dit € 0,3598 op 30 juni 2015 ten opzichte van € 0,3708 op 30 juni 2014.

2. Balans

ACTIVA	30 juni 2015	31 december 2014
I. Vaste Activa	174.028.361,13	173.610.042,63
C. Vastgoedbeleggingen	2.607.000,00	2.250.000,00
D. Andere materiële vaste activa	2.022.496,96	1.814.186,76
E. Financiële vaste activa	6.270,00	6.302,40
F. Vorderingen financiële leasings	157.005.329,44	157.005.329,43
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.387.264,73	12.534.224,04
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>12.387.264,73</i>	<i>12.534.224,04</i>
II. Vlottende activa	40.254.429,34	9.599.482,04
D. Handelsvorderingen	10.225,58	111.222,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	310.407,93	162.594,04
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>180.475,85</i>	<i>14.078,12</i>
<i>andere</i>	<i>129.932,08</i>	<i>148.515,92</i>
F. Kas en kasequivalenten	39.914.174,06	9.316.647,11
G. Overlopende rekeningen	19.621,77	9.018,62
TOTAAL ACTIVA	214.282.790,47	183.209.524,67
PASSIVA	30 juni 2015	31 december 2014
Eigen Vermogen	102.870.412,75	66.026.733,76
A. Kapitaal	78.442.491,65	61.633.399,04
B. Uitgiftepremie	20.592.611,55	1.191.440,24
C. Reserves	-3.251.203,47	6.507.527,10
D. Nettoresultaat van het kwartaal/boekjaar	7.086.513,02	-3.305.632,62
Verplichtingen	111.412.377,72	117.182.790,91
I. Langlopende verplichtingen	106.685.710,31	110.016.205,31
B. Langlopende financiële schulden	87.860.038,31	87.860.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen Toegelaten afdekkingsinstrumenten	18.825.672,00	22.156.167,00
II. Kortlopende verplichtingen	4.726.667,41	7.166.585,60
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.128.346,85	6.834.445,15
Handelsschulden	0,00	2.137.500,00
Andere	4.128.346,85	4.696.945,15
<i>leveranciers</i>	<i>3.886.791,68</i>	<i>4.390.493,94</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>241.555,16</i>	<i>306.451,21</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	89.526,65	78.816,53
F. Overlopende rekeningen	508.793,92	253.323,92
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	<i>175.230,23</i>	<i>0,00</i>
<i>andere</i>	<i>333.563,69</i>	<i>253.323,92</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN	214.282.790,47	183.209.524,67

Toelichtingen balans

	30 juni 2015	31 december 2014
Nettoactiva van de Vennootschap	102.870.412,75	66.026.733,76
netto-waarde per aandeel (cfr. GVV-wet: excl. eigen aandelen)	7,81	6,38
Nettoactiva van de Vennootschap, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	121.696.084,75	88.182.900,76
netto-waarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" (cfr. GVV-wet: excl. eigen aandelen)	9,24	8,53
Kapitaal	78.442.491,65	61.633.399,04
Uitgiftepremie	20.592.611,55	1.191.440,24
Het kapitaal en de uitgiftepremie werden versterkt door de kapitaalverhoging die op 22 juni 2015 succesvol werd afgerond. Een bedrag van € 38.000.217,75 werd opgehaald waardoor het kapitaal en de uitgiftepremie werden verhoogd. De kosten m.b.t. deze uitgifte werden in mindering gebracht van de uitgiftepremie.		
Financiële schuldgraad	42,97 %	50,56 %
De financiële schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het GVV-KB.		
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	16,97 jaar	17,46 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op lange termijn	87.860.038,31	87.860.038,31
gemiddelde rentevoet	4,20 %	4,20 %
nominaal bedrag van de financiële schulden ingedekt middels een financieel instrument	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-18.825.672,00	-22.156.167,00

3. Patrimonium

	30 juni 2015	31 december 2014
Vastgoedbeleggingen		
aantal projecten	1	1
aantal wooneenheden voor senioren	15	15
reële waarde van de vastgoedbeleggingen (a)	€ 2.607.000,00	€ 2.252.000,00
investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen (a)	€ 2.672.000,00	€ 2.531.000,00
aanschaffingswaarde van de vastgoedbelegging (a)	€ 2.554.863,03	n.v.t.
(a) De investeringswaarde en de reële waarde van de vastgoedbelegging wordt door de vastgoeddeskundige bepaald. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde waarvan de mutatiekosten zijn afgetrokken. De aanschaffingswaarde is de op afsluitdatum betaalde aankoopprijs, inclusief registratiekosten, BTW en notariskosten.		
minimum resterende looptijd huurcontract	min. 15 jaar	n.v.t.
bezettingsgraad	53 %	n.v.t.

