





✎ In 2014 werd er hard gewerkt om de toekomst van de Vennootschap voor te bereiden. In 2015 werden de eerste echte belangrijke stappen voorwaarts gezet.

# Inhoud

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 december 2015	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. Mutatieoverzicht 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





I. Risicofactoren

## I. Risicofactoren

Het management en de raad van bestuur zijn zich bewust van specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van de vastgoedportefeuille van Care Property Invest. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen en de Vennootschap<sup>1</sup> is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het al dan niet zich voordoen van deze gebeurtenissen. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap of op haar activiteiten of haar financiële situatie, kunnen bestaan. Care Property Invest is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de belangrijkste risico's die op heden verbonden zijn aan de Vennootschap en haar activiteiten. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen.

Daarnaast wordt er ook op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met slechts een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop Care Property Invest dagelijks wordt gerund.

Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele totale return op lange termijn.

### 1. Marktrisico's

#### 1.1 Markt van zorgvastgoed

Het risico van een afzwakkende vraag naar zorgvastgoed, overaanbod en verzwakking van de financiële toestand van de diverse marktpartijen kan een aantasting van de huurinkomsten en cashflow inhouden. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door voor nieuwe projecten dit contractueel zo veel mogelijk af te dekken door het risico van leegstand zo veel mogelijk bij de uitbatende partij te leggen en een uitgebreid onderzoek door te voeren voor wat betreft de locatie, het overige aanbod van zorgvastgoed in de regio waarbinnen een potentieel nieuw project zich bevindt en een globale en continue marktstudie van het zorgvastgoed uit te voeren, teneinde op die wijze een vinger aan de pols te houden m.b.t. de evoluties en/of nieuwe trends op deze markt. Voor de oude projecten van het initiële investeringsprogramma is dit risico ondervangen door langetermijncontracten met in beginsel een stabiele, meer marktonafhankelijke stroom van inkomsten gegarandeerd. Bovendien stelt Care Property Invest voor de projecten van het initiële programma het onroerend goed ter beschikking van de OCMW's/ vzw's die dit onroerend goed uitbaten, zodat er, voor wat deze projecten betreft, enkel sprake kan zijn van een onrechtstreeks risico.

#### 1.2 Financiële markten

Een extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten herbergt het potentiële risico van een moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en houdt, naast de wettelijke schuldgraadbeperving waaraan een openbare GVV is onderworpen, een beperking in van de mogelijkheden met betrekking tot de schuldfinanciering. Een dergelijke volatiliteit en onzekerheid kan mogelijkwijze eveneens leiden tot scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel en een verlaagde beschikbare liquiditeit in de "debt capital markets" met betrekking tot de herfinanciering.

<sup>1</sup>Het woord 'Vennootschap' betekent in dit jaarlijks financieel verslag Care Property Invest NV



Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door een extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en de financiële partners en een transparante communicatie met duidelijke targets, een stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve implicatie kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financierders naar het bedrijf toe en het streven naar en behouden van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.

### **1.3 Deflatie**

Een deflatie houdt een vermindering van de economische activiteit in die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft. De potentiële impact van een deflatie houdt een daling in van de huurinkomsten, onder andere door een neerwaartse druk op de markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie. Care Property Invest tracht de impact van de deflatie te ondervangen doordat, wat betreft de overeenkomsten m.b.t. de projecten van het oude investeringsprogramma, de overeenkomsten enkel voorzien in een indexatie die kan worden toegepast bij wijze van verhoging. Ook voor wat betreft de nieuwe projecten wordt zoveel als mogelijk getracht om enkel in een verhogende indexatie te voorzien.

## **2. Operationele risico's**

### **2.1 Strategie**

Het risico inzake strategie en meer bepaald het risico op het maken van ongeschikte beleidskeuzes kan onder meer de volgende potentiële impact hebben: het niet-behalen van beoogde rendementen, het onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom en een vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvaart naar zorgvastgoed. Care Property Invest tracht deze risico's te beperken en te beheersen door het definiëren door de raad van bestuur van een duidelijke vastgoedstrategie met een langetermijnvisie en een consequente opvolging van de kapitaalstructuur, een constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoedspecifieke en regelgevende trends (o.a. m.b.t. fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV's, sectorspecifieke regelgeving, ...) en de ervaring van het management en het toezicht door de raad van bestuur te handhaven en toe te passen.

### **2.2 Investeringen**

Investeringen hebben in het bijzonder steeds economische, fiscale, technische en juridische aspecten. De overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of het foutief inschatten van fiscale gevolgen van complexe transacties, de overname van gebouwen die niet beantwoorden aan de gestelde kwaliteitsvereisten of het niet-behalen van beoogde rendementen kunnen een potentieel negatieve impact hebben op het resultaat van de Vennootschap. Care Property Invest laat een uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse door haar raad van bestuur uitvoeren bij elk voorstel tot acquisitie.

Tevens laat Care Property Invest, daarin bijgestaan door externe adviseurs een uitgebreide due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak uitvoeren in het kader van iedere acquisitie, zowel door eigen personeel alsook door externe adviseurs. Tot slot vormt iedere potentiële acquisitie het voorwerp van een pre-acquisitie waardering door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

## 2.3 Bouwrisico

Het bouwgebeuren houdt voor de bouwheer steeds verschillende risico's in. Bijkomend aan de "alle bouwplaats-risico-verzekering" (kortweg abr) die de aannemer verplicht dient af te sluiten, heeft Care Property Invest een afzonderlijke abr-verzekering voor alle projecten in uitvoering, alsook een aansprakelijkheidsverzekering die de verantwoordelijkheid als projectleider verzekert. Na de oplevering van de gebouwen wordt tevens een tienjarige verzekering afgesloten.

