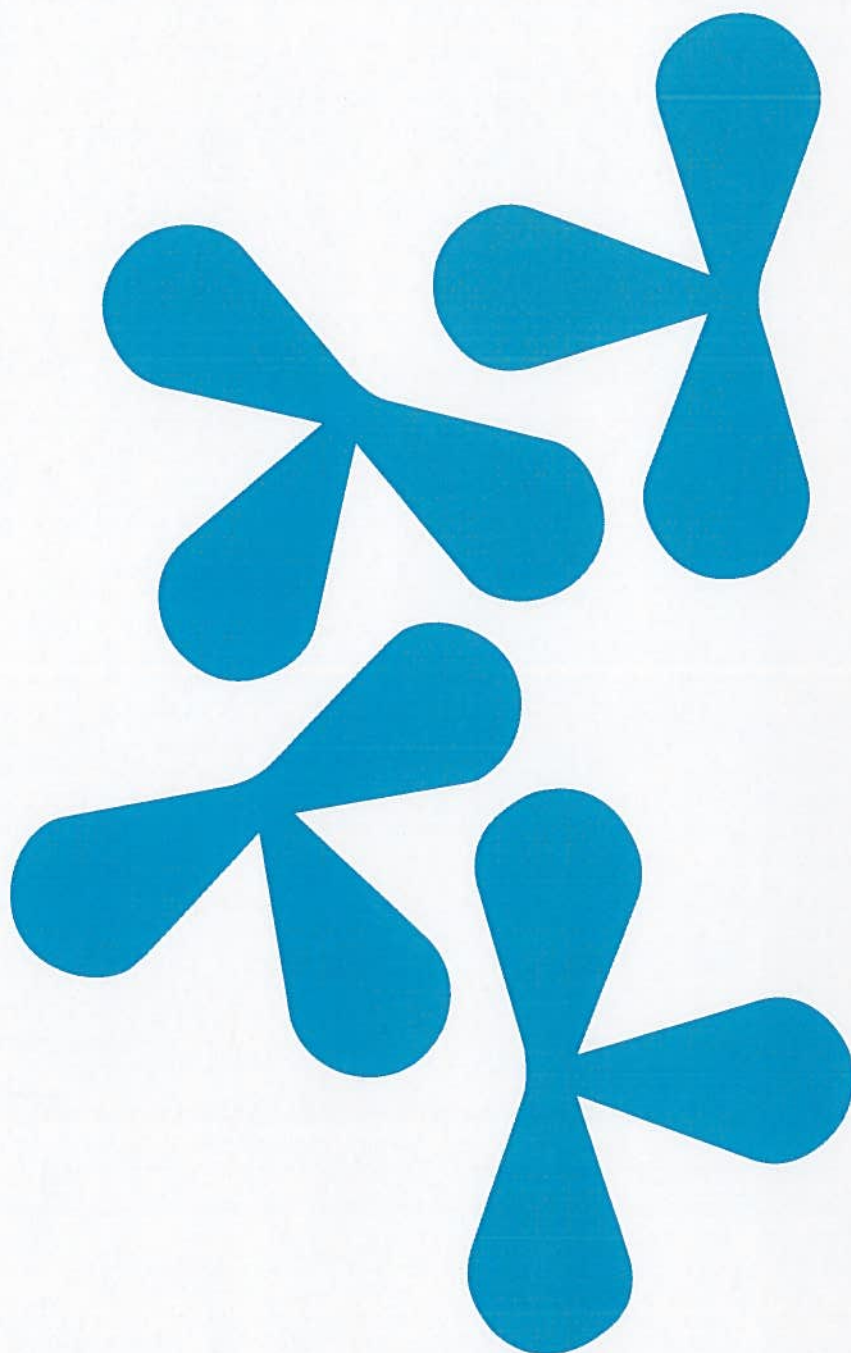




40				1	EUR
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.

VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: CARE PROPERTY INVEST

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Horstebaan Nr.: 3 Bus:

Postnummer: 2900 Gemeente: Schoten

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres *: www.carepropertyinvest.be

Ondernemingsnummer **BE 0456.378.070**

DATUM **02 / 07 / 2015** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **18 / 05 / 2016**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2015** tot **31 / 12 / 2015**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2014** tot **31 / 12 / 2014**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn ~~2014~~* identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Mark SUYKENS
(Algemeen Directeur V.V.S.G. vzw)
Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur
16/09/2015 - 16/05/2018

Peter VAN HEUKELOM
(Algemeen Directeur Care Property Invest)
Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem, België

Gedelegeerd bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Willy PINTENS
(Bestuurder)
Biezenmaat 10, 8301 Heist-aan-Zee, België

Gedelegeerd bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Dirk VAN DEN BROECK
(Bestuurder)
Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst, België

Gedelegeerd bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Lode DE VRIEZE
(Bestuurder Petercam Institutional Bonds)
Hundelgemsebaan 113, 9630 Zwalm, België

Bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: 63..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Willy PINTENS
Gedelegeerd Bestuurder

Peter VAN HEUKELOM
Gedelegeerd Bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Brigitte GROUWELS
(Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement)
Bordiastraat 30, 1000 Brussel, België

Bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Myriam LINT
(Senior Relatiebeheerder Distributie Public & Social Banking Vlaanderen Belfius)
Van den Hautelei 58, 2100 Deurne (Antwerpen), België

Bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Caroline RISKE
(Algemeen Directeur Gerontoloog)
Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel, België

Bestuurder
16/09/2015 - 16/05/2018

Kristien VAN DER HASSELT
(Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group Corporate Banking BNP Paribas Fortis)
Beiaardlaan 4, 1745 Opwijk, België

Bestuurder
18/11/2015 - 16/05/2018

Paul VAN GORP
(Gedelegeerd Bestuurder Dorp Nr.2 Koningin Fabiola vzw)
Leopold II laan 167 bus 0103, 8670 Koksijde, België

Bestuurder
20/05/2015 - 16/05/2018

Lode VERSTRAETEN
(Senior Banker Head of Public Sector & Institutionals KBC Bank Corporate Banking Center Region)
Zilverstraat 39, 1850 Grimbergen, België

Bestuurder
16/09/2015 - 16/05/2018

Hubert DEPEUTER
(Hoofd Vastgoedinvestering en effectiseringen KBC Real Estate)
Mezendreef 9, 3140 Keerbergen, België

Bestuurder
20/05/2015 - 19/09/2015

Isabelle LEMAÎTRE
(Head of Logistics & Security Belfius Bank & Insurance)
Kriekelaarstraat 24 bus A, 1981 Hofstade (Vlaams-Brabant), België

Bestuurder
20/05/2015 - 16/09/2015

BNP PARIBAS FORTIS
Nr.: BE 0403.199.702
Warandeborg 3, 1000 Brussel, België

Bestuurder
19/05/2010 - 20/05/2015

Vertegenwoordigd door:

Rudy DEGRANDE
(Senior Relationship Manager Real Estate Finance Belgium Corporate & Public Bank BNP Paribas Fortis)
Notelaarslaan 13, 8530 Harelbeke, België

Piet VERVINCKT
(Relationship Manager Real Estate Finance BNP Paribas Fortis)
Zuidbroek 33, 9030 Mariakerke (Gent), België

Bestuurder
20/05/2015 - 18/11/2015

Alfons BLONDEEL
(Bestuurder)
Muggelei 37, 2110 Wijnegem, België

Bestuurder
18/05/2011 - 20/05/2015

PWC Bedrijfsrevisoren c.v.b.a.
Nr.: BE 0429.501.944
Woluwegarden - Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België
Lidmaatschapsnr.: B00009

Commissaris
15/05/2013 - 18/05/2016

Vertegenwoordigd door:

Damien WALGRAVE
(Bedrijfsrevisor)
Woluwegarden - Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België
Lidmaatschapsnr.: A02037

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~was~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Enkelvoudige balans

<u>Boekjaar afgesloten op</u>		<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVA				
I.	Vaste Activa		199 291 583,75	173 610 042,63
	C. Vastgoedbeleggingen		2 658 000,00	2 250 000,00
	D. Andere materiële vaste activa		2 071 965,41	1 814 186,76
	E. Financiële vaste activa		25.302.286,90	6 302,40
	F. Vorderingen financiële leasing		157 005 329,44	157 005 329,43
	G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa		12 254 002,00	12 534 224,04
	<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		<i>12 254 002,00</i>	<i>12 534 224,04</i>
II.	Vlottende activa		10 574 659,24	9 599 482,04
	D. Handelsvorderingen		101 907,75	111 222,27
	E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa		2 952 274,42	162 594,04
	<i>vennootschapsbelasting</i>		<i>267 119,66</i>	<i>14 078,12</i>
	<i>andere</i>		<i>2 685 154,76</i>	<i>148 515,92</i>
	F. Kas en kasequivalenten		7 497 465,08	9 316 647,11
	G. Overlopende rekeningen		23 011,99	9 018,62
TOTAAL ACTIVA			209.866.242,99	183 209 524,67
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			98.568.434,74	66 026 733,76
	A. Kapitaal		78 442 491,65	61 633 399,04
	B. Uitgiftepremie		20 592 745,89	1 191 440,24
	C. Reserves		-3 281 714,37	6 507 527,10
	D. Nettoresultaat van het boekjaar		2.814.911,57	-3 305 632,62
VERPLICHTINGEN			111 297 808,25	117 182 790,91
I.	Langlopende verplichtingen		107 169 573,31	110 016 205,31
	B. Langlopende financiële schulden		87 860 038,31	87 860 038,31
	C. Andere langlopende financiële verplichtingen		19 309 535,00	22 156 167,00
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		<i>19 309 535,00</i>	<i>22 156 167,00</i>
II.	Kortlopende verplichtingen		4 128 234,94	7 166 585,60
	D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		3.738.593,53	6.834.445,15
	Andere:		3.738.593,53	6.834.445,15
	<i>te betalen voor de verwerving van vastgoed/aandelen</i>		<i>251.058,02</i>	<i>2.137.500,00</i>
	<i>leveranciers</i>		<i>3 232 031,63</i>	<i>4 390 493,94</i>
	<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		<i>255 503,88</i>	<i>306 451,21</i>
	E. Andere kortlopende verplichtingen		94.572,50	78.816,53
	F. Overlopende rekeningen		295 068,91	253 323,92
	<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>		<i>10 109,52</i>	<i>0,00</i>
	<i>gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>		<i>167 315,60</i>	<i>159 478,67</i>
	<i>toe te rekenen kosten</i>		<i>117 643,79</i>	<i>93 845,25</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN			209.866.242,99	183 209 524,67

Enkelvoudige resultatenrekening

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
I. Huurinkomsten (+)		13 160 464,15	12 786 086,70
Huur		49 269,00	0,00
Huurskortingen		-5 520,00	0,00
vergoeding financiële leasing en soortgelijken		13 116 715,15	12 786 086,70
NETTO HUURRESULTAAT		13 160 464,15	12 786 086,70
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13 160 464,15	12 786 086,70
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-2 388 438,51	-2 135 045,35
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		135 953,55	-192 231,02
andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten		-82 973,30	-2 933 320,32
andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten		164 498,60	2 731 207,95
overige operationele opbrengsten en kosten		54 428,25	9 881,35
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10 907 979,19	10 458 810,33
XVII			
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		78 350,13	0,00
negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van geschatte		-66 000,00	0,00
positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		144 350,13	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 986 329,32	10 458 810,33
XX. Financiële inkomsten (+)		61 480,42	47 912,45
XXI. Netto interestkosten (-)		-3 586 871,86	-3 574 905,17
XXII			
. Andere financiële kosten (-)		-1 571,38	-1 505,36
XXII			
I. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)		2.847.152,52	-10 216 114,92
FINANCIEEL RESULTAAT		-679.810,30	-13 744 613,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		10.306.519,02	-3 285 802,67
XXI			
V. Vennootschapsbelasting (-)		-23 998,95	-19 829,95
BELASTINGEN		-23 998,95	-19 829,95
NETTORESULTAAT		10.282.520,07	-3 305 632,62

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

Resultaatverwerking

Componenten uit het resultaat

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
beurskoers van het aandeel Care Property Invest op afsluitdatum		15,20	15,99
totaal aantal aandelen		13 184 720	10 359 425
totaal aantal eigen aandelen op afsluitdatum		15 030	17 030
aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum		13 184 720	10 359 425
gewogen gemiddelde aantal aandelen op afsluitdatum		11 853 348	10 289 420
NETTORESULTAAT		10.282.520,07	-3 305 632,62
gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		11 853 348	10 289 420
netto resultaat per aandeel obv gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		0,86748	-0,32127
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		<i>5,71%</i>	<i>-2,01%</i>
RESULTAAT PER AANDEEL, EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT			
NETTORESULTAAT		10.282.520,07	-3 305 632,62
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT			
afschrijvingen		84 564,60	14 903,72
waardeverminderingen		0,00	0,00
terugname's van waardeverminderingen		0,00	-107 000,00
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen		-78 350,13	0,00
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-2 847 152,52	10 216 114,92
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		13 696,59	349 326,45
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)		266 525,45	408 000,10
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT		7 721 804,06	7 575 712,57
		€ 0,65144	€ 0,73626
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		<i>4,29%</i>	<i>4,60%</i>
PAY OUT (bruto dividend t.o.v. nettoresultaat exclusief niet -kas elementen)			
voorgestelde vergoeding van het kapitaal		7 467 608,50	6 515 708,85
		96,71%	86,01%

Berekening minimum uit te keren dividend volgens artikel 13 van het GVV-KB

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren <u>ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat</u> van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij "Resultaatverwerking"-"B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves" bij "Statutaire winstverdeling"			
netto resultaat		10.282.520,07	-3 305 632,62
aanzuivering overgedragen verliezen		0,00	0,00
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B bij "Statutaire winstverdeling"		-2.814.911,57	9 821 341,47
positief netto resultaat	-	7 467 608,50	6 515 708,85
Indien dit berekende saldo van het positief netto resultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren.			
Indien dit berekende saldo van het positief netto resultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal <u>ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2°</u> uit te keren als vergoeding van het kapitaal.			
1°, zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het gecorrigeerde resultaat en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.			
<u>(A) het gecorrigeerde resultaat wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV KB.</u>			
nettoresultaat		10.282.520,07	-3 305 632,62
+ afschrijvingen		-84 564,60	-14 903,72
- terugnemingen van waardeverminderingen		0,00	107 000,00
+/- overige niet-monetaire bestanddelen		2.566.930,48	-10 973 441,47
+/- variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)		2 847 152,52	-10 216 114,92
+/- onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		-13 696,59	-349 326,45
+/- onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)		-266 525,45	-408 000,10
+/- variaties in de reële waarde van vastgoed		78 350,13	0,00
+/- variaties reële waarde vastgoed		78 350,13	0,00
(A) gecorrigeerd resultaat		7 721 804,06	7 575 712,57
<u>(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling</u>			
(B) netto meerwaarden		0,00	0,00
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)		6 177 443,25	6 060 570,06
2° zijnde de netto-vermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:			
2° =		1 193 653,67	0,00
positieve verschil tussen 1° en 2°	-	4 983 789,58	6 060 570,06
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB			
		4 983 789,58	6 060 570,06

Statutaire winstverdeling

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
A. Nettoresultaat		10.282.520,07	-3 305 632,62
B. Toevoeging aan / onttrekking reserves (-/+)		-2.814.911,57	9 821 341,47
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)			
- boekjaar		-144 350,13	
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)		66 000,00	
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)			
- boekjaar			10 215 012,00
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)			
- boekjaar		-2 846 632,00	
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)		110 070,56	-393 670,53
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden		7 467 608,50	6 515 708,85
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13 van het GVV KB		4 983 789,58	6 060 570,06
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C		2 483 818,92	455 138,79

Naleving van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

De vermelde verplichting in art. 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het netto actief van de vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Onder netto actief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.			
nettoactief		98.568.434,74	66 026 733,76
voorgestelde dividenduitkering (*)		0,00	-6 515 708,85
nettoactief na dividenduitkering		98.568.434,74	59 511 024,91

Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
gestort kapitaal (+)		78 442 491,65	61 633 399,04
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)		20 592 745,89	1 191 440,24
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)		144 350,13	
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)		-66 000,00	
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 (+/-)		-19 309 535,00	-22 156 167,00
niet uitkeerbaar eigen vermogen		79.804.052,67	40 668 672,28

RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 617 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

18 764 382,07 **18 842 352,63**

(*) Er werd geen voorgestelde dividenduitkering toegevoegd, aangezien aan de algemene vergadering van de Vennootschap zal voorgesteld worden dat het interimdividend gelijk is aan het volledige dividend over boekjaar 2015 en er aldus geen bijkomend dividend meer zal worden uitgekeerd

Voorgesteld resultaat

De raad van bestuur van 30 november 2015 heeft een voorschot op het dividend van boekjaar 2015 goedgekeurd. De coupons nummer 3 en 5 geven recht op dit voorschot.

Coupon nummer 3 geeft pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2015 tot en met 21 juni 2015.

Coupon nummer 5 geeft recht op een pro rata dividend vanaf 22 juni 2015 tot en met 31 december 2015.

De aandelen die uitgegeven werden naar aanleiding van de kapitaalverhoging in 2015, delen in de winst vanaf 22 juni 2015 en werden uitgegeven met coupons aangehecht vanaf nummer 5.

aantal bestaande aandelen voor de uitgifte van nieuwe aandelen	10.359.425
nieuwe aandelen uitgegeven in juni 2015	2.825.295
totaal aantal aandelen op afsluitdatum	13.184.720

Volgende bruto coupons werden goedgekeurd door de raad van bestuur als voorschot op het dividend met betrekking tot boekjaar 2015 en betaalbaar gesteld op 21 december 2015:

voor coupon nummer 3	€ 0,296877	
voor coupon nummer 5	€ 0,333123	
totale bruto interimdividend coupons nummers 3 en 5	€ 0,63	
bruto rendement t.o.v. beurskoers		4,14%
wat overeenstemt met volgende netto dividenden (na afhouding van 15% roerende voorheffing)		
voor coupon nummer 3	€ 0,2523	
voor coupon nummer 5	€ 0,2832	
totale netto interimdividend coupons nummers 3 en 5	€ 0,5355	
netto rendement t.o.v. beurskoers		3,52%

Totale bruto bedrag voor 10 359 425 aandelen die recht hebben op coupon nummer 3	€ 3.075.475,02
Totale bruto bedrag voor 13 184 720 aandelen die recht hebben op coupon nummer 5	€ 4.392.133,48
Totale bruto interimdividend	€ 7.467.608,50

Het statutaire nettoresultaat op 31 december 2015 bedraagt, exclusief de niet-kaselementen € 7.721.804,06. Aan de algemene vergadering van de vennootschap zal worden voorgesteld geen bijkomend dividend over het boekjaar 2015 uit te keren en het saldo van € 254 195,56 over te dragen naar volgend boekjaar. De pay-out ratio bedraagt dan 97%.

Het bedrag berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 4 983 789,58 voor boekjaar 2015, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal.