	30 juni 2015	31 december 2014
Leasingactiviteiten		
(projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten en geboekt werden als financiële leasing)		
aantal projecten	76	76
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988
aanschaffingswaarde van de projecten	€ 193.269.012,27	€ 193.269.012,27
ontvangen vooruitbetalingen	€ -36.263.682,83	€ -36.263.682,84
vorderingen financiële leasings	€ 157.005.329,44	€ 157.005.329,43
handelsvorderingen	€ 12.387.264,73	€ 12.534.224,04
totale vordering financiële leasings (1)	€ 169.392.594,17	€ 169.539.553,47
gemiddelde resterende duur tot het einde van de opstalperiode	18,64 jaar	19,13 jaar
reële waarde van de leasevorderingen (2)	€ 207.282.839,41	€ 217.188.923,86

De huurinkomsten van deze vastgoedbeleggingen die conform IAS 17 geboekt worden als financiële lease, zijn onafhankelijk van de bezettingsgraad.

(1) Op pagina 90 e.v. van het jaarlijks financieel verslag van 2014 wordt de economische winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan deze projecten (en begrepen is bij de rubriek "handelsvorderingen") toegelicht.

(2) De reële waarde van de financiële leasevorderingen werd berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met 175 basispunten voor een OCMW of 195 basispunten voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden.

4. Informatie betreffende de financiële schuld en de financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Er werden 33 financieringen afgesloten aan een totale schuld op lange termijn van € 87.860.038,31 met een gemiddelde resterende looptijd op datum van 30 juni 2015 van 16,97 jaar en een gemiddelde rentevoet van 4,2 %.

16 van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening. 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. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven op pagina 98 van het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2014. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de

tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt:

OVERZICHT FINANCIERINGEN MET FINANCIËEL INSTRUMENT OP DATUM VAN 30 juni 2015

project	financierings- bedrag	rentevoet	opname	termijn in jaren	terugbetalin g	resterende ooptijd in jaren	waardering van de swap
BELFIUS - vaste rentevoet middels swap							
Destelbergen	1 885 159,00	4,30%	03/10/11	27	03/10/33	18,27	-675.764
Moorslede	1 187 486,05	5,10%	01/02/06	27	01/02/33	17,61	-1.128.427
Ekeren	1 618 798,95	4,62%	02/05/06	27	02/05/33	17,85	-830.314
Waasmunster	2 067 360,12	4,04%	02/11/05	27	02/11/32	17,36	-1.589.050
Kortenbergh	2 147 304,69	4,07%	02/04/07	27	03/04/34	18,77	-871.176
Achel	1 511 366,06	4,85%	01/10/07	27	02/10/34	19,27	-1.764.991
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	4,94%	03/12/07	27	01/12/34	19,44	-781.723
Tienen	2 993 023,90	4,65%	03/03/08	27	01/03/35	19,68	-811.559
Zaventem (S)	1 667 307,15	4,32%	02/05/08	27	02/05/35	19,85	-1.581.410
Sint-Niklaas	1 736 652,10	5,05%	02/01/09	27	02/01/36	20,52	-871.306
Zonhoven (2)	2 406 536,94	4,93%	03/08/09	27	01/08/36	21,10	-875.903
Beringen	2 283 967,00	5,01%	01/10/09	27	01/10/36	21,27	-1.533.215
Tienen	3 786 791,31	4,35%	31/12/09	27	31/12/36	21,52	-2.030.739
Brugge (VL)	3 222 432,60	4,71%	31/12/09	27	31/12/36	21,52	-1.932.455
Zaventem (SSW)	3 061 479,19	5,26%	01/05/10	17	01/02/27	11,60	-447.638
Essen (2)	1 213 164,72	5,19%	01/03/10	16	03/08/26	11,10	-1.100.002
35 791 937,59		BEDRAG LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN=					-18.825.672

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de instrumenten. 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. Deze stijgende rentevoeten hebben voor het eerste semester van 2015 geleid tot een winst van € 3,48 miljoen. Deze opbrengst werd in de resultatenrekening opgenomen als variatie in reële waarde van de financiële passiva.

5. Toelichting bij de schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend in overeenstemming met het Koninklijk Besluit met betrekking tot de "Gereguleerde Vastgoedvennootschappen" d.d. 13 juli 2014.

Door de versterking van haar eigen vermogen middels de nieuwe uitgifte van aandelen in juni 2015, daalt de schuldgraad op 30 juni 2015 naar 42,97 % ten opzichte van 50,56 % op 31 december 2014. De Vennootschap volgt de richtlijnen volgens het GVV-KB nauwgezet op welke bepalen dat een financieel plan dient opgemaakt te worden bij overschrijding van de schuldgraad van 50 %. De Vennootschap maakt steeds een inschatting van de toekomstige schuldgraad, welke gedetailleerd wordt beschreven in het jaarverslag. Voor boekjaar 2014 werd dit beschreven op pagina 40 "Vooruitzichten: resultaat en dividend" "6.2. Conclusie vooruitzichten schuldgraad". Bij gewijzigde omstandigheden zal door de raad van bestuur worden geëvalueerd of er bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

6. Belangrijke gebeurtenissen na de afsluitdatum

Prospectie

Voor de verdere uitbreiding van haar vastgoedportefeuille nam Care Property Invest recent deel aan een openbare aanbesteding voor de bouw van assistentiewoningen in opdracht van het OCMW van Herenthout. Bij de opmaak van dit halfjaarlijks verslag zijn hieromtrent nog geen resultaten gekend.