De algemene aannemer stelt conform de administratieve bepalingen van de aanbesteding, een borg gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingsom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van een opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. Grote herstellingen en/of wijzigingen aan de bouwkundige staat van het gebouw zijn na de ter beschikking stelling ten laste van de leasingnemer en mogen slechts uitgevoerd worden na akkoord van Care Property Invest.

## 2.4 Concentratierisico

De Vennootschap heeft statutair geen mogelijkheden om haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten dan zorgvastgoed waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal vlak. De activiteit dient meer bepaald betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88 §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd Vlaams Gewest, betreft projecten gelijkaardig de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving.

Het risico op concentratie van huurders of van investeringen in één of meerdere gebouwen wordt door Care Property Invest beperkt en/of beheerst door het strikt volgen van de wettelijke diversificatieregels terzake, zoals voorzien in de GVV-regelgeving. Bovendien heeft Care Property Invest op 26 juni 2013 haar maatschappelijk doel uit het verleden uitgebreid naar ander zorggerelateerd vastgoed en is de geografische ruimte waarin Care Property Invest actief kan zijn verruimd (*zie doelomschrijving, zoals in de hierboven vermelde paragraaf opgenomen*). Dit betekent dat Care Property Invest actief kan zijn in de hele Europese Economische Ruimte, voor wat betreft woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, centra voor herstelverblijf, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, lokale en regionale dienstencentra of infrastructuur voor mindervaliden of soortgelijke infrastructuur in andere landen in de Europese Economische Ruimte (Europese Unie + Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) of de andere gewesten binnen België.

## 2.5 Ontwikkelingen met het oog op verhuring

Bij het verwerven van de eigendom van de grond en het gebouw door Care Property Invest kunnen er risico's ontstaan gerelateerd aan ontwikkelingen, zoals solvabiliteit van de tegenpartij en het verkrijgen van de nodige vergunningen. De potentiële impact van dit risico kan zijn: het onvermogen om een vergunning te verkrijgen, belangrijke vertragingen die leiden tot een verlies aan inkomsten, een materiële overschrijding van investeringsbudgetten, langdurige perioden van leegstand of het niet-behalen van beoogde rendementen op ontwikkelingen. Om dit risico te beperken en/of te beheersen beschikt de Vennootschap over een intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en schakelt zij, indien nodig externe adviseurs in om de risico's zoveel als mogelijk in te perken, gaat zij over tot een stringente opvolging van de werf/werven met implementatie van boeteclausules en voorziet zij in de nodige opschortende voorwaarden bij de verwerving van de eigendom.

## 2.6 Leegstand

Het risico op leegstand van de serviceflats en/of assistentiewoningen, kamers in het woonzorgcentrum of ander zorgvastgoed door onverwachte omstandigheden houdt de potentiële impact in van een waardevermindering van het onroerend goed in kwestie en de lagere opbrengsten uit de projecten. Care Property Invest loopt dit risico slechts beperkt voor de nieuwe projecten, vermits bij de projecten uit het initiële investeringsprogramma dit risico bij de tegenpartij werd gelegd en de Vennootschap aldus een canon ontvangt, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

## 2.7 Onderhoud en herstelling

Het risico van onderhoud en herstelling betreft de onverwachte volatiliteit in de kosten van onderhoud. Een dergelijke volatiliteit kan een daling van resultaten en cashflows tot gevolg hebben en aldus ook onverwachte schommelingen in de resultaten. Care Property Invest tracht dit risico te beheersen of in te perken door een abr-verzekering in de bouwperiode af te sluiten en na de bouwfase dit risico via triple net overeenkomsten over te dragen naar de tegenpartij. Voor risico's die op dit vlak bij haar blijven liggen en voor onroerende goederen die haar eigendom zijn, voert de Vennootschap een passend property management, waarbij zij als doel heeft de portefeuille onroerende goederen kwalitatief op het hoogste niveau te houden.

## 2.8 Vernietiging van gebouwen

Het risico van de vernietiging van gebouwen kan zich voordoen doordat het onroerend goed in kwestie vernietigd zou kunnen worden na brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, ... De potentiële impact van de vernietiging van het gebouw is een discontinuïteit in het gebruik van het gebouw gecombineerd met een verlies aan huurinkomsten. Care Property Invest tracht de impact van dit risico te beperken of te beheersen door het (laten) verzekeren van deze vernietiging door het afsluiten van een brandverzekering tegen nieuwwaarde. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma is tevens voorzien dat de uitbater geen vermindering van canon noch vergoeding kan eisen bij vernietiging van de gebouwen.

## 2.9 Onteigeningsrisico

Het onteigeningsrisico betreft het risico van onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties. Een onteigening kan een verlies in waarde van de investering inhouden en een gedwongen verkoop met verlies. Bovendien kan een onteigening ook leiden tot een verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities. Care Property Invest tracht het risico op onteigening tegen te gaan door een dialoog aan te gaan met de overheid om oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders. Alvorens in nieuwe projecten in te stappen zal de Vennootschap bovendien het onteigeningsrisico in kaart brengen en mee in overweging nemen.

## 3. Financiële risico's

### 3.1 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. Deze financieringen werden 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 (= maandelijks 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 "VII. Jaarrekening" "Toelichtingen bij de jaarrekening" "A. 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.

### 3.2 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 termijnskredieten, 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 6 maanden of 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.

### 3.3 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 gebruik te maken van "interest rate swaps", waarbij de vlottende rentevoet wordt omgezet in een vaste rentevoet. Op geconsolideerde basis hebben de 41 afgesloten financieringscontracten een gemiddelde vaste rentevoet van 4,42% en een nog resterende looptijd van gemiddeld 14,54 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 "variëaties 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% van de totale financiële schulden op lange termijn op geconsolideerde basis) betreffen zogenaamde "roll-over-kredieten" waarbij de mogelijkheid werd voorzien deze 3-jarlijks 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.