Toelichting

Netto activa en nettowaarde per aandeel op statutaire basis

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
totale activa		209.866.242,99	183 209 524,67
opeisbare passiva op korte of lange termijn		-111 297 808,25	-117 182 790,91
NETTO ACTIVA		98.568.434,74	66 026 733,76
netto waarde per aandeel		€ 7,48	€ 6,38
totale activa		209.866.242,99	183 209 524,67
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")		-91 988 273,25	-95 026 623,91
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"		117.877.969,74	88 182 900,76
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"		€ 8,95	€ 8,53
totale activa (incl. reële waarde van de leasevorderingen op afsluitdatum)		262.496.389,08	230 858 895,06
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")		-91 988 273,25	-95 026 623,91
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASEVORDERINGEN OP AFSLUITDATUM"		170.508.115,83	135 832 271,15
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"		€ 12,95	€ 13,13

Schuldgraad op statutaire basis

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</u>			
totale schuldenlast		111 297 808,25	117 182 790,91
verminderd met: (cfr artikel 13 § 1 van het GVV-KB)			
- toegelaten afdekkingsinstrumenten		-19 309 535,00	-22 156 167,00
- bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed		-251 058,02	-2 137 500,00
- overlopende rekeningen		-295 068,91	-253 323,92
		91 442 146,32	92 635 799,99
<u>activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</u>			
totale activa		209.866.242,99	183 209 524,67
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP		43,57%	50,56%

Kasstroomtabel

Boekjaar afgesloten op 31 december		2015	2014
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		9 316 647,11	5 688 534,04
1	KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	5 395 840,78	10 499 902,27
Resultaat voor betaalde belastingen		10 306 519,02	-3 285 802,67
betaalde belastingen		-23 998,95	-19 829,95
Netto resultaat van het boekjaar		10 282 520,07	-3 305 632,62
+ betaalde en ontvangen intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)		3 586 871,86	3 574 905,17
Netto resultaat van het boekjaar (excl. intresten)		13 869 391,93	269 272,55
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-2 560 716,01	10 881 345,20
variaties in de reële waarde van financiële passiva - swaps		-2 847 152,52	10 216 114,92
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - aandelen		0,00	
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-78 350,13	
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.		84 564,60	-92 096,28
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		13 696,59	349 326,45
onroerende leasing-afname handelsvordering		266 525,45	408 000,11
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
Beweging van de activa		-2 859 249,03	-3 241 011,21
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)		-64 889,79	4 280 513,06
vorderingen op dochterondernemingen		-2 600 551,77	
vorderingen financiële leasings		-0,01	-7 652 185,22
handelsvorderingen		9 314,52	25 780,00
terug te vorderen belastingen		-253 041,54	143 142,73
andere kortlopende activa		63 912,93	-58 101,12
over te dragen kosten en verworven opbrengsten		-13 993,37	19 839,34
Beweging van de verplichtingen		-3 053 586,11	2 590 295,73
handelsschulden		-3 044 904,29	2 514 765,94
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		-50 947,33	73 097,32
overlopende rekeningen		42 265,51	2 432,47
2	KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-25 903 087,83	-3 270 461,78
investeringen in vastgoedbeleggingen		-329 649,87	-2 250 000,00
investeringen in materiële vaste activa		-277 453,46	-1 020 111,78
investeringen in financiële vaste activa		-25 295 984,50	-350,00
3	KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	18 688 065,02	-3 601 327,42
betaalde intrestlasten		-3 676 967,93	-3 736 685,08
ontvangen intresten (swap)		90 096,07	161 779,91
toename (+) van de financiële schulden			4 590 000,00
inkoop / verkoop eigen aandelen		32 100,00	-273 331,50
betalingen dividenden-oprichtersaandelen		-160 650,00	-80 325,00
betalingen dividenden-aandelen op naam		-84 546,05	-12 356,14
betalingen dividenden-andere gewone aandelen		-11 624 867,73	-3 285 564,61
betaling roerende voorheffing dividenden		-2 097 497,60	-964 845,00
kapitaalverhoging		36 210 398,26	
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		-1 819 182,03	3 628 113,07
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		7 497 465,08	9 316 647,11

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgiftepremie	reserve's voor impact swaps (*)	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedra- gen resultaten vorige boekjaren	Reserves	Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGE VERMOGEN
1 januari 2014	60 744 395	0	-16 353 213	11 283 515	0	5 771 391	701 693	12 511 466	73 957 5
resultaatverwerking vorig boekjaar			4 412 058			8.099.408	12.511.466	-12.511.466	
dividenden						-6.432.300	-6.432.300		-6.432.30
eigen aandelen					-273 331		-273.332		273.3
winst van het boekjaar								-3.305.633	-3.305.6
kapitaalverhoging (keuzedividend)	889 004	1 191 440							2.080.4
31 december 2014	61 633 399	1 191 440	-11 941 155	11 283 515	-273 331	7 438 498	6 507 527	-3 305 633	66 026 7
1 januari 2015	61 633 399	1 191 440	-11 941 155	11 283 515	-273 330	7 438 498	6 507 527	-3 305 633	66 026 7
resultaatverwerking vorig boekjaar			-10 215 012			6.909.379	-3.305.633	3.305.633	
dividenden vorige boekjaar						-6.515.709	-6.515.709		-6.515.70
eigen aandelen					32 100		32.100		32.10
winst van het boekjaar								10.282.520	10.282.5
interimdividend								-7 467 609	-7.467.60
kapitaalverhoging	16 809 092	19 401 305							36.210.3
31 december 2015	78 442 491	20 592 745	-22 156 167	11 283 515	-241 231	7 832 169	-3 281 714	2.814.912	98.568.4

Toelichting enkelvoudige resultatenrekening

a. Huurinkomsten	2015	2014
Huur	49 269,00	0,00
Huurkortingen	-5 520,00	0,00
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	13 116 715,15	12 786 086,70
projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	7 547 170,50	7 268 665,64
rente - fin. eigen middelen	4 915 392,60	4 778 031,12
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	2 844 594,36	2 819 391,36
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)- eigen middelen	-212 816,46	-328 756,84
projecten gefinancierd met vreemde middelen van de Vennootschap	5 569 544,65	5 517 421,06
rente - fin. vreemde middelen	4 249 882,92	4 366 811,08
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	1 373 370,72	1 229 853,24
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)-vreemde middelen	-53 708,99	-79 243,26
totaal huurinkomsten	13 160 464,15	12 786 086,70

Conform het GVV-KB worden de canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen die de Vennootschap ontvangt in het kader van financiële leasings geboekt bij de rubriek "Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken". De vergoeding of canon die wordt betaald, is onafhankelijk de bezettingsgraad, uitgezonderd 1 project te Gullegem waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt (bezettingsgraad op 31 december 2015 = 100%). De canonvergoeding wordt verminderd met de geactualiseerde afname van de aanpassing van de voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten. De OCMW's vertegenwoordigen 95,26% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2015. Het overige saldo van de inkomsten (4,74%) vloeit voort uit de vijf projecten gerealiseerd voor caritatieve vzw's. De inkomsten uit de vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40, worden opgenomen bij de rubriek "huur en huurkortingen".

b. Algemene kosten van de Vennootschap	2015	2014
Algemene werkingskosten	-606 860,69	-830 941,69
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-57 644,14	-84 438,90
kosten leasingwagens	-59 267,28	-65 345,40
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-33 040,00	-48 063,70
externe adviezen	-219 274,84	-272 362,38
interimkosten	0,00	-58 300,80
opleidingen	-31 770,00	-23 006,65
publicaties	-34 418,56	-67 444,32
andere	-171 445,87	-211 979,54
Kosten verbonden aan het statuut van de GVV	-199 901,77	-145 680,97
commissiekost dividend	-17 647,94	-133,88
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-22 100,88	-45 370,85
vergoeding interne audit	-13 039,40	-13 039,40
kosten vastgoeddeskundige	-39 397,04	-11 880,00
taks instelling voor collectieve beleggingen	-93 611,18	-60 697,10
bijdrage fsma	-14 105,33	-14 559,74
Vergoedingen aan de bestuurders	-199 772,18	-175 841,37
vergoeding aan de bestuurders	-165 139,04	-160 500,00
verplaatsingskosten bestuurders	-3 463,33	-2 236,62
representatievergoeding bestuurders	-3 600,00	-3 600,00
aansprakelijkheidsverzekering bestuurders	-27 569,81	-9 504,75
Bezoldigingen	-1 297 339,27	-1 074 677,60
bezoldigingen bedienden	-865 477,54	-680 507,09
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-44 943,57	-41 494,83
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-124 569,81	-90 086,27
sociale zekerheidsbijdragen	-240 041,82	-185 798,77
overige personeelskosten	-22 306,53	-76 790,64
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-84 564,60	92 096,28
afschrijving materieel vaste activa	-84 564,60	-14 903,72
waardevermindering en terugname waardeverminderingen materieel vaste activa	0,00	107 000,00
totaal algemene kosten van de Vennootschap	-2 388 438,51	-2 135 045,35

Bij de algemene werkingskosten werden o.a. begrepen de huur van de kantoren, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de leasingwagens, telefoon, elektriciteit, enz. De externe adviezen begrepen in deze rubriek bevatten erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz.

De kosten verbonden aan het statuut van de GVV omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de GVV op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons, ...). Eveneens worden hierbij de vergoedingen aan de vastgoeddeskundige die betaald worden enerzijds om te voldoen

aan de vereisten van het GVV-KB (waardering per kwartaal) en anderzijds maakt de vastgoeddeskundige een waardering van het vastgoed op telkens de Vennootschap het rendement van een mogelijks nieuw project onderzoekt.

De vergoedingen voor het mandaat van bestuurder en gedelegeerd bestuurder, werden door de raad van bestuur van 18 mei 2011 vastgelegd op € 7.000,00 per jaar per mandaat. De raad van bestuur van 15 januari 2014 besliste eveneens een aanwezigheidsvergoeding toe te kennen aan de bestuurders van € 500,00 per vergadering van de raad van bestuur en van € 300,00 per vergadering van het dagelijks bestuur en dit vanaf 1 januari 2014. De gedelegeerd bestuurders ontvangen eveneens de terugbetaling van werkelijke verplaatsingskosten en een representatievergoeding van € 75,00 per maand.

De raad van bestuur is op 31 december 2015 samengesteld uit 11 bestuurders. De heren Willy Pintens, Peter Van Heukelom en Dirk Van den Broeck werden benoemd als gedelegeerd bestuurders.

De gedelegeerd bestuurders hebben in deze hoedanigheid geen overeenkomst met de Vennootschap en genieten derhalve geen contractuele bepalingen zoals pensioenplannen en vertrekregelingen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

De aansprakelijkheidsverzekering werd naar aanleiding van de kapitaalverhoging in juni 2015 aangepast waarbij het verzekerde bedrag in functie hiervan werd aangepast.

Bij de bezoldigingen werd een bedrag begrepen van € 44.943,57 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de GVV. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde (uitgezonderd de algemeen directeur). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Eveneens werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie (begrepen bij de rubriek "premies bedienden" t.b.v. € 124.569,81 inclusief kosten zoals o.a. RSZ-bijdragen), in functie van het globale resultaat van de Vennootschap. Bij dit bedrag werd een bedrag begrepen van € 32.100 dat werd toegekend aan de algemeen directeur. Het betreft de toekenning van 2000 eigen aandelen van de vennootschap.

Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden. Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden. De algemeen directeur/gedelegeerd bestuurder en alle andere personeelsleden zijn met de Vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht. Het bedrag begrepen bij de bezoldigingen is o.a. te verklaren door een toename van het personeelsbestand tijdens het tweede semester van 2014. Eveneens is één personeelslid die voorheen via een uitzendbureau tewerkgesteld werd en waarvan de kosten werden opgenomen bij de algemene werkingskosten, aangeworven. Daarbij werden ontslagvergoedingen betaald voor één werknemer en ingevolge de wijziging van het statuut van de algemeen directeur vanaf 1 januari 2016, werden alle vergoedingen uitbetaald op 31 december 2015. Vanaf 1 januari 2016 zal de heer Peter Van Heukelom zijn functie uitoefenen middels een bestuurdersovereenkomst.

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten begrepen bij de vergoedingen bestuurders die betaald werden aan de gedelegeerd bestuurders van de Vennootschap, alsook de vergoedingen betaald aan de algemeen directeur (begrepen bij de bezoldigingen) voor een totaal bedrag van € 498.179,10. Het detail van de lasten is vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "VIII. Corporate Governance Verklaring" van het jaarlijks financieel verslag dat geraadpleegd kan worden op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

Extern auditproces

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten, van de verrichtingen van de vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA overeenkomstig artikel 52 van de Wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De raad van bestuur formuleert voorstellen tot beslissing aan de algemene vergadering van aandeelhouders aangaande de selectie, de benoeming en de herbenoeming van de commissaris en aangaande de voorwaarden voor zijn of haar aanstelling.

De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 136 W. Venn.

De algemene vergadering heeft op 15 mei 2013 de burgerlijke CVBA PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, herbenoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, 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 CVBA PwC Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren.

In 2015 ontving de commissaris erelonen voor een totaalbedrag van € 83.862,90, exclusief btw, welke als volgt opgesplitst kunnen worden:

bezoldiging voor het mandaat van commissaris	€ 30.240,00
assurance-opdracht inzake financieel plan	€ 3.690,00
kapitaalverhoging	€ 43.132,90
uitkering interim dividend	€ 3.800,00
dematerialisatie aandelen	€ 3.000,00

De raad houdt toezicht op de onafhankelijkheid van de commissaris, voornamelijk in het licht van de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 4 april 2003. De raad draagt er zorg voor dat zij een verslag ontvangt van de commissaris met daarin een omschrijving van alle banden van de onafhankelijke commissaris met de vennootschap.

De raad gaat ook de aard en de reikwijdte na van de niet-auditdiensten die werden toevertrouwd aan de commissaris. De raad bepaalt en past een formeel beleid toe inzake de soorten niet-auditdiensten die:

- a) uitgesloten zijn,
 - b) toelaatbaar zijn na controle door de raad, en
 - c) toelaatbaar zijn zonder controle door de raad,
- rekening houdend met de specifieke vereisten van het Wetboek van vennootschappen.

De raad wordt op de hoogte gebracht van het werkprogramma van de commissaris en wordt tijdig ingelicht over alle kwesties die uit de audit naar voor komen.

De raad van bestuur beoordeelt de doeltreffendheid van het extern auditproces en gaat na in welke mate het Dagelijks Bestuur tegemoetkomt aan de aanbevelingen die de commissaris in zijn 'management letter' doet.

De raad stelt een onderzoek in naar de kwesties die aanleiding geven tot de ontslagname van de commissaris en doet aanbevelingen aangaande alle acties die in dat verband vereist zijn.

De raad beslist of de boekhouder (personeelslid van de vennootschap), de interne auditor en de commissaris de vergaderingen bijwonen. De raad heeft de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken, zonder dat daarbij een lid van het Dagelijks Bestuur aanwezig is.

Naast het handhaven van een doeltreffende werkrelatie met het Dagelijks Bestuur, dienen de interne auditor en de commissaris een gewaarborgde vrije toegang te hebben tot de raad van bestuur. Zij hebben tevens rechtstreeks en onbeperkt toegang tot de voorzitter van de raad van bestuur.

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap. Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.

De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

c. Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andere bedrijfskosten	-90 723,24	-2 942 951,59
gemeentetaks/registratierechten	-533,68	-706,16
bijdrage woonvoorrangrecht	-4 367,33	-4 121,30
door te belasten kosten	-2 449,97	-3 909,88
overige bedrijfskosten	-93,00	-92,00
onroerende voorheffing	-4 673,29	-4 923,23
onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-13 760,97	-434 229,50
onroerende leasings-verliesmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	0,00	0,00
kosten projecten in uitvoering	-64 845,00	-2 494 969,52
Opbrengsten	226 676,79	2 750 720,57
doorbelasting kosten	58 304,82	7 225,81
andere bedrijfsopbrengsten	3 873,37	12 286,81
vergoedingen deelprojecten	43 409,84	54 739,99
geproduceerde vaste activa	56 179,38	70 715,40
eigen risico	0,00	25 879,99
onroerende leasings-winstmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	0,00	84 903,05
onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	64,38	0,00
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	64 845,00	2 494 969,52
totaal operationele kosten en opbrengsten	135 953,55	-192 231,02

De geactualiseerde winstmarge of verlies m.b.t. de leasingovereenkomsten heeft betrekking op de projecten die op het einde van het boekjaar in uitvoering zijn en de projecten welke tijdens het boekjaar opgeleverd werden. Wanneer investeringsbedragen wijzigen naar aanleiding van een definitieve afrekening, wijzigt eveneens de economische waarde en heeft dit een impact op de operationele opbrengsten of kosten. De totale economische waarde wordt als vordering geboekt en tijdens de resterende looptijd van de opstalperiode teruggenomen door de afname van de canon-ontvangsten, begrepen bij de huuropbrengsten.

Het bedrag opgenomen bij zowel de kosten (geactiveerde kosten projecten in uitvoering) als bij de opbrengsten (kosten projecten in uitvoering) stemt overeen met een inschatting van de totale kosten die geactiveerd werden met betrekking tot projecten in uitvoering en opgeleverde projecten. Een inschatting van dit bedrag werd gemaakt door alle inkomende facturen in aanmerking te nemen die als investering (of bedrijfsmiddel) werden geboekt (vak 83 van de BTW aangifte). Deze kosten worden enerzijds opgenomen bij de "vorderingen projecten in uitvoering" van de andere materiële vaste activa of anderzijds bij de "vorderingen financiële leasing" indien het project reeds opgeleverd werd.

De andere bedrijfskosten bevatten o.a. de bijdrage die de Vennootschap betaalt aan leasingnemers als tussenkomst in de dagprijs van woonvoorranggerechtigde aandeelhouders. Wanneer een leasingnemer (OCMW of vzw) een hogere dagprijs aanrekent aan andere bewoners dan de maximale dagprijs die woonvoorranggerechtigden dienen te betalen, verbindt vennootschap zich ertoe dit verschil ten laste te nemen. Aangezien tot op heden nog maar voor twee aandeelhouders deze tussenkomst dient betaald te worden, blijft deze bijdrage beperkt.

De opbrengsten bevatten o.a. het bedrag van de "geproduceerde vaste activa". Dit is afhankelijk van het aantal afgesloten leasingovereenkomsten gedurende het lopende boekjaar, alsook van de omvang van de desbetreffende nieuwe projecten. Het eigen risico is afhankelijk van het aantal opgeleverde projecten en de omvang ervan tijdens het boekjaar. Wanneer de Vennootschap door een OCMW of een vzw gemandateerd wordt om omgevingswerken uit te laten voeren welke gesubsidieerd worden in het kader van artikel 80 van de huisvestingscode, betaalt het OCMW of de vzw een vergoeding aan Care Property Invest voor de verstrekte dienstverlening (opvolging werken en indienen subsidieaanvragen). Dit geldt ook voor eventuele bijkomende werken die een OCMW of een vzw wenst te laten uitvoeren welke niet begrepen zijn in het opstalrecht toegestaan aan de Vennootschap, en waarvoor een vergoeding wordt betaald voor de verleende tussenkomsten van Care Property Invest.

<u>d. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	144 350,13	0,00
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	144 350,13	0,00
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-66 000,00	0,00
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen van geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding	-66 000,00	0,00
totaal varitaies reële waarde vastgoed	78 350,13	0,00

De impact van de waardering van de vastgoeddeskundige wordt geboekt als variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie ook bij "vastgoedbeleggingen").

<u>e. Financiële inkomsten</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Geïnde interesten en dividenden	61 480,42	47 912,45
interesten	50 705,06	9 373,27
geactiveerde prefinancieringskosten	0,00	38 528,33
financiële kortingen en betalingsverschillen	10 775,36	10,85
totaal financiële opbrengsten	61 480,42	47 912,45

De geboekte prefinancieringskosten worden geactiveerd bij het betrokken project in de rubriek "Andere materiële vaste activa". Het totale bedrag van deze opbrengst is afhankelijk van het aantal projecten in voorbereiding, de omvang van de betaalde facturen m.b.t. deze projecten, alsook van de tijdens het boekjaar geldende euribor.

<u>f. Netto interestkosten</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nominale interestlasten op leningen	-1 995 702,80	-2 055 419,95
kosten van straight loans	-13,30	0,00
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-90 246,02	-161 779,91
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-1 905 443,48	-1 893 640,04
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	-1 681 265,13	-1 681 265,13
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	90 096,07	161 779,91
totaal interestkosten	-3 586 871,86	-3 574 905,17

Bij de netto-interestkosten worden eveneens begrepen de interestlasten voor de Vennootschap voor de langlopende kredieten die werden afgesloten met een maandelijks te betalen vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedekt door een swap-verrichting, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen interesten voor boekjaar 2015 van € 1.681.265,13 (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de "inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" voor hetzelfde bedrag t.b.v. € 90.246,02). Er werden 16 lange termijnfinancieringen ingedekt door een swap verrichting. De overige 17 lopende financieringen werden afgesloten aan een vaste rentevoet voor een totale kost in 2015 van € 1.905.443,48.

Ingevolge de toepassing van IFRS 7 wordt de impact op de resultatenrekening van de financiële instrumenten (aldus de hierboven vermelde swap-verrichtingen) geboekt bij de rubriek "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva".

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door de Vennootschap betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld en geanalyseerd worden in de toelichting bij punt "Andere langlopende financiële verplichtingen" van het passiva.

<u>Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3 586 871,86	-3 574 905,17
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-13,30	0,00
Totaal interestkosten	-3 586 885,16	-3 574 905,17

<u>Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Interestkosten met vaste rentevoet	-3 586 708,61	-3 574 905,17
Interestkosten met variabele rentevoet	-90 259,32	-161 779,91
Interestopbrengsten met variabele rentevoet	90 096,07	161 779,91
Totaal interestkosten	-3 586 871,86	-3 574 905,17

De interestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet. De gemiddelde interestvoet van de 33 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2015 4,2%.

De interestlasten van 33 lange termijnfinancieringen worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijks canon) die de Vennootschap ontvangt.