Verwerving van 2 vennootschappen met woonzorgcentra te Turnhout

Woonzorgcentrum "Aan de Kaai", Antoine Coppenslaan 33 te 2300 Turnhout

Care Property Invest heeft op 18 september 2015 100 % van de aandelen van de vennootschappen nv Croonenburg en nv B.Turnhout aangekocht. Deze vennootschappen zijn ieder eigenaar van een woonzorgcentrum te Turnhout, met name WZC Aan De Kaai en WZC De Nieuwe Kaai.

Beide woonzorgcentra hebben een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout in de provincie Antwerpen en zijn gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek,.... Ook met het openbaar vervoer zijn de sites goed bereikbaar. Het woonzorgcentrum De Nieuwe Kaai is sinds 2005 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 86 kamers (94 bedden WZC) en 13 serviceflats/assistentiewoningen, samen met 33 ondergrondse autostaanplaatsen. Het woonzorgcentrum Aan De Kaai is sinds 2012 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 74 kamers, (82 bedden WZC), samen met 2 ondergrondse autostaanplaatsen en 14 bovengrondse parkeerplaatsen. Beide woonzorgcentra beschikken over de benodigde erkenningen voor de uitbating van een woonzorgcentrum.



Woonzorgcentrum "De Nieuwe Kaai", Nieuwe Kaai 5-7 te 2300 Turnhout

De conventionele waarde van beide projecten samen bedraagt circa € 34 miljoen. Deze conventionele waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor beide woonzorgcentra. De uitbating van beide woonzorgcentra zal gebeuren door de vzw De Nieuwe Kaai, onder controle van de Vulpia Care Group, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij aan de nv Croonenburg en de nv B.Turnhout een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren. De Vulpia Care Group is gestart op initiatief van haar CEO Luc Van Moerzeke in 1996 met de opening van haar eerste woonzorgcentrum, Residentie Beukenhof. In de loop der jaren heeft de Vulpia Care Group een sterke expansie gekend. Op heden heeft zij 19 woonzorgcentra in exploitatie met +/- 1700 bedden en 175 serviceflats/assistentiewoningen. Ook geeft Vulpia aan een groei met nogmaals 2000 woongelegenheden te ambiëren de volgende jaren. De Vulpia Care Group is de 5de grootste privé exploitant van België.



Deze aankoop zorgt voor een verdere diversificatie binnen de portefeuille van Care Property Invest voor wat betreft de uitbating gezien deze transactie een eerste samenwerking betreft met de Vulpia Care Group, een kwaliteitsvolle uitbater van woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen, en sluit perfect aan bij de strategie, zoals uitgestippeld door de raad van bestuur en de doelwijziging die Care Property Invest de afgelopen jaren/maanden heeft ontwikkeld. Het is de tweede acquisitie van woonzorgcentra binnen de portefeuille van Care Property Invest. Care Property Invest wenst in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden

met alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking.

Verkoop aandelen aan toonder

Volgens de geldende wetgeving (artikel 11, §1 van de Belgische wet van 14 december 2005, zoals gewijzigd door de wet van 21 december 2013), is Care Property Invest gehouden de nog uitstaande materiële toonderaandelen uitgegeven door de Vennootschap waarvan de eigenaars zich nog niet hebben gemeld, te verkopen op de gereguleerde markt. Op 31 juli 2015 publiceerde de Vennootschap in een persbericht op haar website de modaliteiten van de verkoop van de 20.000 aandelen die nog niet werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam. Geen enkele aandeelhouder heeft zich echter aangemeld waardoor de procedure tot verkoop op Euronext Brussel opgestart zal worden. Na aftrek van de kosten die de Vennootschap heeft gemaakt, zal de opbrengst van deze verkoop gedeponneerd worden bij de Deposito – en Consignatiekas van België waar houders van toonderaandelen Care Property Invest vanaf 1 januari 2016 tot 31 december 2024 kunnen vergoed worden, na aftrek van de wettelijke boetes, die op heden 10 % per jaar bedragen.