### 3.4 Inflatierisico 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 (zie "3.3 Renteschommelingen").

### 3.5 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 uitkering 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 schuldgraad van de Vennootschap berekend cfr. artikel 13 van het GVV-KB, 45,80%.

### 3.6 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.

### 3.7 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 en haar dochtervennootschappen hebben een beroep gedaan op verschillende referentiebanken (KBC, ING, BNP Paribas Fortis en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. De bankschulden vertegenwoordigen tot 91% 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 kapitaalverhoging of het aangaan van nieuwe kredieten bij andere banken).

## 4. Reglementaire risico's

### 4.1 Statuut: veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen Care Property Invest handelt

Hoewel de Vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen is zij aan het risico van niet-naleving van die bepalingen blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de Vennootschap kunnen haar rendement, winstgevendheid, financiële toestand, vooruitzichten en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. De Vennootschap ziet er op toe dat haar verplichtingen worden nagekomen en een constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan uitvoert en hierbij wordt bijgestaan door externe adviseurs.

De Vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in de GVV-Wet en het GVV-KB niet wordt overschreden. Tot op heden heeft de Vennootschap geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst deze ratio niet zou kunnen nageleefd worden, noch dat de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen (*zie "3.5 Evolutie van de schuldgraad"*).

Care Property Invest blijft tevens onderworpen aan het W. Venn., behoudens de artikelen die door de GVV-Wet expliciet zijn uitgesloten. Bij de rubriek "C. Reserves" wordt een marge voorzien om een eventuele bijkomende negatieve, niet monetaire impact als gevolg van de toepassing van de norm IAS 39, op te vangen, en de betaling van het dividend op basis van de gegenereerde cash flow mogelijk te maken (*cfr. artikel 617 W. Venn.*).

### 4.2 Wetgevend kader GVV en de fiscaliteit

De huidige fiscaliteit voor Care Property Invest kan samengevat worden als volgt:

#### 4.2.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Hoewel Care Property Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen (*artikel 185bis Wetboek Inkomstenbelasting*). 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, 1° van het wetboek successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd, berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.

De dochterondernemingen van de vennootschap volgen de algemene regels van de vennootschapsbelasting.

#### 4.2.2 ROERENDE VOORHEFFING

De door Care Property Invest uitgekeerde dividenden werden sinds 1 januari 2013 onderworpen aan 15% roerende voorheffing ingevolge haar statuut als residentiële GVV. Residentiële GVV's in de zin van artikel 269 §1, 3° WIB worden beschouwd als GVV's die minstens 80% van hun vastgoed beleggen in woningen (of onroerende goederen die als woning worden aangemerkt) die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte gelegen zijn. Dit verlaagd tarief werd ook doorgetrokken naar de personenbelasting waardoor het verlaagde tarief van 15% ook de personenbelasting was op dividenden vanuit een residentiële GVV waarop eerder nog geen roerende voorheffing werd ingehouden. De volledige vrijstelling van roerende voorheffing werd weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële vastgoedvennootschap kon tot 31 december 2015 nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25% belast worden.

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 lid van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische vastgoedvennootschappen.

Door de wet van 17 december 2015 (wet houdende fiscale en diverse bepalingen) werd artikel 266, 2de lid, 4° WIB 1992 afgeschaft, dat bepaalde dat een openbare GVV niet kan genieten van enige vrijstelling van roerende voorheffing, voorzien per KB. Het resultaat van de afschaffing van dit artikel heeft tot gevolg dat dividenden uitgekeerd door Care Property Invest aan buitenlandse pensioenfondsen volledig zijn vrijgesteld van roerende voorheffing en dat dividenden die uitgekeerd worden aan een Belgische rechtspersoon - aandeelhouder, die een participatie van 10% heeft (en aan de andere voorwaarden van moeder - dochter) voldoet, eveneens van een vrijstelling van roerende voorheffing kan genieten.

#### 4.2.3 SUCCESSIERECHTEN

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van successierechten (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 09/11/12 (B.S. 26/11/12) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997 en thans artikel 2.7.6.0.1. 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 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden 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](http://www.carepropertyinvest.be).

Door de niet-naleving of wijzigingen aan de regels vereist voor het fiscaal transparante regime loopt Care Property Invest het risico het hierboven beschreven fiscaal statuut te verliezen of een negatief gevolg te ondervinden op de resultaten of de net asset value (NAV) bij eventuele wijzigingen in het regime.

Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door een constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan. Care Property Invest wenst tevens een intensieve dialoog op te bouwen met de FSMA in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's.

#### 4.2.4 EXIT TAKS

De vennootschappen die hun vergunning als GVV vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardebelasting (de zogenaamde exit taks) van 17%. Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten.

### 4.3 Veranderingen in de internationale boekhoudregels

Care Property Invest is als GVV onderworpen aan internationale rapporteringstandaarden (IFRS). Een mogelijke wijziging van deze standaarden heeft een potentiële impact op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en de organisatie van de onderneming en als gevolg daarvan een impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering van haar activa. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door een continue evaluatie door te voeren van de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan en wordt hierbij bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en tracht via opleiding en overleg deze mogelijke verandering zo goed mogelijk op te volgen.

### 4.4 Transacties

Het uitvoeren van nieuwe transacties, na het uitvoeren van het initiële programma, die een hogere complexiteit met zich meebrengen, kan bij onderschatting of verkeerde inschatting van de risico's een negatieve impact tot gevolg hebben op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door het uitvoeren van een extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak en dit in het kader van elke acquisitie en werkt hiervoor samen met gespecialiseerde externe adviseurs.