OVERZICHT FINANCIERINGEN

project	financieringsbedrag	rentevoet van de lening	datum opname van de gelden	termijn	datum terugbetaling (of herzieningsdatum van de rentevoet)	resterende looptijd (volledige termijn)
---------	---------------------	-------------------------	----------------------------	---------	--	---

BELFIUS (swaps) - vaste rentevoet rek. 650100

Destelbergen	1 885 159,00	4,30%	03/10/11	27	03/10/33	17,77
Moorslede	1 187 486,05	5,10%	01/02/06	27	01/02/33	17,10
Ekeren	1 618 798,95	4,62%	02/05/06	27	02/05/33	17,35
Waasmunster	2 067 360,12	4,04%	02/11/05	27	02/11/32	16,85
Kortenbergh	2 147 304,69	4,07%	02/04/07	27	03/04/34	18,27
Achel	1 511 366,06	4,85%	01/10/07	27	02/10/34	18,77
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	4,94%	03/12/07	27	01/12/34	18,93
Tienen	2 993 023,90	4,65%	03/03/08	27	01/03/35	19,18
Zaventem-Sterrebeek	1 667 307,15	4,32%	02/05/08	27	02/05/35	19,35
Sint-Niklaas	1 736 652,10	5,05%	02/01/09	27	02/01/36	20,02
Zonhoven-2de fase	2 406 536,94	4,93%	03/08/09	27	01/08/36	20,60
Beringen	2 283 967,00	5,01%	01/10/09	27	01/10/36	20,77
Tienen	3 786 791,31	4,35%	31/12/09	27	31/12/36	21,02
Brugge-Vliedberg	3 222 432,60	4,71%	31/12/09	27	31/12/36	21,02
Zaventem St.Stevens Woluwe	3 061 479,19	5,26%	01/05/10	17	01/02/27	11,10
Essen-2de fase	1 213 164,72	5,19%	01/03/10	16	03/08/26	10,60
35 791 937,59						

ING (forward) - vaste rentevoet rek. 650105

Nijlen	1 358 100,72	5,400%	01/08/10	17	01/07/27	11,51
1 358 100,72						

BELFIUS - vaste rentevoet rek. 650110

Lennik	1 750 000,00	4,805%	31/05/11	17	31/12/28	13,01
Brecht-St.Job	2 240 000,00	4,012%	01/12/11	17	01/12/28	12,93
Beerse	4 120 000,00	3,678%	30/03/12	18	30/03/30	14,25
Kortemark	3 900 000,00	4,012%	01/12/11	17	01/12/28	12,93
Sint-Niklaas 2de fase	4 800 000,00	3,708%	30/03/12	24	01/04/36	20,27
Vorselaar	2 500 000,00	3,532%	31/01/12	19	31/01/31	15,10
Brugge-St.Michiels	3 200 000,00	3,532%	31/01/12	19	31/01/31	15,10
Bredene	5 350 000,00	3,829%	01/12/11	21	01/12/32	16,93
Hooglede	2 700 000,00	3,73%	03/10/11	21	03/10/32	16,77
Heusden Zolder	3 150 000,00	3,532%	31/01/12	19	31/01/31	15,10
33 710 000,00						

KBC - vaste rentevoet rek. 650115

Liedekerke	2 310 000,00	3,640%	13/03/12	17	12/03/29	13,21
Wolvertem-Meise	2 800 000,00	3,690%	30/04/12	17	30/04/29	13,34
Mol	2 900 000,00	3,220%	31/10/12	17	31/10/29	13,84
Brugge-7 torentjes	2 100 000,00	3,280%	01/12/12	21	30/11/33	17,93
10 110 000,00				3,458%		

BELFIUS - 3 jaarlijks herzienbare rentevoet rek. 650110

Ham	2 300 000,00	2,738%	02/05/13	17/3	02/05/16	0,34
Opwijk	4 590 000,00	2,893%	01/02/14	20/3	01/02/17	1,09
6 890 000,00						
TOTAAL						15,52

g. Andere financiële kosten**Bankkosten en andere commissies****Bankkosten****totaal andere financiële kosten****2015****-1 571,38****-1 571,38****-1 571,38****2014****1 505,36****-1 505,36****-1 505,36****h. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva****Variaties in de reële waarde van financiële passiva****variaties in reële waarde: forward interest rate swap****Andere****variatie in reële waarde van financiële activa bestemd voor verkoop****totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva****2015****2 847 152,52****2 847 152,52****0,00****0,00****2.847.152,52****2014****-10 216 114,92****-10 216 114,92****0,00****0,00****-10 216 114,92**

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

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

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

<u>i. Belastingen</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
vennootschapsbelasting	-23 998,95	-19 829,95
totaal belastingen	-23 998,95	-19 829,95

NETTO RESULTAAT	10 282 520,07	-3 305 632,62
------------------------	----------------------	----------------------

Hoewel Care Property Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt (artikel 185bis Wetboek Inkomstenbelasting) waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarde bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

Toelichting Enkelvoudige balans-activa

<u>a. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Projectontwikkelingen	0,00	2 250 000,00
	0,00	2 250 000,00
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	2 658 000,00	
Gullegem - "Tilia"	2 658 000,00	
totaal vastgoedbeleggingen	2 658 000,00	2 250 000,00

<u>detail</u> <u>reële</u> <u>waarde</u>	<u>m² verhuurbare</u> <u>oppervlakte</u>	<u>reële waarde</u> <u>31/12/2015</u>	<u>winst/verlies</u> <u>toegekend aan de</u> <u>period</u>	<u>aankopen</u>	<u>reële waarde</u> <u>31/12/2014</u>
GULLEGEM - Residentie "Tilia"	1.454	2 658 000,00	78 350,13	329 649,87	2 250 000,00
TOTAAL		2 658 000,00	78 350,13	329 649,87	2.250 000,00

<u>erfpachthouder / huurder</u>	<u>aantal</u> <u>assistentiewoningen</u>	<u>netto markthuurl</u> <u>jaar</u>	<u>begin erfpacht of</u> <u>huur</u>	<u>einde erfpacht of</u> <u>huur</u>	<u>jaarlijkse huur</u>	<u>resterende erfpacht of</u> <u>huur vanaf</u> <u>afsluitdatum</u>
OCMW Wevelgem	15	129 345	29/04/2015	28/04/2030	128 115,00	14,33
TOTAAL	15	129 345			128 115,00	14,33

Vastgoedbeleggingen worden in overeenstemming met IAS 40 opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap tegen reële waarde. Deze reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen. De reële waarde, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt op 31 december 2015 € 2,65 miljoen euro. Het project te Gullegem werd ter beschikking gesteld aan het OCMW van Wevelgem waarbij het leegstandsrisico wordt gedragen door de Vennootschap. Bij de opmaak van dit verslag bedraagt de bezettingsgraad 100%.

De waardering werd uitgevoerd door Stadim op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book"). De marktwaaarde is gedefinieerd als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld".

De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt 4,46%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de vennootschap, aangezien slechts 1 project als vastgoedbelegging in de zin van IAS 40 werd opgenomen op 31 december 2015.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op activamarkten, niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet- waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2015 gebeurden geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in het permanent document van dit jaarlijks financieel verslag.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van deze vastgoedbelegging die is gebaseerd op niet- waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gegevens uit het rapport van de vastgoeddeskundige. De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven) als het effect bij daling of bij stijging.

Niet-waarneembare gegevens	waarde	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m2	€ 111,94	Negatief	Positief
Inflatie	1%	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	4,46%	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	14 jaar	Negatief	Positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke deskundige die benoemd werden door de vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op: door de vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle; veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke expert op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door de effectieve leiders van de vennootschap. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de onafhankelijke expert coherent zijn, worden ze voorgelegd aan de raad van bestuur.

b. Andere materiële vaste activa

Materieel vast activa voor eigen gebruik	2 007 075,62	1 810 288,88
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1 690 229,79	1 689 927,11
installaties machines en uitrusting	0,00	21 581,18
meubilair en rollend materieel	222 759,38	98 780,59
overige vaste materiële activa	94 086,45	0,00
Andere	64 889,79	3 897,88
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79
vorderingen projecten in voorbereiding <i>Assenede - Boekhoute</i>	0,00	
voorschotten op projecten in voorbereiding	0,00	3 853,09
vorderingen projecten in uitvoering <i>Moerbeke</i>	64 845,00	0,00
<i>Destelbergen - 2de fase</i>	64 845,00	
<i>Opwijk - 2de fase</i>		
totaal andere materiële vaste activa	2 071 965,41	1 814 186,76

Investerings- en afschrijvingstabel (andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)

	2015	2014
Aanschaffingswaarde		
Saldo per einde vorig boekjaar	1 920 688,11	916 614,00
Aanschaffingen	281 351,37	1 016 258,69
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-81 295,90	-12 184,58
Saldo per einde van het boekjaar	2 120 743,58	1 920 688,11
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen		
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-110 399,23	-214 680,09
Afschrijvingen	-84 564,60	92 096,28
Overdrachten buitengebruikstellingen	81 295,90	12 184,58
Saldo per einde van het boekjaar	-113 667,93	-110 399,23

De Vennootschap kocht einde 2013 een te renoveren pand om er vanaf januari 2015 haar kantoren te vestigen. Dit kantoor werd conform IAS 16 opgenomen bij de andere materiële vaste activa voor eigen gebruik.

c. Financiële vaste activa

	2015	2014
Activa beschikbaar voor verkoop - deelnemingen in verbonden ondernemingen	25.296.016,90	0,00
Andere - betaalde borgtochten in contanten	6 270,00	6 302,40
totaal financiële vaste activa	25.302.286,90	6 302,40

De Vennootschap heeft 3 dochtervennootschappen:

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

detail deelnemingen in dochterondernemingen aan historische kostprijs

dochtervennootschap	gebouw	participatie in de vennootsch ap op 31/12/2015	historische kostprijs 31/12/2015	verkozen	aankoopkoste n	aankopen	historische waarde 31/12/2014
B Turnhout nv	De Nieuwe Kaai	99,99%	9 240 684,98	-3 728,7	53 046,29	9 191 367,44	0,00
Croonenburg nv	Aan de Kaai	99,95%	3 377 998,78	-72,2	53 046,29	3 325 024,70	0,00
MST bvba	Boeyendaalhof	100%	12 677 333,14		60 112,70	12 617 220,44	0,00
TOTAAL			25 296 016,90	-3 800,9	166 205,28	9 191 367,44	0,00

De verkopen betreffen telkens de verkoop van 1 aandeel van desbetreffende vennootschap.

De betaalde borgtochten in contanten betreffen enerzijds 2 waarborgen die de Vennootschap betaalde aan gemeentebesturen bij de aflevering van bouwvergunningen.

d. Vorderingen financiële leasing

	2015	2014
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	65 347 156,67	65 347 156,67
1102.O.02 Deurne	1 642 136,89	1 642 136,89
1102.O.03 Antwerpen-AKA	2 453 562,72	2 453 562,72
1102.O.04 Merksem	2 707 138,69	2 707 138,69
1107.O.01 Brecht	1 653 193,13	1 653 193,13
1109.O.01 Essen	1 439 363,34	1 439 363,34
1110.O.01 Hemiksem	1 685 377,26	1 685 377,26
1113.V.01 Kapellen	1 386 416,23	1 386 416,23
1114.O.01 Kontich	2 128 076,52	2 128 076,52
1129.O.01 Zoersel	1 314 386,48	1 314 386,48
1130.O.01 Zwijndrecht	1 651 929,65	1 651 929,65
1301.O.01 Arendonk	1 258 806,57	1 258 806,57
1311.O.01 Hoogstraten	1 471 431,71	1 471 431,71
1321.O.01 Ravels	1 836 289,37	1 836 289,37
1322.O.01 Retie	1 674 319,74	1 674 319,74
1326.O.01 Vosselaar	1 215 136,97	1 215 136,97
2123.O.01 Opwijk	815 873,14	815 873,14
3103.O.01 Brugge-St. Andries	2 453 927,05	2 453 927,05
3108.O.01 Torhout	1 306 796,30	1 306 796,30
3109.O.01 Zedelgem	957 988,07	957 988,07
3410.O.01 Waregem	4 854 264,93	4 854 264,93
3205.O.01 Lo-Reninge	660 172,61	660 172,61
3307.O.01 Wervik	1 160 527,86	1 160 527,86
3408.O.01 Menen	1 385 782,73	1 385 782,73
3601.O.01 Hooglede	1 437 339,01	1 437 339,01
3605.O.01 Lichtervelde	1 230 240,98	1 230 240,98
3607.O.01 Roeselare	1 901 389,12	1 901 389,12
4101.O.01 Aalst Blok A+Blok B	2 924 145,95	2 924 145,95
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	1 212 658,83	1 212 658,83
4108.O.02 Ninove-Burchtstraat	1 149 451,51	1 149 451,51
4204.O.01 Hamme	1 361 852,97	1 361 852,97
4204.O.02 Hamme-Moerzeke	996 160,25	996 160,25

4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888 510,01	888 510,01
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1 046 421,43	1 046 421,43
4402.V.01	Deinze	1 204 571,93	1 204 571,93
4403.O.01	De Pinte	1 355 767,48	1 355 767,48
4421.V.01	Zulte	1 094 520,44	1 094 520,44
5101.O.01	As	1 457 524,43	1 457 524,43
5111.O.01	Leopoldsborg-Centrum	2 304 535,76	2 304 535,76
5111.O.02	Heppen	1 435 709,20	1 435 709,20
5117.O.01	Zonhoven	2 154 751,95	2 154 751,95
5204.O.01	Hamont-Achel	1 078 707,46	1 078 707,46
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		91 658 172,77	91 658 172,76
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1 735 239,29	1 735 239,29
1107.O.02	Brecht - St. Job	2 149 961,42	2 149 961,42
1109.O.02	Essen 2de fase	1 114 374,84	1 114 374,84
1122.O.01	Schilde	2 471 297,09	2 471 297,09
1208.V.01	Nijlen	1 259 420,86	1 259 420,86
1304.O.01	Beerse	4 151 001,06	4 151 001,06
1318.O.01	Mol	2 867 586,48	2 867 586,48
1328.O.01	Vorselaar	2 613 329,68	2 613 329,68
2116.O.01	Lennik	1 843 166,78	1 843 166,78
2117.O.01	Liedekerke	2 306 347,74	2 306 347,74
2121.O.01	Meise	3 146 861,26	3 146 861,26
2121.O.03	Opwijk 2	4 592 315,29	4 592 315,29
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1 827 654,52	1 827 654,52
2134.O.02	Zaventem - St.Stevens Woluwe	2 965 085,01	2 965 085,01
2218.O.01	Kortenbergh	2 398 855,72	2 398 855,72
2228.O.01	Tienen	3 382 906,85	3 382 906,85
2228.O.02	Tienen 2	3 455 560,46	3 455 560,46
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	2 176 406,51	2 176 406,51
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	3 277 885,84	3 277 885,84
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2 313 489,93	2 313 489,93
3204.O.01	Kortemark	3 850 618,15	3 850 618,15
3501.O.01	Bredene	5 152 687,38	5 152 687,38
3601.O.02	Hooglede - Gits	2 631 140,86	2 631 140,86
3606.O.01	Moorslede	1 183 631,96	1 183 631,96
4207.O.01	Waasmunster	2 064 529,27	2 064 529,27
4404.O.01	Destelbergen	1 998 805,04	1 998 805,04
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	3 076 327,30	3 076 327,30
4605.O.01	Sint-Niklaas	1 732 787,41	1 732 787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	3 713 258,24	3 713 258,24
5102.O.01	Beringen	2 079 192,56	2 079 192,56
5107.O.01	Ham	2 089 854,61	2 089 854,61
5110.O.01	Heusden Zolder	3 004 334,33	3 004 334,33
5117.O.02	Zonhoven - 2	2 097 879,99	2 097 879,99
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3 330 436,57	3 330 436,57
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1 603 942,47	1 603 942,46
totaal vordering financiële leasing		157 005 329,44	157 005 329,43

In het bedrag van de totale vordering op 31/12/2015 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 36.263.682,84.

<i>Lo-Reninge</i>	<i>38 431,77</i>
<i>Zoersel</i>	<i>177 005,25</i>
<i>Hoogstraten</i>	<i>119 761,18</i>
<i>Zedelgem</i>	<i>37 184,03</i>
<i>Wervik</i>	<i>55 361,52</i>
<i>Brugge</i>	<i>264 490,49</i>
<i>Brecht</i>	<i>250 000,00</i>
<i>Zulte</i>	<i>825 623,15</i>
<i>Moorslede</i>	<i>228 000,00</i>
<i>Achel</i>	<i>1 383 000,00</i>
<i>Sint-Niklaas</i>	<i>1 590 578,56</i>
<i>Sint-Niklaas</i>	<i>59 421,44</i>
<i>Achel</i>	<i>158 042,75</i>
<i>Beringen</i>	<i>900 000,00</i>
<i>Zonhoven 2</i>	<i>3 535 580,80</i>
<i>Nijlen</i>	<i>1 160 000,00</i>
<i>Brugge, Vliedberg</i>	<i>2 222 764,84</i>

<i>St-Job</i>	2 065 649,20
<i>Liedekerke</i>	2 215 902,74
<i>Brugge</i>	3 149 341,29
<i>Meise</i>	3 023 454,94
<i>Mol</i>	2 755 132,11
<i>Sint-Niklaas</i>	5 950 000,00
<i>Brugge 7 torentjes</i>	2 091 057,24
<i>Ham</i>	2 007 899,53

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hierdoor bedraagt de investeringskost op 31/12	193 269 012,27	193 269 012,27
Totale bedrag van de vooruitbetalingen	36 263 682,83	36 263 682,84

De bedragen van de "vordering financiële leasing" stemmen overeen met de investeringskosten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De in de leasingovereenkomst geraamde investeringkost mag slechts overschreden worden, al naar gelang het project, tot maximaal 2,5% van de bouwkosten. Voor Nijlen en Deinze werd 1% voorzien.

Voor andere meerwerken dient de Vennootschap vooraf een goedkeuring te ontvangen van de desbetreffende leasingnemer.

Volgende kosten worden opgenomen in de investeringskost: algemene aanneming, stockaannemingen zoals ventilatie, liften, badkamers, keukens en welzijnsalarmering, studiekosten van de Vennootschap, erelonen architecten, veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving, projectleiding, kosten van technische controle, verzekeringskosten, nutsaansluitingen e.d. en de toepasselijke BTW.

De einde-opstalvergoedingen, die gelijk zijn aan het bedrag vermeld bij "totale vordering financiële lease" dient terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode die op 31/12/2015 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 18,13 jaar.

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	327 267 976,57	336 850 287,88
vervallend < 1 jaar	9 170 070,72	9 170 070,72
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36 680 282,88	36 680 282,88
vervallend > 5 jaar	281 417 622,97	290 999 934,28

De bruto investering in de lease is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de einde-opstalvergoeding, de canon en de huur.

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
saldo leasingvordering en handelsvordering	169 259 331,44	169 539 553,47

Het saldo van de leasingvordering en de handelsvordering bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële lease", de winstmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan door afname van de omzet, begrepen bij de rubriek "handelsvorderingen e.a. vaste activa", exclusief het bedrag opgenomen in deze laatste rubriek m.b.t. de projecten in uitvoering t.b.v. € 2.035.045,08 voor het boekjaar 2013.

Op datum van 31 december 2014, noch op 31 december 2015 zijn er geen geactiveerde kosten met betrekking tot projecten in uitvoering of in studie.

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
onverdiende financieringsbaten	12 254 002,00	12 534 224,04

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten.

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
toekomstige canon en huurbetalings	170 262 647,13	179 844 958,45
vervallend < 1 jaar	9 170 070,72	9 170 070,72
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36 680 282,88	36 680 282,88
vervallend > 5 jaar	124 412 293,53	133 994 604,85

De toekomstige canon en huurbetalings zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houdt geen rekening met jaarlijkse aanpassingen aan de index der consumptieprijsen.