Wijziging roerende voorheffing

De pers heeft in de loop van de maand augustus laten doorschemeren dat de verlaagde roerende voorheffing van 15 % op de dividenden van residentiële GVV's zou kunnen herzien worden door de regering en 25 % vs. 27 % zou kunnen bedragen. Indien er door een nieuwe wetswijziging opnieuw de roerende voorheffing verhoogd zou worden zoals reeds gebeurde voor de dividenden uitgekeerd vanaf 1 januari 2013, dient Care Property Invest ingevolge contractuele bepalingen opgenomen in de bestaande 76 leasingovereenkomsten, de canonvergoedingen dermate te verhogen dat het niveau van de uitgekeerde dividenden (na invoering/verhoging van de roerende voorheffing) onaangetast blijft.

Op 16 september 2015, had de raad van bestuur echter geen officiële kennis dat een dergelijke beslissing effectief was genomen door de regering zodanig dat het huidig fiscaal regime (nader omschreven in het financieel jaarverslag 2014 op pagina 95) van toepassing blijft.

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS norm 24 en het Wetboek van vennootschappen, omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders van de Vennootschap. Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de GVV wet en artikel 8 van het GVV-KB.

In de loop van het eerste kwartaal van boekjaar 2015 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

Transacties met Belfius Bank nv

Krachtens de overeenkomst “financiële dienstverlening” tussen Care Property Invest en Belfius, is een vergoeding verschuldigd van 0,15 % op het bedrag van door Belfius Bank uitbetaalde dividenden van Care Property Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. Tijdens het eerste semester van 2015 werd hiervoor een bedrag betaald van € 8.123,81.

Transactie met Belfius Bank nv, Petercam en KBC Securities

Voor de coördinatie van de kapitaalverhoging ontvingen Belfius Bank, Petercam en KBC Securities een totale vergoeding van € 1.235.007,07. Deze kosten werden in mindering gebracht van de totale uitgiftepremie.

Transacties met de bestuurders

De bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar en vanaf boekjaar 2014 een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500,00 per raad van bestuur. De gedelegeerd bestuurders 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 (overeenkomstig besluiten algemene vergadering van 18 mei 2011 en 21 mei 2014).

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 2015 een totale (bruto) vergoeding van € 90.742,86.

8. Risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden beschreven op blz. 8 t.e.m. 17 van het jaarlijks financieel verslag van 2014 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2015.

9. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserve voor impact swaps (*)	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 1 januari 2014	60.744.395,00		-16.353.213,00	11.283.515,27		5.771.390,69	701.692,96	12.511.465,64	73.957.553,60
winst van het 1ste semester								-933.297,71	
dividenden vorige boekjaar								-6.432.300,00	
toevoeging/onttrekkingaan keuzedividend	889.004,04	1.191.440,24	4.412.058,00			1.667.107,64	6.079.165,64	-6.079.165,64	
Balans op 30 juni 2014	61.633.399,04	1.191.440,24	-11.941.155,00	11.283.515,27	0,00	7.438.498,33	6.780.858,60	-933.297,71	68.672.400,17
Balans op 1 januari 2015	61.633.399,04	1.191.440,24	-11.941.155,00	11.283.515,27	-273.331,50	7.438.498,33	6.507.527,10	-3.305.632,62	66.026.733,76
winst van het 1ste semester								7.086.513,02	
dividenden vorige boekjaar								-6.515.708,85	
toevoeging/onttrekkingaan kapitaalverhoging	16.809.092,61	19.401.171,31	-10.215.012,00		62.610,90	393.670,53	-9.758.730,57	9.821.341,47	
								0,00	
Balans op 30 juni 2015	78.442.491,65	20.592.611,55	-22.156.167,00	11.283.515,27	-210.720,60	7.832.168,867	-3.251.203,47	7.086.513,02	102.870.412,75