#### **4.5 Menselijk kapitaal**

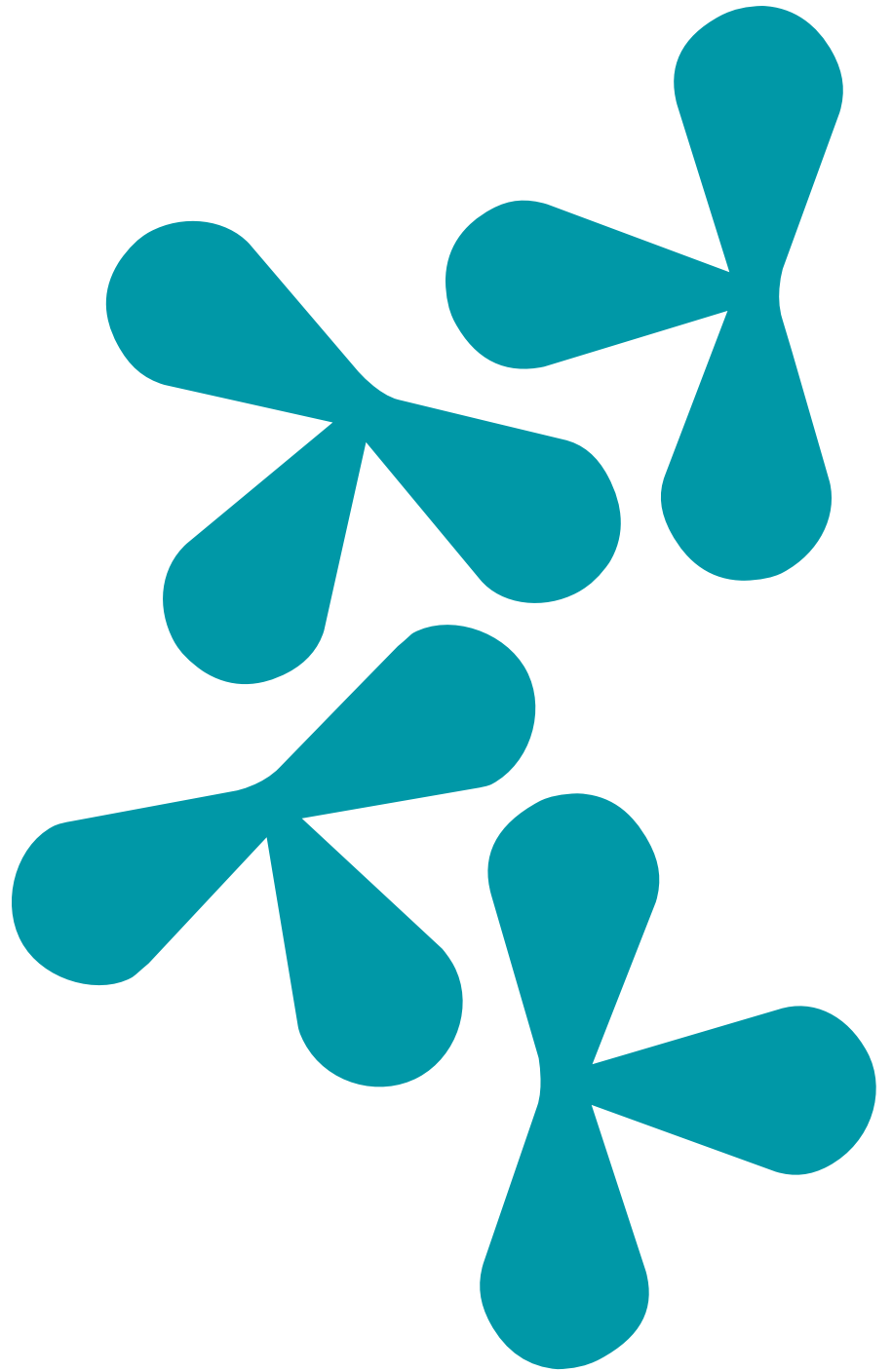
Het risico van verloop van sleutelpersoneel heeft als potentiële impact een negatieve invloed op de bestaande businessrelaties, een reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen en een verlies van daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door het aanbieden van een marktconform remuneratiepakket aan het personeel, het doorvoeren van duidelijke en consistente procedures om de continuïteit te garanderen en het bevorderen van het werken met teams, waarbij wordt vermeden dat individuen alleen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.

#### **4.6 Politiek**

Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bv. met betrekking tot fiscaliteit en/of subsidiewetgeving herbergen eveneens een risico, dat erin bestaat dat afhankelijk van het domein waarbinnen zij worden genomen, deze beslissingen een impact kunnen hebben op de financiële resultaten van de GVV evenals op de geplande investeringen, strategie en doelstellingen. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door middel van een constante monitoring van de politieke en wetgevende beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden vermeden, verminderd of erop kan worden geanticipeerd.

#### **4.7 Potentiële veranderingen in regelgeving**

Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgeving of regelgevingen of hun interpretatie of toepassing door de betrokken administraties (b.v. fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden. Dit risico heeft als potentiële impact een negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. Care Property Invest tracht door middel van een constante monitoring van bestaande, potentiële wijzigende of toekomstig wijzigende nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs dit risico te beperken en/of te beheersen.





SERVICEFLATS  
TE HUUR

DE NIEUWE KAAI



## II. Brief aan de aandeelhouders

## II. Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijkse verslag voor het boekjaar 2015 over te maken. Wij trachten u zoveel mogelijk te informeren over de werking van de Vennootschap en de resultaten.

In 2014 werd er hard gewerkt om de toekomst van de Vennootschap voor te bereiden. In 2015 werden de eerste echte belangrijke stappen voorwaarts gezet.