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
reële waarde van de financiële leasevorderingen	1/01/2016	1/01/2015
	221 889 477,53	217 188 923,86

De reële waarde van de financiële leasevorderingen werd berekend door de toekomstige cash flows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vordering financiële lease", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een marge die het financieringsrisico weerspiegelt.

e. Handelsvorderingen e.a. vaste activa

	2015	2014
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"	14 963 572,63	14 977 269,22
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	9.772.655,61	10 062 406,87
1102.O.02 Deurne	480 303,35	480 484,24
1102.O.03 Antwerpen-AKA	368 727,91	368 931,06
1102.O.04 Merksem	358 512,21	358 710,14
1107.O.01 Brecht	552 974,91	553 158,29
1109.O.01 Essen	98 222,28	98 422,98
1110.O.01 Hemiksem	540 871,34	541 058,26
1113.V.01 Kapellen	222 453,68	222 646,57
1114.O.01 Kontich	628 897,14	629 086,20
1129.O.01 Zoersel	1 437,66	1 641,88
1130.O.01 Zwijndrecht	-101 414,60	-101 204,12
1301.O.01 Arendonk	86 766,77	86 966,14
1311.O.01 Hoogstraten	175 595,46	175 790,65
1321.O.01 Ravels	543 618,81	543 807,80
1322.O.01 Retie	176 530,00	176 729,57
1326.O.01 Vosselaar	134 628,54	134 829,10
2123.O.01 Opwijk	-10 307,60	-10 102,98
3103.O.01 Brugge-St. Andries	393 086,27	393 280,81
3108.O.01 Torhout	-1 597,54	-1 392,97
3109.O.01 Zedelgem	67 267,73	67 468,69
3410.O.01 Waregem	687 659,06	687 860,52
3205.O.01 Lo-Reninge	54 757,84	54 954,34
3307.O.01 Wervik	123 826,81	124 026,82
3408.O.01 Menen	142 971,86	143 172,16
3601.O.01 Hooglede	58 991,20	59 195,10
3605.O.01 Lichtervelde	62 547,19	62 749,27
3607.O.01 Roeselare	475 022,38	475 210,10
4101.O.01 Aalst Blok A	2 096,29	2 301,79
4101.O.01 Aalst Blok B	5 619,50	5 825,83
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	-68 764,93	-68 555,19
4108.O.02 Ninove-Burchtstraat	194 732,72	194 925,72
4204.O.01 Hamme	259 914,24	260 106,41
4204.O.02 Hamme-Moerzeke	360 636,29	360 816,06
4301.V.01 Assenede-Bassevelde	-58 817,77	-58 609,21
4301.O.02 Assenede-Oosteeklo	265 696,86	265 881,77
4404.O.02 Destelbergen-Heusden	-281.506,62	-281 506,65
4402.V.01 Deinze	42 729,93	42 939,26
4403.O.01 De Pinte	255 871,45	256 062,05
4421.V.01 Zulte	262 639,08	262 829,63
5101.O.01 As	486 745,00	486 929,71
5111.O.01 Leopoldsborg-Centrum	807 759,80	807 942,71
5111.O.02 Heppen	473 041,29	473 224,83
5117.O.01 Zonhoven	246 506,14	246 707,52
5204.O.01 Hamont-Achel	195 405,68	195 597,36
Projecten gefinancierd met vreemde middelen	5.190.917,02	5.196.396,00
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	264 754,20	264 927,27
1107.O.02 Brecht, Sint-Job	57 843,51	57 882,78
1109.O.02 Essen, 2de fase	151 255,47	151 429,20
1122.O.01 Schilde	-164 349,34	-164 186,93
1208.V.01 Nijlen	106 371,50	106 556,38
1318.O.01 Mol	-275 132,21	-274 961,81
1304.O.01 Beerse	16 801,03	16 967,00
1325.O.01 Vorselaar	91 321,44	91 479,62
2116.O.01 Lennik	50 122,66	50 305,16
2117.O.01 Liedekerke	-60 258,99	-60 093,97
2121.O.01 Meise	47 026,03	47 188,91
2123.O.02 Opwijk - 2de project	500.680,13	500 615,78
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	287.307,51	287 476,23
2134.O.02 Zaventem - St. Stevens Woluwe	299.229,12	299 411,46
2218.O.01 Kortenberg	289.292,06	289 459,51
2228.O.01 Tienen	570.747,13	570 921,04
2228.O.02 Tienen - 2de fase	266.450,18	266 619,56

3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-347.812,81	-347 635,69
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaarde	312.292,89	312 443,18
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	177.686,08	177 863,04
3204.O.01	Kortemark	123.033,97	123 202,27
3501.O.01	Bredene	143.823,48	143 989,02
3601.O.02	Hooglede - Gits	-906,26	-740,92
3606.O.01	Moorslede	165.356,14	165 535,77
4207.O.01	Waasmunster	249.658,86	249 825,62
4404.O.01	Destelbergen	377.045,30	377 209,10
4605.O.01	Sint-Niklaas	198.061,76	198 246,24
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	284.571,95	284 729,55
5102.O.01	Beringen	138.445,10	138 626,06
5107.O.01	Ham	2.799,32	2 976,88
5110.O.01	Heusden-Zolder	-41.078,10	-40 914,95
5117.O.02	Zonhoven 2	132.831,04	133 011,90
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	536.553,53	536 733,66
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	239.093,34	239 271,08
totaal geactiveerde economische waarde		14 963 572,63	14 977 269,22
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)		-13 696,59	-349 326,45

(*) de beweging ten aanzien van vorig boekjaar betreft de bijkomende opnames bij de "Andere operationele opbrengsten" of "Andere operationele kosten" van de winst of het verlies dat wordt toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
winst toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	14 963 572,63	14 977 269,22
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-2 709 570,63	-2 443 045,18
totaal handelsvordering	12 254 002,00	12 534 224,04
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	-280 222,04	-757 326,55
(*) waarvan actualisatie door afname van de canon-ontvangsten	-266 525,45	-408 000,10
inboeking economische winstmarge	-13 760,97	-349 326,45
leasingovereenkomsten		

f. Handelsvorderingen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
klanten	19 990,53	86 639,95
te ontvangen creditnota's	7 872,47	17 127,41
te innen opbrengsten	74 044,75	1 930,91
leveranciers positief saldo	0,00	5 524,00
totaal handelsvorderingen	101 907,75	111 222,27

g. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Belastingen	267 119,66	14 078,12
Bezoldigingen en sociale lasten	0,00	500,00
Andere diverse vorderingen	2 685 154,76	148 015,92
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	84 602,99	148 015,92
vorderingen op dochtervennootschappen	2 600 551,77	0,00
totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2 952 274,42	162 594,04

h. Kas en kasequivalenten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
zichtrekeningen bij financiële instellingen	7 475 798,89	9 312 415,54
kasgeld	126,77	199,74
korte termijn deposito	21 539,42	4 031,83
totaal kas en kasequivalenten	7 497 465,08	9 316 647,11

Kas en kasequivalenten omvatten de contante middelen en de saldi op de zichtrekeningen en worden in de balans opgenomen aan nominale waarde.

i. Overlopende rekeningen van het actief

2015 2014

andere: over te dragen kosten	5 752,37	9 018,62
andere: verkregen opbrengsten - interesten	17 259,62	0,00
totaal overlopende rekeningen	23 011,99	9 018,62

Toelichting enkelvoudige balans-passiva

a Kapitaal en kapitaalstructuur	2015	2014
geplaatst kapitaal	78 442 491,65	61 633 399,04
totaal kapitaal	78 442 491,65	61 633 399,04

Er bestaan twee soorten aandelen: bijzondere aandelen en gewone aandelen, allen zonder aanduiding van nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en allen zijn volstort. Op 31 december 2015 zijn er 150.000 bijzondere aandelen en 13.034.720 gewone aandelen. Alle aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten die consulteerbaar zijn op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – TOEGESTAAN KAPITAAL ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – AARD VAN DE AANDELEN

Overeenkomstig artikel 37 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem (behoudens de 15.030 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap, waarvan het stemrecht opgeschort is)

De transparantiewetgeving werd integraal opgenomen in het hoofdstuk "VIII. Corporate Governance Verklaring" dat te consulteren is op de website van de vennootschap in het "Jaarlijks Financieel Verslag 2015".

Het kapitaal wordt op 31 december 2015 vertegenwoordigd door 13.184.720 volgestorte aandelen (op naam of gedematerialiseerd).

Op 31 december 2013 waren er nog 25 (of 25.000 na de splitsing op 24 maart 2014) aandelen aan toonder van de Vennootschap welke op 1 januari 2014 van rechtswege werden omgezet in gedematerialiseerde vorm (artikel 9 van de statuten van de Vennootschap werden hiertoe aangepast) en waarvan de uitoefening van de rechten verbonden aan deze effecten werd opgeschort. De eigenaars van deze effecten konden zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om hun effecten en de bijhorende rechten op te eisen, wat niet gebeurde voor 20.000 van deze aandelen. Gezien de eigenaar(s) aldus onbekend is/zijn gebleven, heeft de Vennootschap deze effecten volgens een wettelijke procedure verkocht. De opbrengsten uit deze verkoop werden gestort op een rekening bij de Deposito – en Consignatiekas t.b.v. € 273.123,90. De rechthebbenden op deze opbrengsten kunnen zich melden, onder de wettelijke voorwaarden en na aftrek van de wettelijke boetes.

Evolutie van het kapitaal

datum	verrichting	kapitaalbeweging	Cumul aantal aandelen
30/10/1995	oprichting	1 249 383,36	210
07/02/1996	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59 494 445,95	10 210
16/05/2001	kapitaalverhoging omzetting naar euro	565,69	
24/03/2014	splitsing van het aantal aandelen door 1000	0,00	10 210 000
20/06/2014	kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	889 004,04	10 359 425
22/06/2015	kapitaalverhoging door uitgifte nieuwe aandelen	16 809 092,61	13 184 720
		78 442 491,65	13 184 720

Detail van het kapitaal op datum van 31 december 2015

	aantal	fractiewaarde	t.o.v. aantal bijzondere aandelen	t.o.v. aantal totale aandelen
Categorie aandelen				
Bijzondere aandelen	150 000	892 425,00	100,00%	1,14%
Belfius Bank nv	80 000	475 960,00	53,33%	0,61%
BNP Paribas Fortis Bank nv	30 000	178 485,00	20,00%	0,23%
KBC Bank nv	30 000	178 485,00	20,00%	0,23%
Petercam nv	10 000	59 495,00	6,67%	0,07%
Gewone aandelen	13 034 720	77.550.066,64		98,86%
	13 184 720	78.442.491,64		100,00%
aantal gedematerialiseerde aandelen en aantal aandelen op naam				
bijzondere aandelen op naam	150 000			

gewone aandelen op naam	87 826
gewone gedematerialiseerde aandelen	12 946 894
	13 184 720

Volgens artikel 7 van de statuten is de vennootschap vanaf 19 maart 2014 toegestaan haar kapitaal te verhogen met € 60 744 395,00

Deze machtiging duurt 5 jaar.

Het toegestane kapitaal bedraagt op 31 december 2015 nog 43 046 298,35

b Uitgiftepremie

	2015	2014
uitgiftepremie	20 592 745,89	1 191 440,24
totaal uitgiftepremie	20 592 745,89	1 191 440,24

c Reserves

	2015	2014
e. 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 (+/-)	-22 156 167,00	-11 941 155,00
h. reserve voor eigen aandelen (-)	-241 231,50	-273 331,50
m. andere reserves (+/-)	11 283 515,27	11 283 515,27
<i>over te dragen resultaat (impact IFRS openningsbalans)</i>	<i>11 283 515,27</i>	<i>11 283 515,27</i>
n. overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	7 832 168,86	7 438 498,33
totaal reserves	-3 281 714,37	6 507 527,10

d Resultaat van het boekjaar

	2015	2014
resultaat van het boekjaar	10 282.520,07	-3 305 632,62
interimdividend	-7 467 608,50	
totaal resultaat	2.814.911,57	-3 305 632,62

e Langlopende financiële schulden

	<i>aanvang lening</i>	<i>terugbetaling nominaal bedrag</i>	2015	2014
lening bij Belfius Bank, ingedekt met swap-verrichting			35 791 937,59	35 791 937,59
3606.O.01 Moorslede	1/02/2006	1/02/2033	1 187 486,05	1 187 486,05
4207.O.01 Waasmunster	2/11/2005	2/11/2032	2 067 360,12	2 067 360,12
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	1/05/2006	2/05/2033	1 618 798,95	1 618 798,95
4404.O.01 Destelbergen	1/10/2006	3/10/2033	1 885 159,00	1 885 159,00
2218.O.01 Kortenberg	1/04/2007	3/04/2034	2 147 304,69	2 147 304,69
5204.O.02 Hamont-Achel - Achel	1/10/2007	2/10/2034	1 511 366,06	1 511 366,06
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	1/12/2007	1/12/2034	3 003 107,81	3 003 107,81
2228.O.01 Tienen	1/03/2008	1/03/2035	2 993 023,90	2 993 023,90
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	1/05/2008	2/05/2035	1 667 307,15	1 667 307,15
4605.O.01 Sint-Niklaas	1/01/2009	2/01/2036	1 736 652,10	1 736 652,10
5117.O.02 Zonhoven 2	1/08/2009	1/08/2036	2 406 536,94	2 406 536,94
5102.O.01 Beringen	1/10/2009	1/10/2036	2 283 967,00	2 283 967,00
3103.O.04 Brugge-Vliedberg	31/12/2009	31/12/2036	3 222 432,60	3 222 432,60
2228.O.02 Tienen - 2de fase	31/12/2009	31/12/2036	3 786 791,31	3 786 791,31
2134.O.02 Zaventem - St. Stev. Woluwe	1/05/2010	1/02/2027	3 061 479,19	3 061 479,19
1109.O.02 Essen - uitbreiding	1/03/2010	3/08/2026	1 213 164,72	1 213 164,72
lening bij ING Bank, opgenomen met vaste forward rentevoet			1 358 100,72	1 358 100,72
1208.V.01 Nijlen	1/08/2010	1/07/2027	1 358 100,72	1 358 100,72
leningen bij KBC Bank, opgenomen met vaste rentevoet			10 110 000,00	10 110 000,00
1318.O.01 Mol	31/10/2012	31/10/2029	2 900 000,00	2 900 000,00
2117.O.01 Liedekerke	13/03/2012	12/03/2029	2 310 000,00	2 310 000,00
2121.O.01 Meise	30/04/2012	30/04/2029	2 800 000,00	2 800 000,00
3103.O.02 Brugge, 7-torentjes	1/12/2012	30/11/2033	2 100 000,00	2 100 000,00
leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet			33 710 000,00	33 710 000,00
3601.O.02 Hooglede - Gits	3/10/2011	3/10/2032	2 700 000,00	2 700 000,00
1107.O.02 St Job	1/12/2011	1/12/2028	2 240 000,00	2 240 000,00

3204.O.01	Kortemark	1/12/2011	1/12/2028	3 900 000,00	3 900 000,00
3501.O.01	Bredene	1/12/2011	1/12/2032	5 350 000,00	5 350 000,00
2116.O.01	Lennik	31/05/2011	31/12/2028	1 750 000,00	1 750 000,00
5110.O.01	Heusden-Zolder	31/01/2012	31/01/2031	3 150 000,00	3 150 000,00
1304.O.01	Beerse	30/03/2012	30/03/2030	4 120 000,00	4 120 000,00
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	30/03/2012	1/04/2036	4 800 000,00	4 800 000,00
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	31/01/2012	31/01/2031	3 200 000,00	3 200 000,00
1325.O.01	Vorselaar	31/01/2012	31/01/2031	2 500 000,00	2 500 000,00
leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet (roll-over-krediet - 3 jaarlijks herzienbaar)				6 890 000,00	6 890 000,00
2123.O.02	Opwijk 2	1/02/2014	1/02/2024	4 590 000,00	4 590 000,00
5107.O.01	Ham	2/05/2013	2/05/2030	2 300 000,00	2 300 000,00
totaal langlopende financiële schulden				87 860 038,31	87 860 038,31

Alle langlopende financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap- verrichting omgezet naar een vaste rentevoet. De initiële looptijd van de financieringen loopt tussen de 17 en de 27 jaar en de financieringen worden allen gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten aanzien van Belfius Bank, KBC Bank of ING Bank. Er werden 16 leningen bij Belfius Bank afgesloten welke voorzien in een betaling van een maandelijks vlottende rentevoet (nominale intrestlasten worden geboekt wordt bij de netto intrestkosten). Deze financieringen werden ingedekt door een swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de lening. De vaste rentevoet van de swap wordt jaarlijks betaald en geboekt bij de netto intrestkosten als kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten, de vlottende rentevoet van de swap wordt maandelijks ontvangen en wordt als opbrengst geboekt bij de netto intrestkosten als inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten. De waardering van deze verrichting wordt, in overeenstemming met IAS 39, opgenomen in de resultatenrekening van de Vennootschap.

Er werd één financiering afgesloten bij ING Bank, waarbij de gelden middels een forward rentevoet werden opgenomen in augustus 2010. De erfpachtnemer (vzw) stelde een hypothecaire waarborg in het voordeel van ING Bank. Voor de overige 10 financieringen bij Belfius Bank, 2 financieringen bij BNP Paribas Fortis en 10 financieringen bij KBC Bank werd geen gebruik gemaakt van een financieel instrument. Deze werden aan vaste rentevoeten afgesloten voor de volledige looptijd van de lening. De lening afgesloten voor de projecten Ham en Opwijk werden afgesloten voor een periode van 17 en 20 jaar met een vaste rentevoet gedurende 3-jaar met de mogelijkheid deze 3 jaarlijks terug te betalen of opnieuw verder te zetten aan een vaste rentevoet. (roll- over-krediet). De Vennootschap heeft op 31 december 2015 geen niet opgenomen kredietlijnen.

De mate waarin Care Property Invest zich kan financieren, heeft een impact op de winstgevendheid.

De Vennootschap hanteerde in het verleden een zeer voorzichtige strategie waardoor 92,16% van de financieringen op datum van 31 december 2015 werden ingedekt met een vaste rentevoet gedurende de volledige looptijd van de leningen die gemiddeld een resterende looptijd hebben van 16,48 jaar. De eerste terugbetalingsdatum van deze kredieten is voorzien in 2026 – de laatste in 2036. De 2 roll-over-kredieten worden in 2016 en 2017 de eerste maal herzien en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 0,71 jaar. Deze kredieten omvatten slechts 7,84% van de totale schuldfinanciering, waardoor een eventuele stijging van deze rentevoeten geen substantiële impact zal hebben op het resultaat van de Vennootschap.

detail resterende looptijd	aantal terugbetaling nominaal bedrag	nominaal financieringsbedrag	gemiddelde resterende looptijd
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum binnen het jaar	1	2 300 000,00	0,34
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 1 en 5 jaar	1	4 590 000,00	1,09
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 5 en 10 jaar	0	0,00	
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 10 en 15 jaar	10	25 652 744,63	12,67
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 15 en 20 jaar	15	37 080 913,73	17,37
aantal financieringen met 1ste herzieningsdatum later dan 20 jaar	6	18 236 379,95	20,61
	33	87 860 038,31	15,52

f Andere langlopende financiële verplichtingen

	2015	2014
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps	19 309 535,00	22 156 167,00
totaal langlopende financiële verplichtingen	19 309 535,00	22 156 167,00

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. 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) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening (toelichting C.g. variaties in reële waarde van financiële passiva).

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 bij "7. Voornaamste risico's". 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:

detail van de waardering van de swaps (waardering door Belfius)

						2015	2014
project	financieringsbedrag	rentevoet van de lening	datum opname van de gelden	termijn	datum terugbetaling (of 1ste herzieningsdatum van de rentevoet)	waardering swap	waardering swap
Destelbergen	1 885 159,00	4,30%	03/10/11	27	03/10/33	725 606,00	823 339,00
Moorslede	1 187 486,05	5,10%	01/02/06	27	01/02/33	1 202 663,00	1 362 257,00
Ekeren	1 618 798,95	4,62%	02/05/06	27	02/05/33	827 161,00	969 809,00
Waasmunster	2 067 360,12	4,04%	02/11/05	27	02/11/32	1 573 207,00	1 793 599,00
Kortenbergh	2 147 304,69	4,07%	02/04/07	27	03/04/34	861 134,00	989 108,00
Achel	1 511 366,06	4,85%	01/10/07	27	02/10/34	1 743 020,00	2 002 112,00
Dilsen-Stokkem	3 003 107,81	4,94%	03/12/07	27	01/12/34	847 633,00	973 588,00
Tienen	2 993 023,90	4,65%	03/03/08	27	01/03/35	878 332,00	1 013 755,00
Zaventem-Sterrebeek	1 667 307,15	4,32%	02/05/08	27	02/05/35	1 704 801,00	1 953 557,00
Sint-Niklaas	1 736 652,10	5,05%	02/01/09	27	02/01/36	865 147,00	1 006 724,00
Zonhoven-2de fase	2 406 536,94	4,93%	03/08/09	27	01/08/36	959 805,00	1 118 018,00
Beringen	2 283 967,00	5,01%	01/10/09	27	01/10/36	1 517 608,00	1 729 222,00
Tienen	3 786 791,31	4,35%	31/12/09	27	31/12/36	2 019 870,00	2 339 808,00
Brugge-Vliedberg	3 222 432,60	4,71%	31/12/09	27	31/12/36	1 916 162,00	2 202 355,00
Zaventem St.Stevens Woluwe	3 061 479,19	5,26%	01/05/10	17	01/02/27	435 845,00	493 874,00
Essen-2de fase	1 213 164,72	5,19%	01/03/10	16	03/08/26	1 231 541,00	1 385 042,00
						19 309 535,00	22 156 167,00

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2013 en 31 december 2015. Dit leidde tot een winst van € 2,85 miljoen geboekt in de resultatenrekening van de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,3 miljoen. 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.

g Handelsschulden en andere

	2015	2014
Andere	3.738.593,53	6.834.445,15
te betalen voor de verwerving van vastgoed/aandelen	251.058,02	2.137.500,00
leveranciers	433 475,19	952 871,42
te ontvangen facturen	2 798 556,44	3 437 622,52
belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	255 503,88	306 451,21
totaal handelsschulden	3.738.593,53	6.834.445,15

h Andere kortlopende verplichtingen

	2015	2014
te betalen dividenden vorige boekjaren	94.572,50	78.816,53
totaal andere kortlopende verplichtingen	94.572,50	78.816,53

i Overlopende rekeningen van het passiva

	2015	2014
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	10 109,52	0,00
toe te rekenen kosten	117 643,79	93 845,25
gelopen, niet vervallen intresten	167 315,60	159 478,67
totaal overlopende rekeningen van het passiva	295 068,91	253 323,92

Voorwaardelijke verplichtingen

VERBINTENISSEN: NIEUW PROJECT: RESIDENTIE DRIE EIKEN TE LANAKEN

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principieovereenkomst getekend onder de 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.