(*) 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

	30 juni 2015	30 juni 2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	9.316.647,10	5.688.534,04
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	2.889.370,03	3.697.888,02
Resultaat voor betaalde belastingen	7.099.019,73	-920.778,24
betaalde belastingen	-12.506,71	-12.519,47
Nettoresultaat van het boekjaar	7.086.513,02	-933.297,71
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	1.778.410,69	1.763.394,57
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)	8.864.923,71	830.096,86
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van	-3.314.056,14	4.722.110,18
variatie in reële waarde van financiële vaste activa (swaps)	-3.481.909,24	4.411.399,83
variatie in reële waarde van financiële vaste activa (eigen aandelen)	30.510,99	0,00
variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-52.136,97	0,00
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname	42.519,77	-3.574,80
onroerende leasing-winst- of verliesmarge toegerekend aan de periode	13.696,59	77.829,29
onroerende leasing-afname handelsvordering: winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periode	133.262,72	236.455,86
NETTORESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	5.550.867,57	5.552.207,04
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		
Beweging van de activa	-362.283,47	-1.986.163,31
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	0,00	2.986.376,71
vastgoedbeleggingen	-304.863,03	0,00
vorderingen financiële leasings	-0,09	-4.560.335,70
handelsvorderingen	19.264,43	-604,35
terug te vorderen belastingen	-167.078,32	31.351,07
andere kortlopende activa	100.996,69	-42.896,18
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-10.603,15	-400.054,86
Beweging van de verplichtingen	-2.299.214,07	131.844,29
handelsschulden	-2.643.316,85	3.805,32
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-62.781,46	-69.726,80
overlopende rekeningen	406.884,24	197.765,77
NETTOBALANSBEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-2.661.497,54	-1.854.319,02
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-250.797,57	-237.902,57
andere materiële vaste activa	-250.829,97	-237.552,57
financiële vaste activa	32,40	-350,00
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	27.958.954,50	-1.515.949,81
Kaselementen begrepen in het resultaat	-1.778.410,69	-1.763.394,57
nominale intrestlasten	-997.306,57	-1.023.527,74
ontvangen intresten (swap)	52.619,14	93.856,43
vaste rentevoet	-833.723,26	-833.723,26
NETTORESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-1.778.410,69	-1.763.394,57
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	0,00	4.590.000,00
toename (+) van de financiële schulden	0,00	4.590.000,00
Verandering in eigen vermogen	-6.472.898,73	-6.422.999,52
inkoop / verkoop eigen aandelen	32.100,00	0,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-80.325,00	-94.500,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-40.563,05	-49.770,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-5.406.754,35	-6.278.729,52
betaling roerende voorheffing	-977.356,33	0,00
Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie	36.210.263,92	2.080.444,28
verhoging kapitaal	16.809.092,61	889.004,04
verhoging keuzedividend	19.401.171,31	1.191.440,24
NETTOBALANSBEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	29.737.365,19	247.444,76
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	39.914.174,06	7.632.569,68

11. Gesegmenteerde informatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		TOTAAL	
	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014
VERKORTE RESULTATENREKENING								
huurinkomsten	3.778.063,92	3.651.146,11	2.784.490,00	2.696.135,49			6.562.553,92	6.347.281,60
algemene kosten					-1.200.277,55	-1.124.873,70	-1.200.227,55	-1.124.873,70
andere operationele kosten/opbrengsten	-2.151,97	-1.905,94	16.837,78	82.314,89	-1.040,48	5.802,60	13.645,33	86.211,55
onroerende leasings: winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode			-13.696,59	-77.829,29			-13.696,59	-77.829,29
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE							5.362.275,11	5.230.790,16
variates reële waarde vastgoedbeleggingen			52.136,97				52.136,97	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.775.911,95	3.649.240,17	2.787.631,19	2.700.621,09	-1.201.268,03	-1.119.071,10	5.414.412,08	5.230.790,16
variates in reële waarde van financiële activa/passiva			3.451.398,34	-4.411.399,83			3.451.398,34	-4.411.399,83
prefinancieringsopbrengsten				19.286,90			0,00	19.286,90
andere financiële opbrengsten					12.762,04	4.956,46	12.762,04	4.956,46
intrestkosten			-1.778.410,69	-1.763.394,57			-1.778.410,69	-1.763.394,57
andere financiële kosten					-1.142,04	-1.017,36	-1.142,04	-1.017,36
FINANCIEEL RESULTAAT	0,00	0,00	1.672.987,65	-6.155.507,50	11.620,00	3.939,10	1.684.607,65	-6.151.568,40
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.775.911,95	3.649.240,17	4.460.618,84	-3.454.886,41	-1.189.648,03	-1.115.132,00	7.099.019,73	-920.778,24
vennootschapsbelasting					-12.506,71	-12.519,47	-12.506,71	-12.519,47
NETTORESULTAAT	3.775.911,95	3.649.240,17	4.460.618,84	-3.454.886,41	-1.202.154,74	-1.127.651,47	7.086.513,02	-933.297,71
VERKORTE BALANS								
ACTIVA								
vastgoedbeleggingen	2.607.000,00						2.607.000,00	0,00
projecten in voorbereiding/in aanbouw				1.294.136,35			0,00	1.294.136,35
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.347.156,67	91.658.172,77	88.566.323,24			157.005.329,44	153.913.479,91
handelsvorderingen: winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes	7.904.055,40	8.161.026,41	4.483.209,33	4.816.239,03			12.387.264,73	12.977.265,44
liquide middelen					39.914.174,06	7.632.569,68	39.914.174,06	7.632.569,68
overige activa					2.369.022,24	1.775.108,67	2.369.022,22	1.775.108,67
	75.858.212,07	73.508.183,08	96.141.382,10	94.676.698,62	42.283.196,30	9.407.678,35	214.282.790,47	177.592.560,05
PASSIVA								
eigen vermogen					102.870.412,75	68.672.400,17	102.870.412,75	68.672.400,17
langlopende financiële schulden			87.860.038,31	87.860.038,31			87.860.038,31	87.860.038,31
andere langlopende fin. verplichtingen			18.825.672,00	16.502.047,00			18.825.672,00	16.502.047,00
overige verplichtingen					4.726.667,41	4.558.074,57	4.726.667,41	4.558.074,57
TOTAAL			106.685.710,31	104.362.085,31	107.597.080,16	73.230.474,74	214.282.790,47	177.592.560,05