Na het afronden van het investeringsprogramma van 2.000 serviceflats in opdracht van de Vlaamse overheid startte Care Property Invest met een nieuw project. Het maatschappelijke doel werd met de statutenwijziging van juni 2013 verruimd tot het realiseren en financieren van zorgvastgoed in functie van de bejaardenzorg in ruime zin en mensen met een beperking. Concreet betekent dit dus niet alleen meer de realisatie van serviceflats zoals voorheen maar ook het bouwen en financieren van woonzorgcentra, assistentiewoningen, lokale dienstencentra, ... en bij uitbreiding alle woonvormen voor mensen met een beperking. Stuk voor stuk domeinen waar wij onze sporen hebben verdiend in de periode 1995 tot op vandaag.

Om deze ambities waar te kunnen maken diende de vennootschap in 2015 over te gaan tot een kapitaalverhoging. Deze operatie ten belope van € 38 miljoen werd in juni succesvol afgerond. Tegelijkertijd werd hard gewerkt aan de realisatie van nieuwe projecten en aankopen in uitbreiding van de vastgoedportefeuille. U vindt verder in dit verslag uitgebreid de gedetailleerde informatie terug over deze verwezenlijkingen. Globaal gezien werd er in 2015 voor een € 80 miljoen aan bijkomende waarde in vastgoed gerealiseerd. Op de balans verschijnt voor het eerst een post vastgoedbeleggingen ten belope van +/- € 50 miljoen. Deze post slaat op de gebouwen die effectief in afgewerkte staat en volle eigendom, bijdrage leveren aan het resultaat van de vennootschap. Verder zijn er voor +/- € 30 miljoen projecten in aanbouw of ontwikkeling. De oplevering van deze projecten zijn voorzien voor 2016 en 2017. Care Property Invest heeft hiermee definitief gekozen voor een ambitieus groeitraject.

Wat de cijfers over het boekjaar 2015 betreft.

In 2015 kenden de huurinkomsten (nog voornamelijk afkomstig van de onroerende leasing van serviceflats) een stijging van 7,4% t.o.v. boekjaar 2014. De inkomsten vanwege de nieuw aangekochte gebouwen zijn reeds goed voor ongeveer 60% van deze aangroei, ook al werden zij pas effectief opgenomen in de portefeuille na 30 september 2015. Pas vanaf 2016 zullen deze acquisities hun volle gewicht aan toegevoegde waarde leveren.

Ingevolge de waardering op 31 december 2015 van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor projecten die met externe middelen werden gefinancierd, is het nettoresultaat voor het boekjaar 2015 in positieve zin beïnvloed geworden en sluiten wij het boekjaar af met een positief resultaat van € 12.013.830,09 op geconsolideerde basis. In 2014 sloten wij vanwege belangrijke minwaarden in deze rubrieken af met een sterk negatief resultaat van € - 3.305.632,62.

De variatie van de reële waarde van de swap-overeenkomsten, alsook de aanpassing van de economische winstmarge m.b.t. de projecten worden echter niet opgenomen in het uit te keren resultaat.

Als wij dus geen rekening houden met deze niet-cashmatige resultaten bedraagt de winst van de Vennootschap op statutair niveau € 7.721.804,06 of 2% meer dan in 2014.

Op 21 december 2015 werd aan de aandeelhouders een interimdividend van € 7.467.608,50 uitgekeerd, wat neerkomt op 97% van het uitkeerbaar statutair resultaat. Er werd een brutodividend van € 0,63 per aandeel, (nettodividend van € 0,54 per aandeel, na inhouding van 15% roerende voorheffing) uitgekeerd aan de aandeelhouders die in het bezit waren van zowel coupons 3 als 5. De aandeelhouders die enkel in bezit waren van coupon 5 ontvingen een bruto dividend van € 0,3331 per aandeel of netto na de inhouding van 15% roerende voorheffing van € 0,2832 per aandeel (nieuwe aandelen van de kapitaalverhoging juni 2015). Dit dividend stemt volledig overeen met de verwachtingen dienaangaande. Ten gevolge van deze vervroegde volledige uitkering in december 2015 zal er in 2016, in principe, geen verdere of bijkomende dividenduitkering gebeuren.

Wij verwachten dat Care Property Invest in 2016 een belangrijke verhoging van de huurinkomsten zal boeken op basis van de vastgoedrealisaties in 2015 en bijkomende nieuwe huurinkomsten en projecten in 2016. Verder wensen wij in 2016 en de volgende jaren op eenzelfde manier als in 2015 verder te werken aan een rendabele uitbouw van de vennootschap.

Wij danken de aandeelhouders voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project betekent, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van de onderneming.

De gedelegeerd bestuurders,

**Peter VAN HEUKELOM**

**Willy PINTENS**

**Dirk VAN DEN BROECK**







### III. Kerncijfers

## III. Kerncijfers

### 1. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
aantal projecten	4	1	0
aantal wooneenheden voor senioren	316	15	0
vastgoed beschikbaar voor verkoop in reële waarde	49.960.749	2.250.000	0
<b>Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)</b>			
aantal projecten	76	76	74
aantal wooneenheden voor senioren	1.988	1.988	1.936
vorderingen financiële leasings	157.005.329	157.005.329	149.353.144
economische waarde van de vorderingen begrepen bij de financiële leasings	12.254.002	12.534.224	13.291.551
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	18,13 jaar	19,13 jaar	20,64 jaar

*De financiële leasings werden overeenkomstig IAS 17 geboekt aan de nominale waarde van het investeringsbedrag bij de rubriek "vorderingen financiële leasings". Het verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen". Deze reële waarde wordt bepaald bij de ingang van desbetreffende erfpachtcontracten. De Vennootschap berekende op datum van 31 december 2015 opnieuw een reële waarde maar dan op basis van de marktrentevoet op datum moment. Dit resulteerde in een totale reële waarde van € 222 miljoen.*