WOONVOORRANGRECHT: 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 dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijsen en bedraagt op 1 januari 2015 € 22,30. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tienduizend aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

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

Op 31 december 2015 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van resp. € 1.076,75 en € 3.290,58, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

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

Ontvangen borgtochten van aannemers

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer dient deze, conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingssom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de Vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 1.344.495,00.

Gebeurtenissen na de afsluiting van boekjaar 2015

Tussen de afsluitdatum van 31 december 2015 en de opmaak van dit jaarlijks financieel verslag, werd geen gecontroleerde financiële informatie of tussentijdse financiële informatie bekendgemaakt naar aanleiding van een wijziging in de financiële of handelspositie van de Vennootschap.

Na balansdatum 31 december 2015 hebben er zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan, behoudens de aanpassing van de erfpachtvergoedingen naar aanleiding van de verhoging van de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door de Vennootschap vanaf 1 januari 2016. Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de vennootschap de stijging van 25% naar 27% in de roerende voorheffing die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW's/ VZW 's - erfpachthouders.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds	1001	7,3	3,8	3,4
Deeltijds	1002	2,4	0,8	1,6
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	9,0	4,5	4,5

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	11.783	6.225	5.558
Deeltijds	1012	2.840	1.026	1.814
Totaal	1013	14.623	7.251	7.372

Personeelskosten

Voltijds	1021	1.042.761,47	777.774,91	254.811,39
Deeltijds	1022	155.115,89	46.328,43	106.417,90
Totaal	1023	1.197.877,36	824.103,34	361.229,29

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1033			

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	8,0	3,8	4,1
1013	.....	.....	.....
1023	.....	.....	.....
1033	10.271,58	4804,83	5466,75

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	7	2	8,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	7	2	8,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3	1	3,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	1	3,8
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	4	1	4,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,7
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	7	2	8,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	7	2	8,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	7	2	8,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3	1	3,8
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	1	3,8
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	4	1	4,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	1	4,7
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	7	2	8,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	.....	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	.....	5812	49
Nettokosten voor de onderneming	5803	161,49	5813	1.813,21
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	1.813,21
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	290,30	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	128,81	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming	5843	.....	5853	.....

Grondslagen voor financiële verslaggeving

De jaarrekening en het beheersverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 13 april 2016 en worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 18 mei 2016. Balans, resultatenrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de jaarrekening van de Vennootschap. Deze 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. Alle cijfergegevens met betrekking tot de jaarrekening werden opgenomen in euro, tenzij anders vermeld.

ALGEMEEN

Care Property Invest ("de Vennootschap") is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen.

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedspeler en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan de zorgondernemers zoals voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

De jaarrekeningen worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 31 december 2015.

De voornaamste aandeelhouders worden in de toelichting van deze jaarrekening opgesomd. Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap werd op 12 januari 2015 verplaatst naar Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: +32 (0)3 222.94.94). De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 13 april 2016 goedgekeurd. De jaarrekening zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders die op 18 mei 2016 zal plaatsvinden.

CONFORMITEITSVERKLARING

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgemaakt overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards (IFRS's)" van de "International Accounting Standards Board (IASB)" en de "Standing Interpretations" van het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)" van het "IASB" zoals ze van kracht zijn bij het afsluiten van het boekjaar, en zoals ze goedgekeurd werden door de Europese Commissie. In alle materiële aspecten is de jaarrekening conform met de Europese Richtlijnen met betrekking tot de enkelvoudige jaarrekening. Het verplichte schema van balans en resultatenrekening, opgelegd door het GVV-KB, wordt gebruikt. Nieuwe standaarden, wijzigingen aan standaarden en interpretaties die van toepassing werden vanaf 1 januari 2015 hebben geen impact op de huidige jaarrekening.

De Vennootschap heeft niet geopteerd voor een vervroegde toepassing van nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen die werden uitgegeven vóór de publicatie van de financiële staten maar die pas van kracht worden na het boekjaar dat wordt afgesloten op 31 december 2015.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS-normen vereist het maken van inschattingen en veronderstellingen die de bedragen welke opgenomen zijn in de financiële staten beïnvloeden. Zo worden de vastgoedbeleggingen opgenomen in overeenstemming met de door de vastgoeddeskundige bepaalde reële waarde, werd nog geen provisie opgenomen voor mogelijks bij te betalen premies m.b.t. de toegezegde pensioenregelingen en werden de financiële instrumenten opgenomen tegen marktwaarde.

Deze inschattingen gaan uit van een 'going-concern' en zijn bepaald in functie van de op dat moment beschikbare informatie. De inschattingen kunnen herzien worden indien de omstandigheden waarop zij werden bepaald evolueren of indien er nieuwe informatie beschikbaar is. De reële uitkomsten kunnen verschillend zijn van de inschatting.

GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Volgende ondernemingen worden beschouwd als verbonden ondernemingen:

Naam van de vennootschap	Datum verwerving	Participatie op datum van 31 december 2015
MST bvba	23 december 2015	100%
Boeyendaalhof nv	23 december 2015	dochtervennootschap van MST bvba
Croonenburg nv	18 september 2015	99,99%
B Turnhout nv	18 september 2015	99,96%

De maatschappelijke zetels van deze ondernemingen zijn allen gevestigd op de Horstebaan 3 te 2900 Schoten. Deze verwervingen gebeurden in het kader van een "asset deal" waardoor IFRS 3 – Bedrijfscombinaties niet van toepassing is.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Terreinen en gebouwen in portefeuille of die in portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng en die aangehouden worden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbelegging. Bij eerste opname worden deze gewaardeerd tegen aankoopprijs, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven. Na initiële opname worden deze vastgoedbeleggingen door de vastgoeddeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd in overeenstemming met IAS 40 (gedefinieerd als "level 3") en worden geen afschrijvingen op gebouwen geboekt.

Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit

is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde, wordt het negatieve verschil hetwelke toerekenbaar is aan de geschatte mutatierechten, rechtstreeks opgenomen via de resultatenrekening bij de rubriek "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

Telkens wanneer de Vennootschap een inventaris opmaakt, worden de variaties van de reële waarde van de onroerende goederen die bepaald worden door de vastgoeddeskundige uitgedrukt in de boekhouding van de Vennootschap via de resultatenrekening.

Bij verkoop van het vastgoed wordt het verschil tussen de netto-verkoopwaarde en de laatste boekwaarde opgenomen via de rubriek "XVI.

Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" in de resultatenrekening.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkelingen), wordt na initiële opname (inclusief alle lasten verbonden met de aankoop of de constructie) in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" aan reële waarde zoals eveneens bepaald wordt door de vastgoeddeskundige volgens de gebruikelijke methodes en assumpties.

Uitgevoerde werken aan gebouwen die ten laste zijn van Care Property Invest zoals renovaties en aanzienlijke verbeteringen die het comfort verhogen of een functionaliteit aan het gebouw toevoegen, worden geactiveerd (met andere woorden geen gewone onderhouds- en herstellingswerken: deze worden in mindering gebracht van het nettoresultaat als kosten van het boekjaar). De kosten die worden geactiveerd hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architecten. Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse intresten gekapitaliseerd.

LEASINGACTIVITEITEN

Een lease-overeenkomst wordt ingedeeld als een financiële lease indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leases worden beschouwd als operationele leases. Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IAS 17), erkent Care Property Invest, als lessor, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de resultatenrekening. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een financiële opbrengst en/of als een terugbetaling van kapitaal, gebaseerd op een constante periodieke return.

Initiële investeringsprogramma

De leasingovereenkomsten die werden afgesloten in het kader van het initiële investeringsprogramma werden conform IAS 18 §13 opgesplitst in twee economische activiteiten: enerzijds de constructieactiviteit, zijnde het oprichten van gebouwen (onderworpen aan IAS 11 en IAS 18), en anderzijds de leasingactiviteit welke een aanvang neemt na de terbeschikkingstelling van de gebouwen (onderworpen aan IAS 17). De winst wordt grotendeels toegerekend aan de eerste activiteit, zijnde de constructiefase, door het leveren van de knowhow en de specialisatie van de Vennootschap (coördinatie van de studies en werken, beheersing van de bouwkost, specifiek concept voor senioren, aangepaste technische uitrusting, enz.). De economische winst van een project wordt aldus gerealiseerd tijdens de constructiefase. Na de oplevering van het gebouw worden de risico's verbonden aan het vastgoed overgedragen aan de leasingnemer aan wie de serviceflats in erfpacht worden gegeven, en is de periode van dienstverlening voor de GVV voor het grootste deel voorbij. In de praktijk blijft de Vennootschap evenwel betrokken bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van de leasebetalingen enz., zodat toch een beperkt deel van de economische winst die door de Vennootschap gegenereerd wordt in het kader van het project, betrekking heeft op de leasingperiode.

De vorderingen met betrekking tot de leasingovereenkomsten worden boekhoudkundig opgenomen bij de vaste activa onder 3 rubrieken, zijnde de "projectontwikkelingen", de "handelsvorderingen" en de "vorderingen financiële leasings".

De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de nominale waarde van de gemaakte kosten met betrekking tot projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering. De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen. De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van een gebouw. Deze winst- of verliesmarge wordt bepaald door de toekomstige kasstromen (zijn de erfpacht-huur en eindeopstalvergoeding) te verdisconteren tegen een discontovoet dewelke gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leasingovereenkomst. Aldus bekomt men de geactualiseerde waarde van de toekomstige inkomstenstromen. De winst- of verliesmarge begrepen bij de rubriek "Handelsvorderingen" is aldus het verschil tussen deze berekende waarde en de nominale waarde van de eindeopstalvergoeding begrepen bij de rubriek "Vordering financiële leasing". De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge welke de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een ocmw of een vzw.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd door deze in mindering te brengen in de resultatenrekening van de opbrengsten van de financiële leasings bij de huurinkomsten. Op deze manier vertegenwoordigt de opname van de huurinkomsten, cfr. IAS 17 §39 een constant rendement op de nettoinvestering. Wanneer de discontovoet (zijnde de IRS rentevoet verhoogd met een marge) op datum van het afsluiten van de leasingovereenkomst hoger of quasi gelijk is aan de rentevoet impliciet in de erfpachtvergoeding vastgelegd bij de ingang van de erfpacht, leidt deze berekening tot de erkenning van een wiskundig verlies tijdens de constructiefase (bv. in geval van dalende rentevoeten). Over de volledige looptijd van het contract zijn de projecten evenwel winstgevend aangezien de erfpachtvergoeding steeds hoger is dan de effectieve financieringskost. Er bestaat een schattingsonzekerheid wat betreft de winstmarge op de projecten door o.a. gewijzigde werkingskosten waarvan de impact jaarlijks geëvalueerd en desgevallend aangepast wordt, maar ook is de winst- of verliesmarge afhankelijk van stijgende of dalende rentevoeten.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA (ANDERE DAN DEZE M.B.T. DE PROJECTONTWIKKELINGEN BEGREPEN BIJ DE LEASINGACTIVITEITEN)

Een materieel vast actief wordt opgenomen aan kostprijs indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de Vennootschap zullen vloeien en indien de kostprijs van het activa betrouwbaar kan worden bepaald (kostprijs van het actief is het

equivalent van de contante prijs op datum van opname in de balans). De kostprijs omvat alle directe kosten en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief op de locatie en in de staat te krijgen die noodzakelijk is om te functioneren op de beoogde wijze. Latere uitgaven verbonden aan een materieel vast actief worden meestal als last opgenomen wanneer ze gedaan worden. Dergelijke uitgaven worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan worden aangetoond dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen die verwacht worden uit het gebruik van het materieel vast actief in vergelijking met de oorspronkelijke raming. Na de opname worden alle materiële vaste activa gewaardeerd aan hun kostprijs, verminderd met eventuele gecumuleerde afschrijvingen en eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire methode afgeschreven over hun geschatte gebruiksduur. De afschrijving vangt aan op het moment dat de activa klaar zijn voor hun beoogde gebruik. De voorziene levensduur wordt jaarlijks geëvalueerd.

De geschatte gebruiksduur van de belangrijkste materiële vaste activa ligt binnen volgende grootte-orde:

Gebouw (eigen gebruik)	30 jaar
Uitrusting gebouw	3 jaar
Meubilair	10 jaar
Computers	3 jaar
Kantoormachines	4 jaar
Rollend materieel	5 jaar
Inrichting (gehuurde) kantoren	3 jaar

De winst of het verlies als gevolg van de buitengebruikstelling of vervreemding van een actief wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Dit verschil wordt opgenomen in de resultatenrekening.

HANDELSVORDERINGEN (ANDERE DAN DEZE M.B.T. DE LEASINGACTIVITEITEN)

Handelsvorderingen en overige vorderingen betreffen kortlopende vorderingen en worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met de eventuele bijzondere waardeverminderingen voor oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

De Vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet-gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cash flows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de resultatenrekening geboekt. Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de resultatenrekening teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Uitgezonderd de financiële instrumenten, worden de financiële vaste activa gewaardeerd aan historische kostprijs.

EIGEN AANDELEN

De eigen aandelen die de Vennootschap in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen.

DIVIDENDEN

Dividenden worden opgenomen als een verplichting in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar opgesplitst al naargelang ze kort- of langlopend zijn.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting en worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde-calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "level 2" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij toelichting bij "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva").

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden in de balans opgenomen indien de Vennootschap een bestaande verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden en als het waarschijnlijk is dat de afwikkeling van deze verplichting resulteert in een uitgave en het bedrag van deze verplichting tevens op een betrouwbare wijze kan bepaald worden. Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op een schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een disconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

Belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

OPBRENGSTEN EN KOSTEN

De opbrengsten en kosten worden pro rata temporis in de resultatenrekening opgenomen, in overeenstemming met de essentie van de hierop betrekking hebbende overeenkomst.

Wanneer huurvrije periodes worden toegekend aan de erfpachtnemers of huurders, worden deze kosten gespreid over de volledige looptijd van de overeenkomst.

GROEPSVERZEKERINGEN

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" (zie toelichting van de bezoldigingen bij "C.b. Algemene werkingskosten"). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze groepsverzekeringen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 3,25% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2015 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts 9 personeelsleden tewerkgesteld zijn.

BELASTINGEN

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.

Vennootschapsbelasting

Hoewel Care Property Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt (artikel 185bis Wetboek Inkomstenbelasting) waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale voordelen en geheime commissielonen.

Volgens artikel 161 van het wetboek successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als gereguleerde vastgoedvennootschap berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto-uitstaande bedragen.

Roerende voorheffing

De door Care Property Invest uitgekeerde dividenden werden vanaf 1 januari 2013 onderworpen aan 15% roerende voorheffing ingevolge de Programmawet (Titel 7 - Financiën) van 27 december 2012 en het KB van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB92 inzake de verzaking aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividenden die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal.

De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd sindsdien afgeschaft.

Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%. Het statuut van residentiële GVV bestaat niet langer, zodat het algemeen tarief van 27% voor alle GVV's telt. Care Property Invest hoeft dan ook niet langer te voldoen aan de voorwaarden die voor een residentiële GVV werden opgelegd.

Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Successierechten

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (Vroeger: Wetboek der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis- Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het "Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting" van 09 november 2012 (B.S. 26 november 2012) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997; Thans: artikel 2.7.6.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd.

Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden. Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Care Property Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 (= waarde van de uitgifteprijs / 1.000 ingevolge de aandelensplits d.d. 24 maart 2014) worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen, vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

WINST PER AANDEEL

Het minimale uit te keren resultaat wordt berekend conform het GVV-KB en wordt evenredig verdeeld tussen alle dividendgerechtigde aandelen.

REËLE WAARDE

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen in de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals 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.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31/12/2015
Vastgoedbeleggingen			2 658 000,00	2 658 000,00
Financiële vaste activa (deelnemingen)		25 296 016,90		25 296 016,90
Financiële vaste activa		6 270,00		6 270,00
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa		221 889 477,53		169 259 331,44
Handelsvorderingen		101 907,75		101 907,75
Kas en kasequivalenten	7 497 465,08			7 497 465,08
Financiële schulden gekoppeld aan een financieel instrument		55 101 472,59		55 101 472,59
Financiële schulden niet gekoppeld aan een financieel instrument		59 520 813,31		52 068 100,72
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		3.738.593,53		3.738.593,53
Andere kortlopende verplichtingen		94.572,50		94.572,50
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31/12/2014
Vastgoedbeleggingen			2 250 000,00	2 250 000,00
Financiële vaste activa		6 302,40		6 302,40
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa		217 188 923,86		169 539 553,47
Kas en kasequivalenten	9 316 647,11			9 316 647,11
Langlopende en kortlopende financiële schulden gekoppeld aan een financieel instrument		57 948 104,59		57 948 104,59
Langlopende en kortlopende financiële schulden - waardering reële waarde overige kredieten		56 764 651,61		52 068 100,72
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		6.834.445,15		6.834.445,15
Andere kortlopende verplichtingen		78.816,53		78.816,53

(*) de reële waarde van de "Vorderingen financiële leasings" en van de "langlopende financiële schulden" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge.

Care Property Invest op de beurs

Beurskoers en volume

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

- 16 mei 2001: kapitaalverhoging t.b.v. € 565,69 door incorporatie van een reserve ten behoeve van de omzetting van het kapitaal in Belgische Frank naar euro;
- 24 maart 2014: aandelensplitsing met een factor 1.000. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.210.000 aandelen i.p.v. 10.210 aandelen.
- 20 juni 2014: kapitaalverhoging in natura t.b.v. € 889.004,04 aan kapitaal en een uitgiftepremie ten belope van € 1.191.440,24 door uitgifte van 149.425 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend over boekjaar 2013. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen.
- 25 november 2014: inkoop van 17.030 gewone aandelen Care Property Invest door de Vennootschap naar aanleiding van de uitoefening van het uittredingsrecht door bepaalde aandeelhouders ingevolge de verandering naar het GVV-statuut voor een bedrag van € 273.331,50 of € 16,05 per aandeel.
- 22 juni 2015: kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van 2.825.295 nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van € 13,45 per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg € 38.000.217,75. Vanaf 22 juni 2015 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 13.184.720 aandelen.
- 11 augustus 2015: van de eigen aandelen werden er 2000 als éénmalige, uitzonderlijke bonus toegekend aan de algemeen directeur, onder de wettelijke voorwaarde van onvervreemdbaarheid van 2 jaar.
- 18 november 2015: de bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 beslist om het saldo, 15.030 eigen aandelen, te verkopen binnen een periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop.
- 30 november 2015: de raad van bestuur beslist tot een uitkering van een interimdividend over boekjaar 2015 van € 0,63 per aandeel, want overeenkomst met € 0,5355 netto (na inhouding van 15% roerende voorheffing) voor personen die in het bezit waren van zowel coupon nr. 3 als coupon nr. 5. Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015.