12. Verslag van de commissaris

22 september 2015

Aan de Raad van Bestuur van Care Property Invest nv

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OMTRENT DE BEOORDELING VAN DE VERKORTE FINANCIËLE OVERZICHTENVOOR DE PERIODE AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2015

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen Verkorte financiële overzichten van Care Property Invest nv op 30 juni 2015 bestaande uit de verkorte balans, de verkorte resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen, de kasstroomtabel, evenals de toelichtingen. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van deze Verkorte financiële overzichten in overeenstemming met IAS 34 zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid om een besluit te formuleren over deze Verkorte 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 financiële overzichten, per 30 juni 2015 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 2015

De commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor

III. Vastgoedverslag

Toestand van de vastgoedmarkt

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 voornamelijk, 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.

Initiële investeringsprogramma

Stand van zaken op 30 juni 2015

De Vennootschap heeft tot op heden 1988 afgewerkte serviceflats in haar portefeuille welke allen gerealiseerd werden binnen het initiële investeringsprogramma van 2000 serviceflats hetwelke van bij de oprichting van de Vennootschap werd vooropgesteld door de Vlaamse Gemeenschap. Bij de opmaak van dit verslag heeft de Vennootschap nog ruimte om 12 gesubsidieerde flats op te nemen in haar initiële investeringsprogramma.

	projecten	wooneenheden
aantal opgeleverde (<i>voltooide</i>)	76	1988
aantal projecten nog toe te wijzen	1	12
	77	2000

Voor deze projecten wordt 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 kapitaal 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 loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de alsdan geldende marktrentevoeten.

Voor deze 2000 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 "Vorderingen financiële leasings"). De winst- of verliesmarge die conform IAS/ IFRS wordt toegerekend aan het afsluiten van deze contracten, wordt opgenomen bij de "Handelsvorderingen" 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 "Statutaire jaarrekening" van het Jaarlijks Financieel Verslag van 2014.)

In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige. De Vennootschap heeft eveneens geen enkel vast activa in haar bezit dat meer dan 20 % van haar totale activa vormt.

Op datum van 30 juni 2015 bedraagt de totale vordering met betrekking tot de vastgoedportefeuille die als financiële leasing geboekt werd € 169.392.594,17, zijnde de nominale waarde van de einde-opstalvergoeding, verhoogd met het verschil tussen de reële waarde berekend zoals hierboven vermeld.

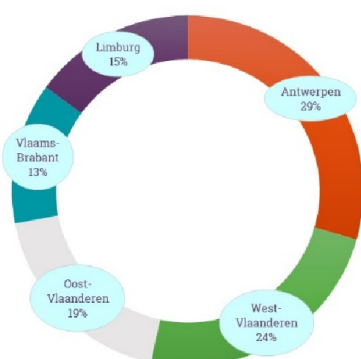
Wanneer de reële waarde van deze financiële leasings, berekend wordt op basis van de verdiscontering van de toekomstige cash-flows op basis van de IRS rentevoet op datum van 30 juni 2015, verhoogd met een marge als financieringskost voor de Vennootschap, resulteert dit in een totale reële waarde van € 207.282.839,41.

Geografische spreiding

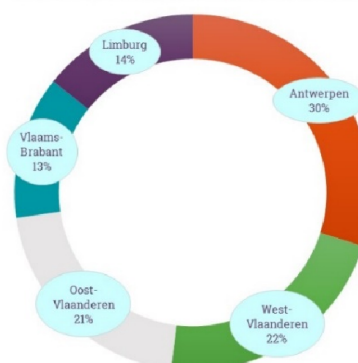
Het totale investeringsprogramma was bedoeld voor het Nederlands taalgebied en het tweetalig gebied Brussel-hoofdstad. Momenteel bevinden alle projecten zich op het grondgebied van het Vlaams Gewest. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden aldus nog geen projecten gerealiseerd.

De 76 voltooide projecten, omvattende 1988 wooneenheden zijn geografisch als volgt verspreid over de 5 Vlaamse provincies:

Geografische spreiding van het aantal flats over Vlaanderen.



Geografische spreiding van het aantal projecten over Vlaanderen.