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

## 2. Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2015	2014	2013
I.	Huurinkomsten (+)	13.731.516,84	12.786.086,70	12.304.395,29
	huur	620.321,69	0,00	0,00
	huurkortingen	-5.520,00	0,00	0,00
	vergoeding financiële leasing en soortgelijken	13.116.715,15	12.786.086,70	12.304.395,29
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.403.404,92	-2.135.045,35	-1.705.388,49
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	80.936,67	-192.231,02	870.661,70
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	-82.973,30	-2.933.320,32	-5.470.457,56
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	164.551,06	2.731.207,95	6.414.593,13
	overige operationele opbrengsten en kosten	-641,09	9.881,35	-73.473,87
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>11.409.048,59</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.690.056,08	0,00	0,00
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>13.099.104,67</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XX.	Financiële inkomsten (+)	59.437,52	47.912,45	84.774,32
XXI.	Netto intrestkosten (-)	-3.808.146,20	-3.574.905,17	-3.440.367,08
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-2.613,09	-1.505,36	-914,01
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-904.169,25</b>	<b>-13.744.613,00</b>	<b>1.059.258,28</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>12.194.935,42</b>	<b>-3.285.802,67</b>	<b>12.528.926,78</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-181.105,33	-19.829,95	-17.461,14
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-181.105,33</b>	<b>-19.829,95</b>	<b>-17.461,14</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>12.013.830,09</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>

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

### Nettoresultaat per aandeel

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>nettoresultaat per aandeel, op basis van het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>1,0135</b>	<b>-0,3213</b>	<b>1.225,41<sup>(*)</sup></b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	6,67%	-2,01%	9,08%

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

### 3. Componenten van het geconsolideerde nettoresultaat (per aandeel)

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>12.013.830,09</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>
<b>NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>			
- afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	84.564,60	-92.096,28	114.271,33
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.690.056,08	0,00	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.847.152,52	10.216.114,92	-4.415.765,05
- winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode	13.696,59	349.326,45	-709.425,73
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	266.525,45	408.000,10	417.898,49
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>7.841.408,13</b>	<b>7.575.712,57</b>	<b>7.918.444,68</b>
<b>nettoresultaat per aandeel, exclusief niet kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen</b>	<b>0,6615</b>	<b>0,7363</b>	<b>775,56<sup>(*)</sup></b>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>4,35%</i>	<i>4,60%</i>	<i>5,75%</i>

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

## 4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>ACTIVA</b>				
<b>I. Vaste activa</b>		<b>221.298.315,40</b>	<b>173.610.042,63</b>	<b>167.633.138,96</b>
C. Vastgoedbeleggingen	<i>D.a.</i>	49.960.748,55	2.250.000,00	0,00
D. Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	2.071.965,41	1.814.186,76	4.982.491,76
E. Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	6.270,00	6.302,40	5.952,40
F. Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	157.005.329,44	157.005.329,43	149.353.144,21
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa <i>m.b.t. projecten in uitvoering</i> <i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>D.e.</i>	12.254.002,00 0,00 12.254.002,00	12.534.224,04 0,00 12.534.224,04	13.291.550,59 412.823,35 12.878.727,24
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>8.979.912,44</b>	<b>9.599.482,04</b>	<b>6.102.029,92</b>
D. Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	49.510,40	111.222,27	137.002,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa <i>vennootschapsbelasting</i> <i>andere</i>	<i>E.b.</i>	361.757,78 267.119,66 94.638,12	162.594,04 14.078,12 148.515,92	247.635,65 157.720,85 89.914,80
F. Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	8.547.845,86	9.316.647,11	5.688.534,04
G. Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	20.798,40	9.018,62	28.857,96
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>100.299.744,76</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
A. Kapitaal	<i>F.a.</i>	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
B. Uitgiftepremie	<i>F.b.</i>	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
C. Reserves	<i>F.c.</i>	-3.281.714,37	6.507.527,10	701.692,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.d.</i>	4.546.221,59	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>129.978.483,08</b>	<b>117.182.790,91</b>	<b>99.777.615,28</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>124.103.757,25</b>	<b>110.016.205,31</b>	<b>95.211.193,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	100.263.959,66	87.860.038,31	83.270.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>G.b.</i>	19.309.535,00 19.309.535,00	22.156.167,00 22.156.167,00	11.941.155,00 11.941.155,00
F. Uitgestelde belastingen	<i>G.c.</i>	4.530.262,59	0,00	0,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>5.874.725,83</b>	<b>7.166.585,60</b>	<b>4.566.421,97</b>
B. Kortlopende financiële schulden	<i>G.d.</i>	718.507,47	0,00	0,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden Handelsschulden Andere <i>leveranciers</i> <i>huurders</i> <i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>G.e.</i>	4.389.028,40 0,00 4.389.028,40 3.995.195,63 1.700,00 392.132,77	6.834.445,15 2.137.500,00 4.696.945,15 4.390.493,94 0,00 306.451,21	4.246.581,89 0,00 4.246.581,89 4.026.795,55 0,00 219.786,34
E. Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.f.</i>	345.630,52	78.816,53	70.051,55
F. Overlopende rekeningen <i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i> <i>gelopen, niet vervallen intresten</i> <i>toe te rekenen kosten</i>	<i>G.g.</i>	421.559,44 72.609,52 167.315,60 181.634,32	253.323,92 0,00 159.478,67 93.845,25	249.788,53 3.081,12 142.014,43 104.692,98
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