Aantal en soorten aandelen

aantal gewone en bijzondere aandelen	31 december 2015	31 december 2014
Totaal aantal aandelen	13 184 720	10 359 425
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	13 034 720	10 209 425
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

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

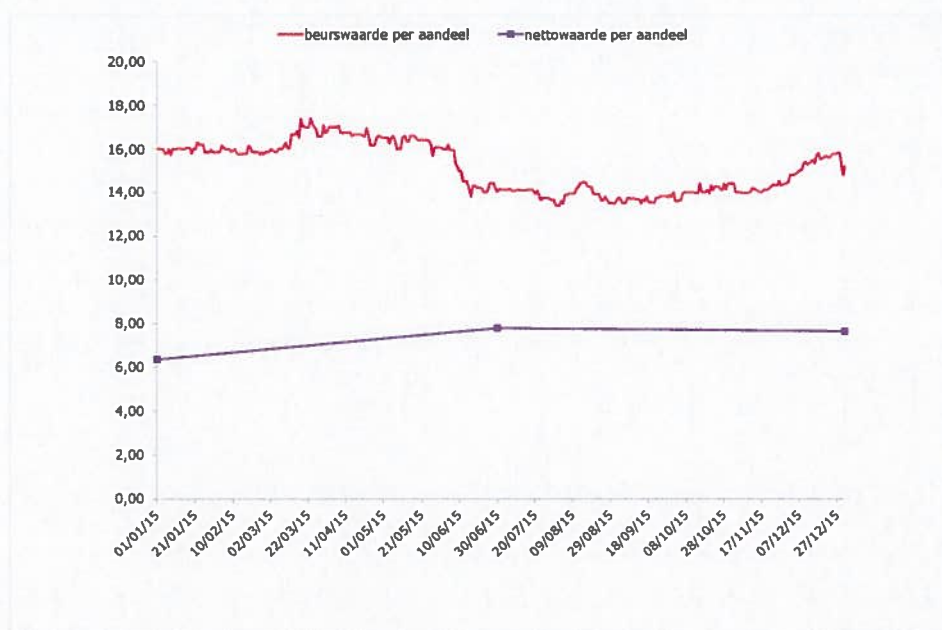
aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen	31 december 2015	31 december 2014
Totaal aantal aandelen:	13.184.720	10.359.425
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	225.748
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	12.946.894	10.133.677
- aantal eigen aandelen	15.030	17.030
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	12.931.864	10.116.647.
- aantal aandelen met dividendrecht	13.184.720	10.359.425

	31 december 2015	31 december 2014
Waarde aandelen		
Beurskoers op afsluitdatum	€ 15,20	€ 15,99
Beurskapitalisatie	200.407.744	162.037.495,23
Nettowaarde per aandeel	7,48	6,38
Free float	98,86%	98,55%
Gemiddeld dagelijks volume	5 282,77	3 428,21
Omloopsnelheid	10,14%	7,88%

Dividend per aandeel

Brutodividend per aandeel	0,63	0,63
Nettodividend per aandeel	0,5355	0,5355
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers (4)	4,14%	3,94%
Pay out ratio		
(bruto dividend ten opzichte van het nettoresultaat exclusief niet-kaselementen)	97%	86%

Evolutie van de beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



Vergelijking beurskoers aandelen



Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 616 W. Venn. – 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 prospectus², een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. Vermits Care Property Invest een residentiële gereguleerde vastgoedvennootschap was, bedroeg de roerende voorheffing 15%. Het verlaagd tarief van 15% werd echter middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%. Overeenkomstig de bepalingen van de prospectus en de erfpachtovereenkomsten met OCMW 's en vzw 's van de oorspronkelijke portefeuille van 2.000 serviceflats, werd deze verhoging doorgerekend aan deze erfpachthouders. Op 21 december 2015 werd een interimdividend uitgekeerd voor boekjaar 2015 ten bedrage van afgerond € 0,63 bruto per aandeel en € 0,5355 netto per aandeel (wat gelijk is aan een dividend van € 0,63 bruto en € 0,5355 netto voor boekjaar 2014). Aangezien het interimdividend werd vastgesteld rekening houdend met de verwachte winst over het volledige boekjaar, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van mei 2016 voorstellen om geen bijkomend slotdividend goed te keuren over het boekjaar 2015. In dat geval zal het interimdividend derhalve het volledige dividend over 2015 uitmaken. Artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen werd nageleefd.

Aandeelhouderschap

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

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

Aandelenverdeling op 31 december 2015	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal
Bijzondere aandeelhouders	1,14%
BNP PARIBAS FORTIS nv	0,23%
BELFIUS BANK nv	0,61%
KBC Bank nv	0,23%
BANK DEGROOF PETERCAM nv	0,07%
Gewone aandelen	98,86%
Gewone aandelen op naam	0,67%
Gewone gedematerialiseerde aandelen	98,20%

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

Agenda van de aandeelhouder

Jaarlijks financieel verslag 2015	18 april 2016	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 1e kwartaal 2016	12 mei 2016	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	18 mei 2016	11 uur, Belfius – Grote Steenweg 454 - 2600 Berchem
Halfjaarlijks financieel verslag	22 september 2016	beschikbaar op de website
Tussentijdse verklaring 3e kwartaal 2016	17 november 2016	beschikbaar op de website

Verslag over de statutaire jaarrekening

Geachte heren
Geachte dames,

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015 samen met onze bevindingen ter goedkeuring voor te leggen, alsook u rekenschap te geven van ons beleid.

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2016 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, hebben wij een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hierbij verwijzen we naar het document "Jaarlijks financieel verslag 2015" dat gepubliceerd werd op onze website en hetwelke volgende informatie bevat:

I.	Risicofactoren	7
1.	Marktrisico's	8
2.	Operationele risico's	9
3.	Financiële risico's	12
4.	Reglementaire risico's	15
II.	Brief aan de aandeelhouders	21
III.	Kerncijfers	25
1.	Patrimonium	26
2.	Geconsolideerde resultatenrekening	27
3.	Componenten van het geconsolideerde nettoresultaat	28
4.	Geconsolideerde balans	29
5.	Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis	30
6.	Schuldgraad	30
7.	Aantal aandelen	30
IV.	Beheersverslag	33
1.	Strategie	34
2.	Belangrijke gebeurtenissen	35
3.	Synthese van de geconsolideerde balans- en resultatenrekening	39
4.	Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis	43
5.	Bestemming van het resultaat	43
6.	Vooruitzichten: resultaat en dividend en schuldgraad	44
7.	Voornaamste risico's	45
8.	Transacties met verbonden partijen	46
9.	Belangenconflicten	46
10.	Onderzoek en ontwikkeling	48
11.	Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	48
12.	Participaties	48
13.	Eigen aandelen	48
14.	Inlichtingen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	49
15.	Interne organisatie en werking Care Property Invest	52
V.	Care Property Invest op de beurs	57
1.	Beurskoers en volume	58
2.	Dividendbeleid	62
3.	Aandeelhouderschap	62
4.	Agenda van de aandeelhouder	63
VI.	Vastgoedverslag	65
1.	Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	66
2.	Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 31/12/15	67
3.	Nieuwe projecten	70
4.	Initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats	76
5.	Vastgoed voor eigen gebruik	82
6.	Verslag van de vastgoeddeskundige	82
VII.	Jaarrekening	85
1.	Geconsolideerde resultatenrekening	86
2.	Componenten van het geconsolideerde nettoresultaat	87
3.	Geconsolideerde balans	88
4.	Kasstroomtabel	90
5.	Mutatatieoverzicht van het eigen vermogen	92
6.	Toelichtingen	94
7.	Verslag van de commissaris	136
8.	Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar	138
VIII.	Corporate Governance Verklaring	147

1. Inleiding	148
2. Raad van bestuur	149
3. Dagelijks Bestuur	166
4. Audit en interne controle- en risicobeheerssystemen	169
5. Remuneratie	181
6. Beleidslijnen inzake personeel	185
7. De aandeelhouders en de algemene vergadering	185
8. De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft	195
9. Maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie (marktmisbruik)	195
IX. Permanent document	199
1. Algemene inlichtingen	200
2. Verklaringen	207
3. Historiek maatschappelijk kapitaal	209
4. Gecoördineerde statuten	210
5. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	220
X. Lexicon	227
1. Definities	228
2. Afkortingen	234

1. Strategie

Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in de sector van de huisvesting voor bejaarden, opgericht op 30 oktober 1995. De expertise en knowhow die zij intussen heeft opgebouwd bij de realisatie van 1.988 serviceflats wil zij verder inzetten om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking. Care Property Invest heeft haar activiteiten uitgebreid en zal zich in de toekomst ook verder toeleggen op de ruimere zorgvastgoedsector (assistentiewoningen, woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, onroerende goederen bestemd voor personen met een beperking, ...). De oorspronkelijke geografische beperking werd ook uitgebreid tot de Europese Economische Ruimte. Hiervoor werd in 2013 en 2014 overgegaan tot een doelwijziging, gevolgd door een naamswijziging en rebranding welke de nieuwe aanpak tot uiting brengen. In het kader van zorgvastgoed worden de volgende activiteiten beoogd:

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

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

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

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. TIJDENS HET BOEKJAAR 2015

a) Acquisities nieuwe projecten

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten. Voor meer details over het vastgoed in de verworven projecten wordt verwezen naar het deel VI. Vastgoedverslag van het "Jaarlijks Financieel Verslag 2015" dat consulteerbaar is op de webiste van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

Verwervingen vastgoedbeleggingen

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale waarde van circa 50,6 miljoen euro.

Groep van assistentiewoningen "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 residentie is sinds 1 juni 2015 in exploitatie en wordt uitgebaat door OCMW Wevelgem, dat tevens het nabijgelegen WZC Het Gulle Heem uitbaat.

WZC "Drie Eiken" te Lanaken

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principsovereenkomst getekend onder opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap VSP Lanaken Centrum WZC NV. Deze vennootschap is eigenaar van de grond, en zal na toepassing van het recht van natrekking bij de voorlopige oplevering tevens eigenaar worden van een woonzorgcentrum te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden. Het woonzorgcentrum "Drie Eiken" is momenteel in aanbouw en een einde van de bouwwerkzaamheden en dus voorlopige oplevering wordt voorzien voor eind 2016, waarna de acquisitie door Care Property Invest zal plaatsvinden. De uitbating van het woonzorgcentrum zal gebeuren door Senior Living Group NV in samenwerking met Maljuna Perlo VZW (voor 100% gecontroleerd door Senior Living Group NV).

WZC "Aan de Kaai" en "De Nieuwe Kaai" te Turnhout

Care Property Invest heeft op 18 september 2015 100% van de aandelen van de vennootschappen Croonenburg NV en B.Turnhout NV verworven, eigenaar van respectievelijk WZC "Aan de Kaai" en WZC "De Nieuwe Kaai" te Turnhout. De woonzorgcentra worden uitgebaat door Vulpia Care Group, met name door Vulpia Vlaanderen VZW.

WZC "Boeyendaalhof" te Herenthout

Care Property Invest heeft op 23 december 2015 100% van de aandelen van de vennootschap M.S.T. bvba, die op haar beurt eigenaar is van 100% van de aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof NV, die eigenaar is van het onroerend goed van WZC Boeyendaalhof, verworven. De exploitatie is in handen van vzw Boeyendaalhof, voor 100% onder controle van de Vulpia Care Group.

Projectontwikkelingen

Onderstaande projecten werden aan Care Property Invest gegund gedurende het boekjaar 2015 na deelname door de Vennootschap aan een openbare aanbesteding. De bouwwerken zullen starten in 2016.

Groep van assistentiewoningen "Herfstvrede" te Moerbeke

Care Property Invest heeft deelgenomen aan een overheidsopdracht voor een groep van assistentiewoningen, genaamd Herfstvrede, bestaande uit 22 assistentiewoningen. De definitieve gunning door de OCMW-Raad werd verkregen op 30 april 2015. De uitbating zal gebeuren door het OCMW Moerbeke. De bouwwerken werden gestart op 4 april 2016 en de oplevering wordt voorzien voor 2017.

Uitbreiding groep van assistentiewoningen "Huis Driane" te Herenthout

Care Property Invest heeft van de OCMW-Raad te Herenthout op 3 november 2015 de definitieve gunning verkregen van de overheidsopdracht voor werken (DBF) van een uitbereiding van de bestaande groep van assistentiewoningen, genaamd "Huis Driane", met 20 bijkomende assistentiewoningen, uitgebaat door het OCMW van Herenthout. De bouwwerkzaamheden zijn voorzien voor najaar 2016, de oplevering in het voorjaar van 2018.

b) Prospectie

Care Property Invest heeft zich in 2015 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector voor senioren en de sector van woongelegenheden voor personen met een beperking, conform haar doeluitbreiding besloten in de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2013. Zo onderzoekt zij naast mogelijke investeringen in groepen van assistentiewoningen op heden eveneens mogelijke investeringen in woonzorgcentra verspreid over heel de Europese Economische Ruimte alsook diverse projecten voor mensen met een beperking. De uitbating van deze projecten worden naast OCMW's en caritatieve vzw's eveneens waargenomen door commerciële groepen actief in deze sector. De fase waarin deze projecten zich bevinden alsook van het type van investering varieert van de aankoop van afgewerkte gebouwen, tot zelf te ontwikkelen sites, aankoop van aandelen van vennootschappen waarin het onroerend goed zich bevindt en de renovatie en herfinanciering van bestaande gebouwen.

Daarnaast heeft Care Property Invest nog deelgenomen aan een openbare aanbesteding doch werd hieromtrent nog geen resultaat bekend gemaakt. Ook in de toekomst zal Care Property Invest blijven deelnemen aan openbare aanbestedingen indien deze binnen haar maatschappelijk doel passen.

c) Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht

Op 2 juni 2015 werd door de raad van bestuur besloten tot een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht in het kader van het toegestaan kapitaal. Deze kapitaalverhoging werd op 22 juni 2015 gerealiseerd.

In het kader van deze kapitaalverhoging werden 2.825.295 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een totale uitgifteprijs van € 13,45, meer bepaald € 16.809.092, 61 kapitaal en € 21.191.125, 14 uitgiftepremie, waardoor het totale maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest vanaf 22 juni 2015 € 78.442.491, 65 bedraagt. Het kapitaal wordt vanaf dan vertegenwoordigd door 13.184.720 volledig volstorte aandelen, waarvan 13.034.720 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Hierdoor bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus nog € 43.046.298,35.

d) Interimdividend

De raad van bestuur van de vennootschap heeft op 30 november 2015 beslist tot een uitkering van een bruto interimdividend over het boekjaar 2015 van € 0,63 (drieënzestig eurocent) per aandeel. Dit stemde overeen met een netto dividend van € 0,5355 per aandeel (na inhouding van 15% roerende voorheffing). Het volledige dividend kwam enkel toe aan de personen die nog in het bezit zijn van coupon nr. 3 en die tevens nog aandelen met coupon nr. 5 aangehecht bezaten. Coupon nr. 3 werd voorafgaand aan de kapitaalverhoging van 22 juni 2015 onthecht van de

toenmalige bestaande aandelen. De aandeelhouders die enkel in het bezit waren van coupon nr. 5 ontvingen een bruto dividend van € 0,3331 per aandeel of netto € 0,2832 per aandeel (na inhouding van 15% roerende voorheffing). Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015. De aandelen noteerden sinds 17 december 2015 ex - coupon nr. 5. Aangezien het interimdividend werd vastgesteld rekening houdend met de verwachte winst over het volledige boekjaar, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van mei 2016 voorstellen om geen bijkomend slotdividend goed te keuren over boekjaar 2015. In dat geval zal het interimdividend derhalve het volledige dividend over boekjaar 2015 uitmaken.

e) Afschaffing van effecten aan toonder

Op 31 december 2013 waren er nog 25.000 aandelen aan toonder van de Vennootschap, welke van rechtswege op 1 januari 2014 werden omgezet in gedematerialiseerde vorm (artikel 9 van de statuten van de Vennootschap werd hiertoe aangepast) en waarvan de uitoefening van de rechten verbonden aan deze effecten werd opgeschort. De eigenaar(s) van deze effecten kon(den) zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om zijn/hun effecten en de bijhorende rechten op te eisen, wat niet gebeurde voor 20.000 aandelen. Gezien de eigenaar(s) aldus tot op heden onbekend is/zijn gebleven, diende de Vennootschap vanaf 1 januari 2015 deze effecten te verkopen. In overeenstemming met de wettelijke bepalingen ging de vennootschap in het derde kwartaal van 2015 over tot de verkoop van de 20.000 nog uitstaande toonderaandelen op de gereguleerde markt. De opbrengst van de verkoop van deze 20.000 aandelen werd, na aftrek van de gemaakte kosten, gedeponneerd bij de Deposito - en Consignatiekas van België t.b.v. € 273.123,20. De rechthebbenden op deze toonderaandelen van Care Property Invest kunnen alsnog vanaf 1 januari 2016 tot 31 december 2024 vergoed worden door de Deposito - en Consignatiekas, na aftrek van de wettelijke boetes, die op heden 10% per jaar bedragen.

2.2 NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2015

Tussen de afsluitdatum van 31 december 2015 en de opmaak van dit jaarlijks financieel verslag, werd geen gecontroleerde financiële informatie of tussentijdse financiële informatie bekendgemaakt naar aanleiding van een wijziging in de financiële of handelspositie van de Vennootschap. Conform de bepalingen in de prospectus en de erfpachtovereenkomsten afgesloten in het kader van de oorspronkelijke portefeuille heeft de vennootschap de stijging van 25% naar 27% in de roerende voorheffing die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorgerekend aan de OCMW 's/ vzw's - erfpachthouders. Hiervoor wordt verwezen naar het jaarlijks financieel verslag 2015 dat te consulteren is op de website www.carepropertyinvest.be bij het hoofdstuk "Beheersverslag".

2.3 TOEKOMSTPERSPECTIEF

Care Property Invest blijft actief op zoek gaan naar nieuwe projecten in de woonzorgsector. Om deze hernieuwde activiteit te kunnen realiseren onderzoekt de raad van bestuur voortdurend verschillende financieringsmogelijkheden. Een kapitaalverhoging door inbreng in natura behoort hierbij eveneens tot de mogelijkheden. Bij een verdere uitbreiding zal Care Property Invest in de toekomst wellicht opnieuw moeten overgaan tot een kapitaalverhoging in geld.

3. Synthese van de enkelvoudige balans- en resultatenrekening

3.1 Enkelvoudige resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op	31 december	2015	2014
I. Huurinkomsten (+)		13 160 464,15	12 786 086,70
NETTO HUURRESULTAAT		13 160 464,15	12 786 086,70
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		13 160 464,15	12 786 086,70
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)		-2 388 438,51	-2 135 045,35
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		135 953,55	-192 231,02
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10 907 979,19	10 458 810,33
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)		78 350,13	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 986 329,32	10 458 810,33
XX. Financiële inkomsten (+)		61 480,42	47 912,45
XXI. Netto interestkosten (-)		-3 586 871,86	-3 574 905,17
XXII. Andere financiële kosten (-)		-1 571,38	-1 505,36
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)		2.847.152,52	-10 216 114,92
FINANCIEEL RESULTAAT		-679.810,30	-13 744 613,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		10.306 519,02	-3 285 802,67
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)		-23 998,95	-19 829,95
BELASTINGEN		-23 998,95	-19 829,95
NETTORESULTAAT		10.282.520,07	-3 305 632,62

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

Resultaat per aandeel

	31 december	2015	2014
beurskoers van het aandeel Care Property Invest op afsluitdatum		15,20	15,99
totaal aantal aandelen		13 184 720	10 359 425
totaal aantal eigen aandelen op afsluitdatum		15 030	17 030
aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum		13 184 720	10 359 425
gewogen gemiddelde aantal aandelen op afsluitdatum		11 853 348	10 289 420
NETTORESULTAAT		10.282.520,07	-3 305 632,62
gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		11 853 348	10 289 420
netto resultaat per aandeel obv gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		0,86748	-0,32127
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum		5,71%	-2,01%

RESULTAAT PER AANDEEL, EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT

NETTORESULTAAT	10.282.520,07	-3 305 632,62
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		
afschrijvingen	84 564,60	14 903,72
terugname's van waardeverminderingen	0,00	-107 000,00
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-78 350,13	0,00
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2 847 152,52	10 216 114,92
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	13 696,59	349 326,45
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	266 525,45	408 000,10
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	7 721 804,06	7 575 712,57
	€ 0,6514	€ 0,7363
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,29%	4,60%

PAY OUT (bruto dividend t.o.v. nettoresultaat exclusief niet -kas elementen)

voorgestelde vergoeding van het kapitaal	7 467 608,50	6 515 708,85
	96,71%	86,01%

Nettohuurresultaat

De vergoedingen die de Vennootschap heeft ontvangen met betrekking tot de 76 leasingcontracten uit het initiële investeringsprogramma, genereren vanaf boekjaar 2015 een volledig jaar aan huuropbrengsten, aangezien de erfpachttermijn van het laatst opgeleverde project in 2014 gestart is. Hierdoor zijn de huurinkomsten licht gestegen, alsook door het project Gullegem dat vanaf juni 2015 huurgelden genereerde. De vergoedingen uit financiële leasings van het oorspronkelijke programma stegen dan ook van € 12.786.086,70 in boekjaar 2014 naar € 13.116.715,15 over boekjaar 2015. De huurgelden uit vastgoedbeleggingen (voornamelijk B. Turnhout en Croonenburg) bedroegen € 620.321, 69 over boekjaar 2015. Dit zijn de twee hoofdoorzaken voor de toename van de huurinkomsten.