Overzicht initiële investeringsprogramma

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN					
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	70.078,08	527.990,35	1.735.239,28
DEURNE - Boterlaar	24	februari 2000	96.164,64	1.318.387,38	1.642.136,89
ANTWERPEN - Grisarstraat	28	januari 2003	143.684,40	718.280,65	2.453.562,72
MERKSEM - De Brem	42	januari 2002	158.528,16	871.697,37	2.707.138,69
BRECHT - Gasthuisstraat	25	april 2005	91.875,00	1.216.910,79	1.903.193,13
BRECHT – St. Job	36	december 2011	63.130,32	1.400.089,88	4.215.610,62
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	84.290,40	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat - uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	41.187,60	428.752,46	1.114.374,84
HEMIKSEM - St.Bernardusabdij	24	mei 2004	96.595,20	2.191.183,00	1.685.377,26
KONTICH - Altena	25	december 2003	121.968,00	895.224,58	2.128.076,52
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	81.190,56	1.288.259,07	1.386.416,23
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	57.914,12	690.359,98	2.471.297,09
ZOERSEL – St.-Antonius	24	juni 1998	76.972,32	1.283.194,93	1.491.391,73
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	96.738,72	1.429.613,34	1.651.929,65
NIJLEN - Ten Velden	21	januari 2011	48.264,30	892.763,63	2.419.420,86
ARENDONK - Horeman	20	december 1998	73.718,40	1.050.613,98	1.258.806,57
BEERSE - Boudewijnstraat	37	april 2012	112.365,30	2.458.167,86	4.151.001,06
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	86.167,20	1.323.036,05	1.591.192,89
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	69.489,00	4.165.828,54	5.622.718,59
RAVELS - Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	105.246,00	561.881,56	1.836.289,37
RETIE - Kloosterhof	24	november 2001	98.048,16	621.127,08	1.674.319,74
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	68.426,16	1.146.274,12	2.613.329,68
VOSELAAR - Woestenborghslaan	17	juni 2002	71.158,26	430.284,58	1.215.136,97
			2.013.200,30		50.407.323,72

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffings-waarde (a)
WEST-VLAANDEREN					
BRUGGE - St.-Andries	36	december 2002	143.704,80	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	51.689,88	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	85.826,04	2.298.989,67	6.427.227,13
BRUGGE - De Vliedberg	35	januari 2011	80.022,60	n.v.t.	4.536.254,77
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	76.527,36	1.185.172,32	1.306.796,30
ZEDELGEM - Loppem	14	september 2009	56.099,96	375.604,58	995.172,10
WAREGEM - Zuiderlaan	63	april 2002	112.337,94	3.795.305,31	4.854.264,93
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	38.659,80	1.166.696,74	3.850.618,15
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	67.959,54	551.543,46	698.604,38
WERVIK - Gasstraat	17	maart 2002	81.153,18	671.264,07	1.215.889,38
MENEN - Lauwe	19	maart 2003	284.263,56	555.425,10	1.385.782,73
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	144.852,48	1.517.187,59	5.152.687,38
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	84.171,12	1.492.469,64	1.437.339,01
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	72.266,40	1.066.588,22	2.631.140,86
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	72.043,44	1.132.407,67	1.230.240,98
MOORSLEDE - Marktstraat	17	januari 2006	52.636,08	477.856,61	1.411.631,96
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	111.348,00	1.551.196,33	1.901.389,12
			1.615.562,18		46.020.920,47
OOST-VLAANDEREN					
AALST - Moorsel	47	sept.+nov. 1998	171.240,84	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE - Denderwindeke	20	november 1997	71.013,60	1.044.505,81	1.212.658,83
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	67.313,88	912.921,50	1.149.451,51
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	79.752,00	1.238.490,80	1.361.852,97
HAMME - Moerzeke	11	mei 2004	56.323,08	300.819,65	996.160,25
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	76.478,40	697.046,93	2.064.529,27
ASSENEDE - Bassevelde	15	juni 1998	52.031,70	811.548,10	888.510,01
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	61.279,68	1.169.194,69	1.046.421,43
DEINZE - Ten Bosse	19	maart 2002	70.538,64	906.005,00	1.204.571,93
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	79.394,40	1.097.897,81	1.355.767,48
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	20	november 2006	76.136,40	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	81.277,20	1.493.021,60	3.076.327,30
ZULTE - Pontstraat	26	juni 2005	60.825,96	595.814,12	1.920.143,59
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	36	februari 2009	72.046,80	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	91.353,60	2.967.983,15	9.663.258,24
			1.167.006,18		34.245.391,21