## 5. Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013 (*)
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>100.299.744,76</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
nettowaarde per aandeel	7,62	6,38	7.243,64
<b>NETTO ACTIVA (de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten niet inbegrepen)</b>	<b>119.609.279,76</b>	<b>88.182.900,76</b>	<b>85.898.708,60</b>
nettowaarde per aandeel, zonder rekening te houden met de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	9,08	8,53	8.413,19
<b>NETTO ACTIVA (de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten niet inbegrepen maar inclusief de reële waarde van de handelsvorderingen)</b>	<b>172.239.425,85</b>	<b>135.832.271,15</b>	<b>87.101.809,30</b>
nettowaarde per aandeel, zonder rekening te houden met de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, maar inclusief de op afsluitdatum berekende reële waarde van de leasingvorderingen	13,08	13,13	8.531,03

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

Zonder rekening te houden met het interimdividend dat werd uitgekeerd in december 2015, zou de nettowaarde per aandeel € 8,18 bedragen.

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

## 6. Schuldgraad

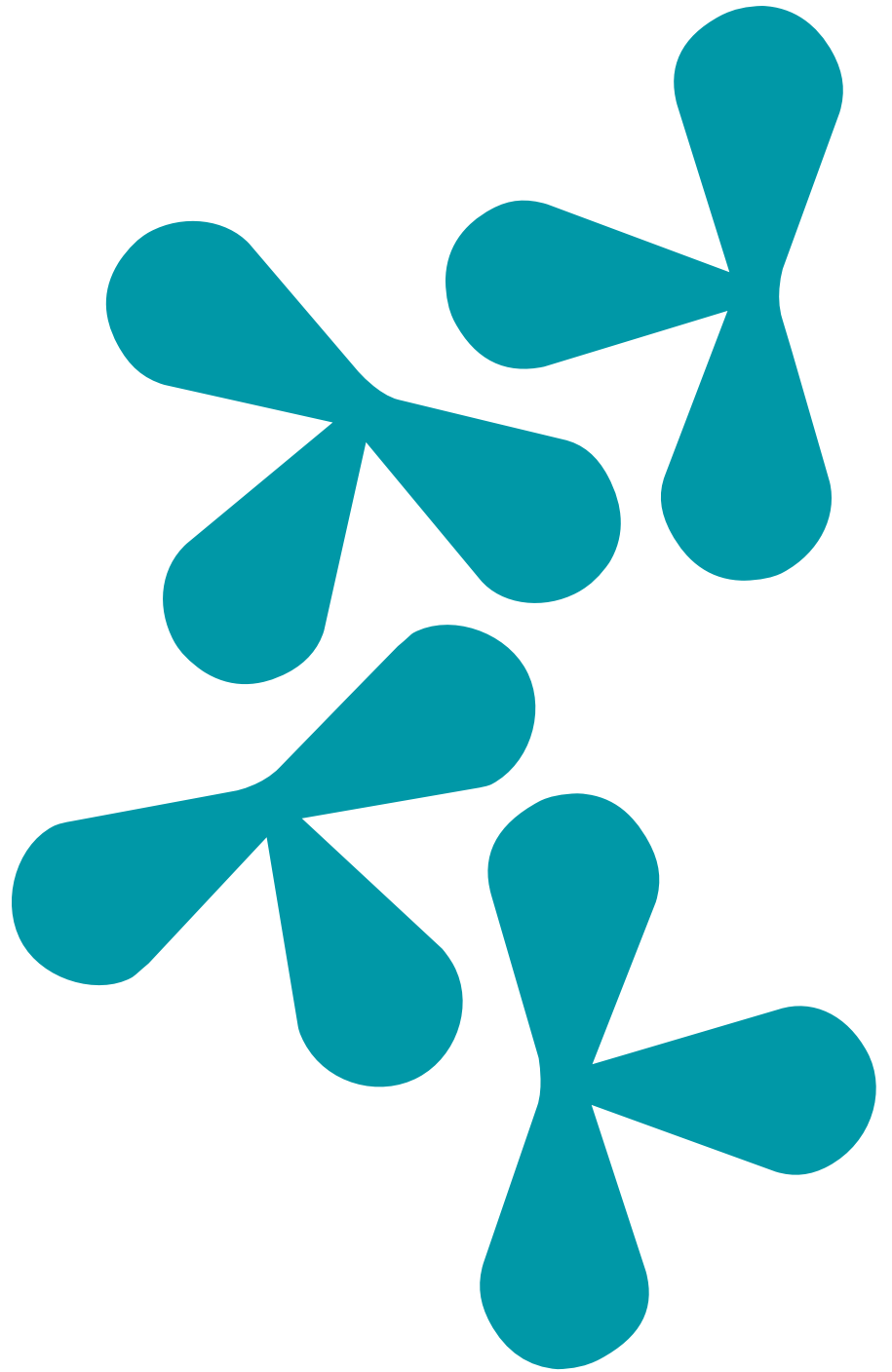
Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>45,80%</b>	<b>50,56%</b>	<b>50,41%</b>

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

## 7. Aantal aandelen

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
Totaal aantal aandelen	13.184.720	10.359.425	10.210
Totaal aantal eigen aandelen	15.030	17.030	0

Op datum van 24 maart 2014 werden de aandelen van de vennootschap gesplitst door deling door 1.000.



1841



**Residentie Tilia**  
Wilt u een woon- en verzorgingshuis met  
wonderbaarlijke  
24 uur bewaking en verzorging  
in hartje van Tiel.  
Koop een leuke woonruimte.

Wilt u info?  
Het Tilia Team helpt u graag!  
056-42 20 30







# IV. Beheersverslag

## IV. Beheersverslag

### 1. Strategie

#### 1.1 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

#### 2.1.1 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, pagina 66.

#### 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 uitbreiding van de bestaande groep van assistentiewoningen, genaamd "Huis Driane", met 20 bijkomende assistentiewoningen, uitgbaat door het OCMW van Herenthout. De bouwwerkzaamheden zijn voorzien voor najaar 2016, de oplevering in het voorjaar van 2018.