Operationeel resultaat

De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel het vastgoed van de Vennootschap dat zij conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van het project te Gullegemsinds de verwerving ervan, kon op 31 december 2015 reeds een licht positief resultaat opgenomen worden als variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen. Voornamelijk deze meerwaarde verklaart de stijging van het operationeel resultaat, samen met de verhoogde kosten verbonden aan het statuut van de Vennootschap van "GVV" en de toename van de personeelskosten.

Financieel resultaat

Onder invloed van de stijging van de rentevoeten, kan een positieve variatie van de financiële instrumenten opgetekend worden einde boekjaar 2015.

3.2 Enkelvoudige balans

Boekjaar afgesloten op	31 december	2015	2014
ACTIVA			
I. Vaste Activa		199.291.583,75	173 610 042,63
C. Vastgoedbeleggingen		2 658 000,00	2 250 000,00
D. Andere materiële vaste activa		2 071 965,41	1 814 186,76
E. Financiële vaste activa		25.302.286,90	6 302,40
F. Vorderingen financiële leasing		157 005 329,44	157 005 329,43
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa		12 254 002,00	12 534 224,04
II. Vlottende activa		10 574 659,24	9 599 482,04
D. Handelsvorderingen		101 907,75	111 222,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa		2 952 274,42	162 594,04
vennootschapsbelasting		267 119,66	14 078,12

<i>andere</i>	2 685 154,76	148 515,92
F. Kas en kasequivalenten	7 497 465,08	9 316 647,11
G. Overlopende rekeningen	23 011,99	9 018,62
TOTAAL ACTIVA	209.866.242,99	183 209 524,67
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	98.568.434,74	66 026 733,76
A. Kapitaal	78 442 491,65	61 633 399,04
B. Uitgiftepremie	20 592 745,89	1 191 440,24
C. Reserves	-3 281 714,37	6 507 527,10
D. Resultaat van het boekjaar	2.814.911,57	-3.305.632,62
VERPLICHTINGEN	111.297.808,25	117 182 790,91
I. Langlopende verplichtingen	107.169.573,31	110 016 205,31
B. Langlopende financiële schulden	87 860 038,31	87 860 038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19 309 535,00	22 156 167,00
II. Kortlopende verplichtingen	4 128 234,94	7 166 585,60
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.738.593,53	6.834.445,15
E. Andere kortlopende verplichtingen	94.572,50	78.816,53
F. Overlopende rekeningen	295 068,91	253 323,92
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	209.866.242,99	183 209 524,67

Vastgoedbeleggingen

Na het project te Gullegem dat als eerste vastgoedbelegging conform IAS 40 werd toegevoegd aan de totale portefeuille van de vennootschap, werd de portefeuille in 2015 verder uitgebreid middels de verwerving van 3 bijkomende woningcomplexen voor senioren. Deze laatste 3 projecten werden verworven door de overname van de aandelen van vennootschappen welke begrepen zijn bij de financiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa 50 miljoen euro. Hierin begrepen zijn het project te Gullegem hetwelke begrepen is bij vastgoedbeleggingen, alsook de 2 projecten te Turnhout en het gebouw te Herenthout, welke begrepen zijn bij de financiële vaste activa.

De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%. Aangezien deze aankopen einde 2015 gebeurden, hebben deze nieuwe verwervingen vanaf het laatste kwartaal van 2015 kunnen bijdragen aan het huurresultaat.

Financiële vaste activa

Deze bestaan uit deelnemingen in verbonden ondernemingen en een bedrag van € 6.270,00 betaalde borgtochten.

Andere materiële vaste activa

De andere materiële vaste activa bevat voornamelijk conform IAS 16 het gebouw waar de Vennootschap haar kantoor gevestigd heeft.

Vorderingen financiële leasings

Hierin begrepen zijn alle einde-opstalvergoedingen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. Dit bedrag blijft ongewijzigd ten aanzien van vorig boekjaar gezien in 2014 het laatste project werd opgeleverd.

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

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

Kapitaal

Op 22 juni 2015 werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 16.809.092,61 door middel van een inbreng in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht (zie ook bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar" verder in dit verslag). Deze verhoging gebeurde binnen de machtiging van de raad van bestuur om het volgestort kapitaal te verhogen ten belope van € 60,744 miljoen (in overeenstemming met artikel 7 van de statuten). De machtiging werd gegeven voor een termijn van 5 jaar vanaf 16 april 2014 (zijnde de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van 19 maart 2014) en is hernieuwbaar. Rekening houdende met de kapitaalverhoging op 22 juni 2015, blijft nog een saldo t.b.v. € 43,93 miljoen over.

Reserve's in het eigen vermogen

Een daling van de rentevoeten met als gevolg een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen.

Schulden en verplichtingen

Boekjaar afgesloten op 31 december

gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

2015

15,52 jaar

2014

16,52 jaar

nominaal bedrag financiële schulden op lange termijn	87.860.038,31	87.860.038,31
gewogen gemiddelde rentevoet	4,08 %	4,08 %
nominaal bedrag van het deel financiële schulden dat ingedekt werd middels een financieel instrument	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	19.309.535,00	22.156.167,00

De Vennootschap heeft geen niet-opgenomen kredietlijnen.

4. Netto activa en nettowaarde per aandeel op statutaire basis

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
totale activa		209.866.242,99	183 209 524,67
opeisbare passiva op korte of lange termijn		-111 297 808,25	-117 182 790,91
NETTO ACTIVA		98.568.434,74	66 026 733,76
netto waarde per aandeel		€ 7,48	€ 6,38
totale activa		209.866.242,99	183 209 524,67
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")		-91 988 273,25	-95 026 623,91
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"		117.877.969,74	88 182 900,76
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"		€ 8,95	€ 8,53
totale activa (incl. reële waarde van de leasevorderingen op afsluitdatum)		262.496.389,08	230 858 895,06
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")		-91 988 273,25	-95 026 623,91
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASEVORDERINGEN OP AFSLUITDATUM"		170.508.115,83	135 832 271,15
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"		€ 12,95	€ 13,13

5. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur van 30 november 2015 heeft een voorschot op het dividend van boekjaar 2015 goedgekeurd. De coupons nummer 3 en 5 geven recht op dit voorschot.

Coupon nummer 3 geeft pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2015 tot en met 21 juni 2015.

Coupon nummer 5 geeft recht op een pro rata dividend vanaf 22 juni 2015 tot en met 31 december 2015.

De aandelen die uitgegeven werden naar aanleiding van de kapitaalverhoging in 2015, delen in de winst vanaf 22 juni 2015 en werden uitgegeven met coupons aangehecht vanaf nummer 5.

aantal bestaande aandelen voor de uitgifte van nieuwe aandelen	10.359.425
nieuwe aandelen uitgegeven in juni 2015	2.825.295
totaal aantal aandelen op afsluitdatum	13.184.720

Volgende bruto coupons werden goedgekeurd door de raad van bestuur als voorschot op het dividend met betrekking tot boekjaar 2015 en betaalbaar gesteld op 21 december 2015:

voor coupon nummer 3	€ 0,296877	
voor coupon nummer 5	€ 0,333123	
totale bruto interimdividend coupons nummers 3 en 5	€ 0,63	
<i>bruto rendement t.o.v. beurskoers</i>		<i>4,14%</i>
wat overeenstemt met volgende netto dividenden (na afhouding van 15% roerende voorheffing)		
voor coupon nummer 3	€ 0,2523	
voor coupon nummer 5	€ 0,2832	
totale netto interimdividend coupons nummers 3 en 5	€ 0,5355	
<i>netto rendement t.o.v. beurskoers</i>		<i>3,52%</i>

Totale bruto bedrag voor 10 359 425 aandelen die recht hebben op coupon nummer 3	€ 3.075.475,02
Totale bruto bedrag voor 13 184 720 aandelen die recht hebben op coupon nummer 5	€ 4.392.133,48
Totale bruto interimdividend	€ 7.467.608,50

Het statutaire nettoresultaat op 31 december 2015 bedraagt, exclusief de niet-kaselementen € 7.721 804,06. Aan de algemene vergadering van de vennootschap zal worden voorgesteld geen bijkomend dividend over het boekjaar 2015 uit te keren en het saldo van € 254.195,56 over te dragen naar volgend boekjaar. De pay-out ratio bedraagt dan 97%.

Het bedrag berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 4.983.789,58 voor boekjaar 2015, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal.

6. Vooruitzichten: resultaat en dividend en schuldgraad

Gelet op het feit dat Care Property Invest niet langer de schuldgraad van 50% (43,57% per 31 december 2015) overschrijdt, dient zij niet langer een financieel plan in overeenstemming van artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

Hypotheses

Op basis van de balans- en resultatenrekening van boekjaar 2015 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren. Volgende hypotheses werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door enerzijds de jaarlijkse indexatie, maar vooral door de verhoging die doorgevoerd diende te worden ingevolge de stijging van de roerende voorheffing (van 15% naar 27% op de dividenden die de Vennootschap uitkeert) welke in overeenstemming met de leasingovereenkomsten dient doorgerekend te worden
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen en bijkomende nieuwe kredietlijnen

Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen ten belope van € 50 miljoen, de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2016 op enkelvoudige, noch op geconsolideerde basis. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2015 43,57%. De raad van bestuur evalueert tijdig haar liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Care Property Invest zal aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 18 mei 2016 voorstellen geen bijkomend dividend uit te keren en het voorschot dat werd uitgekeerd in december 2015 als volledig beschouwen.

Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor boekjaar 2016 een evenwaardige dividendbetaling voorop. Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou, zoals voor boekjaar 2014, de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap verwacht op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 18 jaar inkomsten zullen genereren, een stabiel dividend te kunnen uitkeren. Bovendien zullen de nieuwe verwervingen vanaf boekjaar 2016 bijkomende inkomsten genereren. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Verklaringen

Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld.

Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

7. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 W. Venn. hier samengevat worden) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De volgende risico's worden in detail behandeld in het jaarlijks financieel verslag 2015 bij het hoofdstuk "Risico's": financiële risico's, reglementaire risico's en risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Care Property Invest. Het jaarlijks financieel verslag 2015 is te consulteren op www.carepropertyinvest.be.

De financiële risico's worden hierna vermeld:

Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

De eerst gebouwde serviceflats opgenomen in het initiële investeringsprogramma werden met eigen middelen van de Vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen deed de Vennootschap een beroep op langetermijnleningen bij de banken voor de financiering van de overige flats uit het initiële investeringsprogramma van 2.000 gesubsidieerde flats. De financieringen worden op lange termijn afgesloten onder de vorm van bulletkredieten. Het kapitaal van deze leningen wordt na de looptijd ervan in zijn geheel terugbetaald en tijdens de looptijd betaalt de Vennootschap enkel intresten. Deze intrestlasten worden (mits toevoeging van een marge) als erfpachtvergoeding (= maandelijkse canon) doorgerekend in de leasingovereenkomsten die zijn afgesloten met de OCMW's en vzw's (informatie omtrent de verwerking van de bestaande 76 leasingcontracten bij hoofdstuk "Grondslagen voor financiële verslaggeving"). De Vennootschap kan haar financieringslasten voldoen middels de erfpachtvergoedingen die zij eveneens maandelijks ontvangt en zal haar verplichtingen op het einde van de lening kunnen volbrengen ingevolge de eindeopstalvergoedingen die zij zal ontvangen van de contracterende leasingnemers.

Liquiditeitsrisico

De Vennootschap loopt een liquiditeitsrisico dat zou voortvloeien uit een kastekort ingeval van opzegging van haar kredietlijnen. De naleving van de verbintenissen van Care Property Invest ingevolge het afsluiten van lange termijnkredieten, wordt per betrokken project ten aanzien van de banken gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het

project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Care Property Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op het gebouw ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen bestaat er weinig of geen risico dat de financieringscontracten van de Vennootschap zouden worden opgezegd of geannuleerd, of vervroegd moeten terugbetaald worden. Ter naleving van de verbintenis van de leasingnemers ten aanzien van Care Property Invest tot betaling van de eindeopstalvergoeding worden de door het OCMW of de vzw ontvangen subsidies, die zij ontvangen vanwege de Vlaamse gemeenschap gestort op een geblokkeerde rekening. Tevens wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW ten aanzien van Care Property Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de Vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 145 OCMW Decreet. Een vzw dient een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan drie jaar canonverplichting. Tot op heden heeft de Vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Renteschommelingen

De stijging of daling van rentevoeten heeft een impact op de financiële lasten en aldus op het nettoresultaat van de Vennootschap. Om dit risico te beheren heeft de Vennootschap op datum van 31 december 2015 haar bankschulden gefinancierd middels vaste rentevoeten of ingedekt door gebruikt te maken van "interest rate swaps", waarbij de vlottende rentevoet wordt omgezet in een vaste rentevoet. Op geconsolideerde basis hebben de 33 afgesloten financieringscontracten een gemiddelde vaste rentevoet van 4,2% en een nog resterende looptijd van gemiddeld 15,52 jaar. Voor de 16 financieringscontracten die gekoppeld werden aan een "interest rate swap", dient, niettegenstaande deze contracten werden ingedekt door een vaste rentevoet, in overeenstemming met IAS/IFRS, de schommelingen van deze financiële instrumenten opgenomen te worden in het resultaat van de vennootschap. Indien de onderliggende rentevoet van deze swap-verrichtingen daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan en omgekeerd bij een stijging van de rentevoeten. Deze variatie heeft een negatieve of positieve impact op het nettoresultaat van Care Property Invest (geen cashflow hedge accounting in de zin van IAS 39). Ten opzichte van 31 december 2014 zijn de rentevoeten licht gestegen, waardoor een positieve variatie kon opgetekend worden van deze financiële instrumenten tijdens boekjaar 2015 ten belope van € 2,85 miljoen bij de "variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva". Op datum van 31 december 2015 bedraagt de reële waarde van deze instrumenten negatief € 19,31 miljoen ten opzichte van negatief € 22,16 miljoen op 31 december 2014. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,3 miljoen waardoor het nettoresultaat resp. € 8,7 miljoen bij een rentedaling dan wel € 15,31 miljoen bij een rentestijging zou bedragen op geconsolideerde basis.

Deze schommelingen betreffen niet-kaselementen en worden niet in rekening gebracht bij het berekenen van het minimaal uit te keren resultaat, noch bij het berekenen van de schuldgraad (cfr. art. 13 van het GVV-KB). Twee kredieten (ten belope van 7,84% van de totale financiële schulden op lange termijn op geconsolideerde basis) betreffen zogenaamde "roll-over-kredieten" waarbij de mogelijkheid werd voorzien deze 3-jarig terug te betalen of verder te zetten. De Vennootschap wordt tijdens het eerste semester van dit jaar, wanneer het eerste krediet op haar herzieningsdatum komt, aan eventuele stijgingen van de rentevoeten blootgesteld. Naar verwachting zal de impact echter beperkt zijn omwille van de huidige lage rentevoeten en het beperkte bedrag. Mogelijks worden de kredieten heronderhandeld of is de mogelijkheid voorzien tot terugbetaling ervan met eigen middelen van de Vennootschap.

Inflatie- of deflatierisico

Care Property Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatie- en deflatierisico aangezien de huidige huurinkomsten geïndexeerd worden op basis van de evolutie van de index van de consumptieprijzen. Een potentiële impact wordt ondervangen doordat de huidige leasingovereenkomsten voorzien in een indexatie die wordt toegepast bij wijze van verhoging, waardoor de huurinkomsten minstens behouden blijven op het niveau van het voorgaande jaar. Bij inflatie zou een stijging van de rentevoeten mogelijks een verhoging van de financiële lasten betekenen. Care Property Invest heeft de nodige maatregelen genomen om zich in te dekken tegen dit soort van risico's.

Evolutie van de schuldgraad

De maximale schuldenlast van de Vennootschap wordt berekend conform artikel 13 van het GVV-KB en mag op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 65% van haar activa. Wanneer deze schuldgraad zou overschreden worden, zijn er wettelijke sancties voorzien zoals het verbod tot uikering van een dividend. Er is een verscherpt toezicht vanuit de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast. De Vennootschap voert dan ook een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden. Bij overschrijding van de schuldgraad van 50% van de activa dient de Vennootschap een financieel plan op te maken. Op 31 december 2015 bedraagt de statutaire schuldgraad van de Vennootschap berekend cfr. artikel 13 van het GVV-KB, 43,57%.

Wisselkoersrisico

Het wisselkoersrisico (of valutarisico) is het risico dat de waarde van een belegging wordt beïnvloed door wisselkoersschommelingen. Care Property Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselkoersrisico.

Risico met betrekking tot de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringsovereenkomst of van een indekkingsrisico doet een tegenpartijrisico ontstaan op een bancaire tegenpartij. Om dit risico te beperken heeft Care Property Invest een duurzame en solide relatie met haar bankpartners die over een goede financiële rating beschikken waardoor de kans op het in gebreke blijven van deze tegenpartij beperkt is. De Vennootschap heeft een beroep gedaan op verschillende referentiebanken (KBC, ING en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. De bankschulden vertegenwoordigen tot 95,5% van het totaal van de Vennootschap haar verplichtingen (exclusief de reële waarde van de

langlopende afdekkingsinstrumenten). Mocht een bancaire tegenpartij in gebreke blijven, heeft de Vennootschap nog andere financieringsmogelijkheden (zoals o.a. de mogelijkheid over te gaan tot kapitaalsverhoging of het aangaan van nieuwe kredieten bij andere banken).

8. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS norm 24 en het Wetboek van vennootschappen, zijn het voorwerp van de toelichting bij de jaarrekening in het document "Jaarlijks Financieel Verslag 2015" dat consulteerbaar is op de website van de Vennootschap. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet- uitvoerende bestuurders van de vennootschap. In de loop van boekjaar 2015 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

Tijdens boekjaar 2015 kochten de volgende bestuurders aandelen van de vennootschap:

- de heer Willy Pintens: 2.000 aandelen op 22 juni 2015 voor € 13,45 per aandeel

- de heer Mark Suykens: 2.000 aandelen op 18 juni 2015 voor € 13,45 per aandeel

De raad van bestuur besliste eveneens om bij wijze van eenmalige bijzondere bonus van 2.000 aandelen toe te kennen aan de heer Peter Van Heukelom. Conform de richtlijnen van de fiscale administratie geldt een periode van conventionele onoverdraagbaarheid (onbeschikbaarheid) van 2 jaar.

9. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 37 van de GVV-Wet en artikel 8 van het GVV-KB dienen de kredietovereenkomsten, gesloten met de promotoren van de GVV, openbaar te worden gemaakt. Tijdens boekjaar 2015 werden geen nieuwe kredietovereenkomsten gesloten. De voorheen afgesloten verrichtingen werden vermeld op de website van de Vennootschap. 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.

De Raad van bestuur van 11 maart 2015 nam een beslissing omtrent de toekenning van een bonus aan het personeel en een bijzondere bonus aan Peter Van Heukelom.

Notulen: "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 keurt de bonus en de bonusverdeling goed en beslist daarenboven tot de uitkering van de eenmalige bijzondere bonus aan de algemeen directeur."

De Raad van bestuur van 18 december 2015 nam een beslissing omtrent de principes voor het afsluiten van een managementovereenkomst met Peter Van Heukelom.

Notulen: "5. Managementovereenkomst met Peter Van Heukelom (bijlage 6). De raad van bestuur neemt kennis van de nota m.b.t. de managementovereenkomst met Peter Van Heukelom. De raad van bestuur beslist met eenparigheid de principes uit deze nota goed te keuren, waaronder de verzelfstandiging van de heer Peter Van Heukelom en draagt het dagelijks bestuur op om deze principes verder uit te werken."

In de besluitvorming over dit agendapunt heeft Peter Van Heukelom een rechtstreeks vermogensrechtelijk belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat gevisieerd wordt in artikel 523 W. Venn. Dit is vooraf gemeld aan de commissaris-revisor.

10. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 96 en 119 W. Venn. ondernomen.

11. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Op 22 juni 2015 werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 16.809.092, 61 door middel van een inbreng in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht (zie ook bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar"). Deze verhoging gebeurde binnen de machtiging van de raad van bestuur om het volgestort kapitaal te verhogen ten belope van € 60,744 miljoen (in overeenstemming met artikel 7 van de statuten). De machtiging werd gegeven voor een termijn van 5 jaar vanaf 16 april 2014 (zijnde de bekendmaking van de notulen van de algemene vergadering van 19 maart 2014) en is hernieuwbaar. Rekening houdende met de kapitaalverhoging op 22 juni 2015, blijft nog een saldo t.b.v. € 43,93 miljoen over.