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffings-waarde (a)
VLAAMS-BRABANT					
LENNIK - Stationsstraat	16	september 2011	63.512,64	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	60.657,12	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE - Godshuisstraat	43	september 2012	83.788,08	2.258.463,25	6.170.316,20
OPWIJK - Kloosterstraat	13	maart 1998	47.778,12	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	148.892,16	1.549.454,14	4.592.315,29
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	67.846,50	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM - Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	110.930,04	1.154.168,59	2.965.085,01
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juni 2007	84.867,84	742.522,02	2.398.855,72
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	133.492,20	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	111.732,06	1.249.237,58	3.455.560,46
			913.496,76		31.973.984,45
LIMBURG					
AS - Dorpsstraat	18	oktober 2005	81.000,00	400.884,21	1.457.524,43
BERINGEN - Klitsbergwijk	24	oktober 2009	76.376,16	1.071.539,26	2.979.192,56
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	62.382,00	1.297.972,72	4.097.754,14
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	28	maart 2012	78.664,32	981.277,63	3.004.334,33
LEOPOLDSBURG - Heppen	19	november 2003	82.287,48	470.860,10	1.435.709,20
LEOPOLDSBURG - Centrum	31	september 2004	130.300,44	833.141,60	2.304.535,76
ZONHOVEN - Rozenkransweg	31	oktober 2001	126.184,26	754.824,79	2.154.751,95
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	78.278,40	2.360.844,65	5.633.460,79
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	138.173,28	1.100.841,53	3.330.436,58
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	63.170,88	1.104.605,75	3.144.985,21
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	65.538,00	972.542,97	1.078.707,46
			982.355,22		30.621.392,41
76 projecten	1988		6.691.620,64		193.269.012,27

- (a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw, inclusief de contractuele vooruitbetalingen
- (1) verschuldigde canon van 1 januari 2015 tot en met 30 juni 2015 (1^{ste} semester 2015) – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw
- (2) 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 verbindingsgebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindingsgebouw 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 – Destelbergen (Heusden): inclusief dagcentrum en 3 woonzorgkamers

Verdere informatie over alle gerealiseerde projecten kan steeds geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap.

Nieuwe investeringsprogramma

Op datum van de opmaak van dit verslag, zijn verschillende projecten in prospectie. Van één project gebeurde de effectieve aankoop op 12 mei 2015. Dit project werd in overeenstemming met IAS 40 opgenomen als vastgoedbelegging op basis van haar reële waarde, welke bepaald werd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Residentie Tilia te Gullegem (deelgemeente van Wevelgem)



15 assistentiewoningen
 datum aankoop: 12 mei 2015
 aanschaffingswaarde (incl. kosten): € 2.554.863,03
 uitbating door het OCMW van Wevelgem
 inkomsten vanaf 1 juni 2015 tot 30 juni 2015: € 4.196,00
 reële waarde op datum van 30 juni 2015: € 2.607.000,00
 verzekerde waarde: 86,31 % van de reële waarde
 oppervlakte: 1.454 m²

Verslag van de vastgoeddeskundige

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van Care Property Invest nv op datum van 30 juni 2015 voor te leggen.

Care Property Invest heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

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 marktwaarde respecteert. De marktwaarde 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.

We hebben als onafhankelijke deskundige gehandeld. Als vastgoeddeskundige beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van Care Property Invest.

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. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals 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.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van Care Property Invest op 30 juni 2015 afgerond € 2.607.000 (twee miljoen zeshonderdenzevenduizend euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,
PHILIPPE JANSSENS,
Afgevaardigd bestuurder | Stadim

IV. Verklaringen

Verantwoordelijke personen

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend de verkorte overzichten die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit halfjaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt.

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.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit 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.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke 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 scheidsrechterlijke procedures.

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.
- dat de bestuurders geen Care Property Invest aandelen bezitten, uitgezonderd de heer Alfons Blondeel, de heer Willy Pintens, de heer Mark Suykens en de heer Peter Van Heukelom;
- dat er tot nu toe door Care Property Invest geen enkele optie op de aandelen van Care Property Invest werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

V. Permanent document

Naam	Care Property Invest (voorheen Serviceflats Invest) "Openbare Gereglementeerde VastgoedVennootschap naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Horstebaan 3, 2900 Schoten
Contact	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	info@carepropertyinvest.be
Website	www.carepropertyinvest.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 78.442.491,65
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december (uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
ISIN code	BE0974273055 (vanaf 24/03/2014)
Aantal genoteerde aandelen	13.034.720 gewone aandelen
Financiële dienstverlening	Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, erkend revisor (A02037)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens
Vastgoeddeskundige	Stadim, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)
Algemene Vergadering	elke derde woensdag van de maand mei

Afkortingen

- “GVV-wet” de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 30 juni 2014
- “GVV-KB ” het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 16 juli 2014

Analyse door KBC Securities en VFB

Het aandeel van Care Property Invest wordt gevolgd door de analisten van KBC Securities en tevens een analist van de Vlaamse Federatie voor Beleggers (VFB).

Raad van Bestuur

Op 30 juni 2015 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Voorzitter van de raad van bestuur
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Myriam Lint	Bestuurder
Isabelle Lemaitre	Bestuurder
Piet Vervinckt (<i>vanaf 20 mei 2015</i>)	Bestuurder
Hubert De Peuter	Bestuurder
Lode De Vrieze	Bestuurder

op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Paul Van Gorp	Bestuurder
Brigitte Grouwels (<i>vanaf 20 mei 2015</i>)	Bestuurder

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

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

Commissaris

De algemene vergadering van 15 mei 2013 heeft 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 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 algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren.

Gecoördineerde statuten

De gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website www.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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be