12. Participaties

De Vennootschap heeft 3 dochtervennootschappen:

- M.S.T. bvba: voor 100% dochter van Care Property Invest. M.S.T. bvba heeft op haar beurt alle aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof nv.

- B. TURNHOUT nv: alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van Croonenburg nv, dochter van Care Property Invest
- CROONENBURG nv alle aandelen, met uitzondering van 1 aandeel, zijn in handen van Care Property Invest. Het ene aandeel is in handen van B. Turnhout nv, dochter van Care Property Invest.

13. Eigen aandelen

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

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

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

De kapitaalwaarde van € 89.420,99 vertegenwoordigt 0,11% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 31 december 2015. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 15,20 op datum van 31 december 2015 bedraagt € 228.456,00.

14. Inlichtingen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012).

KAPITAALSTRUCTUUR

Er bestaan twee soorten aandelen: bijzondere aandelen en gewone aandelen, allen zonder aanduiding van nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en allen zijn volstort. Op 31 december 2015 zijn er 150.000 bijzondere aandelen en 13.034.720 gewone aandelen. Informatie omtrent de wijzigingen werden opgenomen bij de belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar bij het verslag van de raad van bestuur. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten die consulteerbaar zijn op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – TOEGESTAAN KAPITAAL ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Care Property Invest bezit op 31 december 2015 15.030 eigen aandelen (met een boekwaarde van € 241.231,50 of € 16,05 per aandeel) naar aanleiding van de uitoefening van het uittredingsrecht in het kader van de wijziging van het statuut naar GVV op 25 november 2014), waarvan het stemrecht opgeschort is overeenkomstig artikel 622 W. Venn.

STATUTAIRE EN WETTELIJKE BEPERKING VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij het hoofdstuk "IX. Permanent document" vanaf pagina 194 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen in het bijzonder, ook in zoverre deze een beperking tot overdracht van effecten zou inhouden, dient te worden nageleefd.

HOUDERS VAN EFFECTEN WAARAAN BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN VERBONDEN ZIJN – BESCHRIJVING VAN DEZE RECHTEN

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen hierboven onder "Kapitaalstructuur" en naar de artikelen 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 31 en 35 van de gecoördineerde statuten, opgenomen bij het hoofdstuk "IX. Permanent document" vanaf pagina 194 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

HET MECHANISME VOOR DE CONTROLE VAN ENIG AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS WANNEER DE ZEGGENSCHAPSRECHTEN NIET RECHTSTREEKS DOOR DE WERKNEMERS WORDEN UITGEOEFEND

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

TUSSEN CARE PROPERTY INVEST EN HAAR BESTUURDERS OF WERKNEMERS GESLOTEN OVEREENKOMSTEN DIE VOORZIEN WANNEER, N.A.V. EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD, DE BESTUURDERS ONTSLAG NEMEN OF ZONDER GELDIGE REDEN MOETEN AFVLOEIEN OF DE TEWERKSTELLING VAN DE WERKNEMERS BEÏNDIGD WORDT

Niet van toepassing.

DE REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document" in het "Jaarlijks Financieel Verslag" dat consulteerbaar is op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – VOORTIJDIGE VACATURE

ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – VOORZITTERSCHAP

ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – COMITES

ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 – DAGELIJKS BESTUUR

DE REGELS VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en openbare GVV's in het bijzonder, dient te worden nageleefd. Ingeval van statutenwijziging, of van beslissing waarvoor de wet minstens eenzelfde meerderheidsvereiste oplegt als voor een statutenwijziging, en waarbij aan de rechten en plichten van een bepaalde klasse van aandeelhouders wordt geraakt, dienen de wettelijk voorziene meerderheidsvereisten nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT

Onderstaand relevant artikel uit de gecoördineerde statuten werd integraal opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document" van het "Jaarlijks Financieel Verslag" dat consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 -VERWERFING VAN EIGEN AANDELEN.

De vennootschap mag haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens een beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met de bepalingen (artikelen 620 t.e.m. 630 W. Venn.). Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

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

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

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

De kapitaalwaarde van € 89.420,99 vertegenwoordigt 0,11% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 31 december 2015. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 15,20 op datum van 31 december 2015 bedraagt € 228.456,00.

Voor het overige werd er geen toelating gegeven door de algemene vergadering om aandelen in te kopen. De raad van bestuur kan aandelen uitgeven in het kader van het toegestaan kapitaal. Momenteel blijft er nog een saldo aan toegestaan kapitaal van € 49, 93 miljoen over.

Zie ook de toelichting inzake de eigen aandelen bij "Eigen Aandelen" bij dit verslag inzake de verkoop van de eigen aandelen.

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod. Er zijn geen overeenkomsten tussen de Vennootschap en haar bestuurders en werknemers die in een vergoeding voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt. De Belgische arbeidswetgeving dient te worden gerespecteerd bij ontslag van werknemers.

AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN DIE BEKEND ZIJN BIJ CARE PROPERTY INVEST EN DIE AANLEIDING GEVEN TOT BEPERKINGEN VAN DE OVERDRACHT VAN EFFECTEN EN/OF VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

De regels inzake de overdracht van de bijzondere en de gewone aandelen werden opgenomen in de statuten. Deze relevante artikelen uit de gecoördineerde statuten werden integraal opgenomen bij hoofdstuk "IX Permanent document" van het "Jaarlijks Financieel Verslag 2015" dat consulteerbaar is op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015— OVERDRACHT VAN AANDELEN A,B,C,D,E,F

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015— OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

Er werden geen bijkomende overeenkomsten dienaangaande afgesloten.

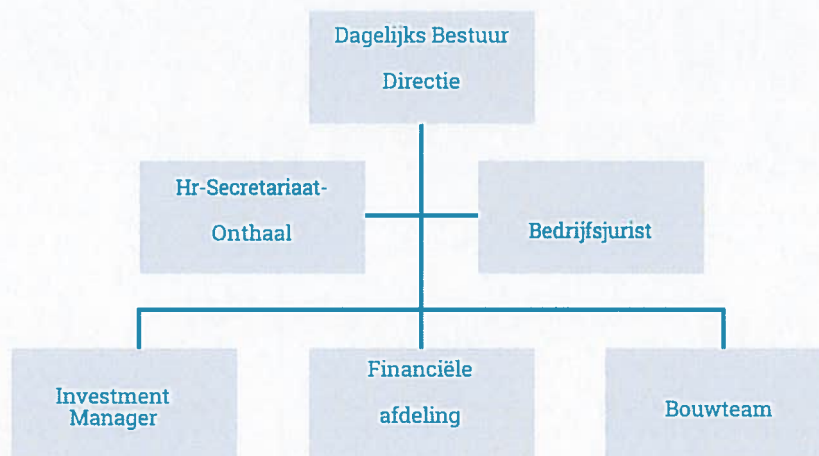
BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN WAARBIJ CARE PROPERTY INVEST PARTIJ IS EN DIE IN WERKING TREDEN, WIJZIGINGEN ONDERGAAN OF AFLOPEN IN GEVAL VAN WIJZIGING VAN CONTROLE OVER CARE PROPERTY INVEST NA EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD.

Niet van toepassing.

15. Interne organisatie en werking Care Property Invest

Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in het corporate governance charter verduidelijkt dat consulteerbaar is op de website van de Vennootschap. De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



Voor wat betreft nieuwe projecten worden alle dossiers die ter beslissing worden voorgelegd aan de raad van bestuur, voorbereid door het multidisciplinaire team van Care Property Invest (bouwteam, financiële dienst, bedrijfsjurist en commercieel (marketing) team). Na grondige analyse worden de dossiers afgerond en verwerkt tot een projectvoorstel aan de raad van bestuur. Samengevat: voorstelling initiatiefnemers: identificatie, omschrijving van het voorgestelde vastgoedproject, beschrijving, erkenningen, grondpositie, fasering van het project, budget, locatie: afstanden tot dienstencentra, zorgaanbod in de sector, cultureel aanbod, toegankelijkheid, openbaar vervoer, businessplan, bedrijfsplan, financieel plan, voorstel aan de raad van bestuur, voorgestelde investeringsconstructie, looptijd, voorgestelde yield, indexatie, erfpacht en/of opstal, funding, timing, risicoprofiel van de verrichting, omgevingsfactoren: risicoprofiel van de initiatiefnemers, de aannemers, dienstverleners, ...

Dagelijks bestuur / Directie

De algemeen directeur is het hoofd van de operationele werking van het bedrijf en leidt, controleert en evalueert de prestaties van het personeel. De controle op de algemeen directeur wordt uitgeoefend door de twee andere gedelegeerde bestuurders. Aan het dagelijks bestuur is een vaste adviseur zonder beslissingsrechten toegevoegd.

De algemeen directeur heeft de operationele leiding van Care Property Invest. De verschillende diensten (zie verder) rapporteren aan hem en worden door hem aangestuurd. Care Property Invest beschikt over een relatief beperkt kader. De algemeen directeur neemt dan ook daar waar nodig zelf diverse operationele taken op zich. Een aantal voorbeelden:

- Gezien zijn opleiding, ervaring en achtergrond van bankier neemt hij de functie van CFO op. Samen met de financiële dienst waakt hij over de financiële risico's en stellen zij de periodieke rapporten en publicaties op.
- De algemeen directeur vervult ook de functie van personeelsdirecteur. Alle beslissingen met betrekking tot aanwerving en ontslag van medewerkers worden door hem voorbereid en voorgelegd ter beslissing aan het dagelijks bestuur en de raad van bestuur.
- Prospectie naar nieuwe projecten. Alle prospecten in de pipeline worden door de algemeen directeur persoonlijk opgevolgd. Gezien het belang voor de toekomst van de onderneming blijft dit alleszins behoren tot de activiteitsdomeinen van de algemeen directeur.
- De algemeen directeur is heel toegankelijk voor het cliënteel en de aandeelhouders van Care Property Invest. Vragen of klachten komen vrijwel direct tot bij de algemeen directeur en krijgen snel afhandeling. De algemeen directeur heeft dan ook een stevige vinger aan de pols en is op de hoogte van de minste evolutie of verwikkeling in en rond het bedrijf.
- De algemeen directeur is ook aanwezig op de werven. Om concreet op de hoogte te blijven van de evolutie in de projecten is hij geregeld op werfbezoek.

De directie bestaat naast de algemeen directeur uit een klein team van ondersteunende medewerkers.

Bedrijfsjurist

De bedrijfsjurist is verantwoordelijk voor alle contractuele, statutaire, sociaalrechtelijke en andere juridische aangelegenheden. Hij adviseert en ondersteunt Care Property Invest op deze terreinen. Verder wordt voor gespecialiseerd juridisch advies een beroep gedaan op gespecialiseerde advocatenkantoren.

Secretariaat

Het secretariaat bestaat uit twee personen en wordt geleid door de directiesecretaresse die tevens de HR-administratie beheert. De HR-functie wordt verdeeld onder de algemeen directeur, het secretariaat en dit in samenwerking met het sociaal secretariaat (SD Worx). Verder staat het secretariaat ten dienste van iedereen binnen Care Property Invest. Concreet: uitwerken van aanbestedingsdossiers in samenwerking met de projectleiders, administratieve opvolging van aanbestedingen, administratieve opvolging en afwerking van opleveringen, klachtenbehandeling, vragen van cliënten, aandeelhouders, bestuurders opvangen en kanaliseren naar de juiste personen, bewaken huisstijl, voorbereiding en afwikkeling publicaties: jaarverslag, andere periodieke rapporten, website, brochures, voorbereiding en opstellen agenda raden van bestuur, uitwerken draaiboeken voor de algemene vergadering, praktische organisatie van de algemene vergaderingen, ...

Investment manager

In 2014 werd een medewerkster aangetrokken voor het verder uitwerken en opvolgen van de contacten met mogelijke initiatiefnemers en het aanbrengen van projecten. Zij werkt in nauwe samenwerking met de algemeen directeur en één externe commerciële adviseur de projectvoorstellen ter beslissing uit voor de raad van bestuur. Vanwege het belang van de commerciële werking voor de toekomstige ontwikkeling van Care Property Invest is de algemeen directeur zelf sterk betrokken en frequent aanwezig op het terrein via doelgerichte prospectie en netwerking. Het is de bedoeling om dankzij de aanwerving van de nieuwe medewerkster deze prospectieve activiteiten verder uit te breiden. Naast prospectie en de verdere opvolging van investeringsdossiers, samen met de algemeen directeur en de bedrijfsjurist, is de investment manager ook verantwoordelijk voor de communicatie van het bedrijf.

Financiële afdeling

De financiële afdeling is verantwoordelijk voor de boekhouding, het debiteurenbeheer, de rapportering van resultaten per kwartaal aan de raad van bestuur en het uitwerken van de jaarrekening en het verslag per 30/6. Care Property Invest heeft er voor gekozen om alle boekhoudkundige en financiële verrichtingen en rapporteringen intern met eigen medewerkers te doen. Care Property Invest heeft geen afzonderlijke CFO aangesteld. Het hoofd van de boekhouding rapporteert rechtstreeks aan de algemeen directeur, die de functie van CFO vervult.

Bouwteam

Gezien de intense bouwactiviteiten van Care Property Invest heeft het bouwteam een bijzondere centrale plaats en belangrijke taak. Alle bouwactiviteiten worden door een interne architect-projectleider en een ingenieur-projectleider geleid en opgevolgd van bij de eerste haalbaarheidsstudie tot de nazorg na voorlopige en definitieve oplevering. Deze operationele begeleiding wordt door de initiatiefnemers als een belangrijke dienstverlening vanwege Care Property Invest beschouwd. Vele projecten werden aan ons toevertrouwd omwille van deze belangrijke toegevoegde waarde bij het tot stand brengen van zorgvastgoed.

Zoals in elk commercieel/operationeel bedrijf, wordt eveneens een beroep gedaan op externe leveranciers. In dat geval draagt Care Property Invest de verantwoordelijkheid en staat zij in voor de coördinatie.

In dit verband kan bijvoorbeeld worden gedacht aan volgende externe leveranciers: aannemers en architecten, aangestelden van de initiatiefnemers, EPB-verslaggevers, veiligheidscoördinatoren, nutsvoorzieningsmaatschappijen, ambtenaren van ruimtelijke ordening.

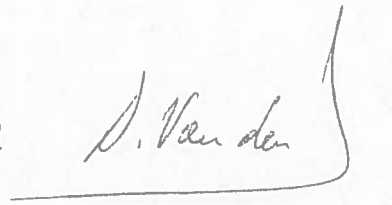
Schoten, 13 april 2016.



P. VAN HEUKELOM



W. PINTENS



D. VAN DEN BROECK

Gedelegeerd Bestuurders

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
AANDEELHOUDERS OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN
OP 31 DECEMBER 2015**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening omvat de balans op 31 december 2015 evenals de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de kasstroomtabel voor het boekjaar afgesloten op die datum alsook een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat en overige informatieverschaffing.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Care Property Invest NV (“de Vennootschap”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het balanstotaal bedraagt EUR 209.866.242,99 en de resultatenrekening toont een positief netto-resultaat van het boekjaar van EUR 10.282.520,07.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het implementeren van een interne beheersing die zij noodzakelijk acht voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen, op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA) uitgevoerd. Die standaarden eisen dat wij aan de deontologische vereisten zouden voldoen alsook onze controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van zijn inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de elementen van de interne beheersing van de Vennootschap in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft met als doel die controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn. Zijn werkzaamheden zijn niet gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de Raad van Bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2015 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en reglementaire voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook van het naleven van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

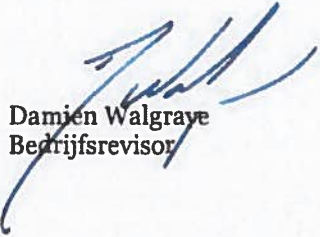
In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA) is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen;
- In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen werden de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissingen van de Raad van Bestuur d.d. 11 maart 2015 met betrekking tot de vergoeding van de algemeen directeur, en deze van de Raad van Bestuur d.d. 18 december 2015 met betrekking tot de principes voor het afsluiten van een managementovereenkomst met de algemeen directeur, op gepaste wijze toegelicht in de sectie "belangenconflicten" van het jaarverslag bij de jaarrekening;

- Tijdens het boekjaar werd een interimdividend uitgekeerd waarover wij het hierbij gevoegd verslag hebben opgesteld, overeenkomstig de wettelijke vereisten.

Sint-Stevens-Woluwe, 14 april 2016

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door



Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

Bijlage: Verslag van de Commissaris aan de Raad van Bestuur dd 26 november 2015 met
betrekking tot de uitkering van een interimdividend, opgesteld conform artikel 618
van het Wetboek van Vennootschappen

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN CARE PROPERTY INVEST NV OVER DE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA OPGESTELD TER GELEGENHEID VAN DE UITKERING VAN EEN INTERIMDIVIDEND

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de in bijlage opgenomen staat van activa en passiva (hierna "Staat" genoemd) van Care Property Invest NV op 30 september 2015, op basis waarvan de raad van bestuur van Care Property Invest NV (hierna "Vennootschap" genoemd) voorstelt tot de uitkering van een interimdividend voor een bedrag van EUR 7.458.785,10. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze Staat op 30 september 2015 in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel voor Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (het koninklijk besluit van 13 juli 2014) en het Wetboek van Vennootschappen. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een besluit te formuleren over deze Staat op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling overeenkomstig ISRE 2410 en het Wetboek van Vennootschappen.

Omvang van de beoordeling

Wij hebben onze beoordeling van de Staat op 30 september 2015 uitgevoerd overeenkomstig de *International Standard on Review Engagement* 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit" (ISRE 2410). Een beoordeling van een Staat bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve verantwoordelijke personen, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle significante aangelegenheden naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de Staat geen getrouwe weergave geeft van, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het vermogen en de financiële positie van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel voor Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en met het Wetboek van Vennootschappen.

Tot slot blijkt dat, op basis van de Staat, de voorgenomen uitkering niet tot gevolg heeft dat het netto-actief, zoals bepaald in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, zou dalen tot beneden het gestorte kapitaal vermeerderd met de reserves waarvan het Wetboek van Vennootschappen of de statuten van de Vennootschap vereisen dat ze niet worden uitgekeerd.

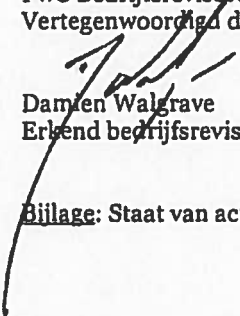


Onderhavig verslag heeft uitsluitend betrekking op de vereisten van artikel 618 van het Wetboek van Vennootschappen en is niet bestemd voor gebruik in een andere context.

Sint-Stevens-Woluwe, 26 november 2015

De commissaris,

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door


Damien Walgrave
Erfend bedrijfsrevisor

Bijlage: Staat van activa en passiva per 30 september 2015

Bijlage – Staat van activa en passiva (30 september 2015)

CARE PROPERTY INVEST NV

STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA

Boekjaar / kwartaal afgesloten op

30/09/2015

ACTIVA

I. Vaste Activa	187.238.922,78
C. Vastgoedbeleggingen	2.612.000,00
D. Andere materiële vaste activa	1.998.190,02
E. Financiële vaste activa	13.302.769,95
F. Vorderingen financiële leasing	157.005.329,44
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.320.633,37
m.b.t. projecten in uitvoering	-1,00
m.b.t. opgeleverde projecten	12.320.633,37
II. Vlottende activa	27.791.132,14
D. Handelsvorderingen	3.557,15
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	336.336,91
vennootschapsbelasting	201.062,48
andere	135.274,43
F. Kas en kasequivalenten	27.444.998,08
G. Overlopende rekeningen	6.240,00
TOTAAL ACTIVA	215.030.054,92

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	102.480.771,55
A. Kapitaal	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	20.592.745,89
C. Reserves	-3.247.746,57
D. Nettoresultaat van het boekjaar	6.693.280,58
VERPLICHTINGEN	112.549.283,37
I. Langlopende verplichtingen	108.159.026,31
B. Langlopende financiële schulden	87.860.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20.298.988,00
toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.298.988,00
II. Kortlopende verplichtingen	4.390.257,06
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.687.410,30
Andere:	3.687.410,30
leveranciers	3.450.711,14
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	236.699,16
E. Andere kortlopende verplichtingen	89.526,65
F. Overlopende rekeningen	613.320,11
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)	91.792,66
gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	402.625,74
toe te rekenen kosten	118.901,71
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	215.030.054,92