### **2.1.2 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.

 Care Property Invest heeft zich in 2015 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector en de sector van woongelegenheden voor personen met een beperking.

### 2.1.3 KAPITAALVERHOOGING 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.

### 2.1.4 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.

### 2.1.5 AFSCHAFFING 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, gedeponereerd 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 15% naar 27% in de roerende voorheffing die door haar aandeelhouders op de uitkering van dividenden verschuldigd is vanaf 1 januari 2016 doorerekend aan de OCMW's/vzw's - erfpachthouders.

### 2.2.1 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 geconsolideerde balans- en resultatenrekening

#### 3.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2015	2014	2013
I.	Huurinkomsten (+)	13.731.516,84	12.786.086,70	12.304.395,29
	<i>huur</i>	620.321,69	0,00	0,00
	<i>huurkortingen</i>	-5.520,00	0,00	0,00
	<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	13.116.715,15	12.786.086,70	12.304.395,29
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.403.404,92	-2.135.045,35	-1.705.388,49
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	80.936,67	-192.231,02	870.661,70
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-82.973,30	-2.933.320,32	-5.470.457,56
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	164.551,06	2.731.207,95	6.414.593,13
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	-641,09	9.881,35	-73.473,87
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>11.409.048,59</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.690.056,08	0,00	0,00
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>13.099.104,67</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XX.	Financiële inkomsten (+)	59.437,52	47.912,45	84.774,32
XXI.	Netto intrestkosten (-)	-3.808.146,20	-3.574.905,17	-3.440.367,08
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-2.613,09	-1.505,36	-914,01
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-904.169,25</b>	<b>-13.744.613,00</b>	<b>1.059.258,28</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>12.194.935,42</b>	<b>-3.285.802,67</b>	<b>12.528.926,78</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-181.105,33	-19.829,95	-17.461,14
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-181.105,33</b>	<b>-19.829,95</b>	<b>-17.461,14</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>12.013.830,09</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>

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

#### Nettoresultaat per aandeel

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013 (*)
<b>nettoresultaat per aandeel, op basis van het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>1,0135</b>	<b>-0,3213</b>	<b>1.225,41</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	6,67%	-2,01%	9,08%

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

## Gecorrigeerd nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>12.013.830,09</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>
<b>NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>			
- afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	84.564,60	-92.096,28	114.271,33
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.690.056,08	0,00	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.847.152,52	10.216.114,92	-4.415.765,05
- winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode	13.696,59	349.326,45	-709.425,73
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	266.525,45	408.000,10	417.898,49
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>7.841.408,13</b>	<b>7.575.712,57</b>	<b>7.918.444,68</b>
<b>nettoresultaat per aandeel, exclusief niet kaselementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen</b>	<b>0,6615</b>	<b>0,7363</b>	<b>775,56 (*)</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,35%	4,60%	5,75%

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

### Nettohuurresultaat

Voornamelijk door de nieuwe acquisities die de Vennootschap verrichtte in 2015, kon een stijging van het globale huurresultaat opgetekend worden van 7,4% ten opzichte van het vorige boekjaar. 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. 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 haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving ervan, kon op 31 december 2015 reeds een 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.

### Vennootschapsbelasting

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



### 3.2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>ACTIVA</b>				
<b>I. Vaste activa</b>		<b>221.298.315,40</b>	<b>173.610.042,63</b>	<b>167.633.138,96</b>
C. Vastgoedbeleggingen	<i>D.a.</i>	49.960.748,55	2.250.000,00	0,00
D. Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	2.071.965,41	1.814.186,76	4.982.491,76
E. Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	6.270,00	6.302,40	5.952,40
F. Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	157.005.329,44	157.005.329,43	149.353.144,21
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa <i>m.b.t. projecten in uitvoering</i> <i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>D.e.</i>	12.254.002,00 0,00 12.254.002,00	12.534.224,04 0,00 12.534.224,04	13.291.550,59 412.823,35 12.878.727,24
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>8.979.912,44</b>	<b>9.599.482,04</b>	<b>6.102.029,92</b>
D. Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	49.510,40	111.222,27	137.002,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa <i>vennootschapsbelasting</i> <i>andere</i>	<i>E.b.</i>	361.757,78 267.119,66 94.638,12	162.594,04 14.078,12 148.515,92	247.635,65 157.720,85 89.914,80
F. Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	8.547.845,86	9.316.647,11	5.688.534,04
G. Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	20.798,40	9.018,62	28.857,96
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>100.299.744,76</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
A. Kapitaal	<i>F.a.</i>	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
B. Uitgiftepremie	<i>F.b.</i>	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
C. Reserves	<i>F.c.</i>	-3.281.714,37	6.507.527,10	701.692,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.d.</i>	4.546.221,59	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>129.978.483,08</b>	<b>117.182.790,91</b>	<b>99.777.615,28</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>124.103.757,25</b>	<b>110.016.205,31</b>	<b>95.211.193,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	100.263.959,66	87.860.038,31	83.270.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>G.b.</i>	19.309.535,00 19.309.535,00	22.156.167,00 22.156.167,00	11.941.155,00 11.941.155,00
F. Uitgestelde belastingen	<i>G.c.</i>	4.530.262,59	0,00	0,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>5.874.725,83</b>	<b>7.166.585,60</b>	<b>4.566.421,97</b>
B. Kortlopende financiële schulden	<i>G.d.</i>	718.507,47	0,00	0,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden Handelsschulden Andere <i>leveranciers</i> <i>huurders</i> <i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>G.e.</i>	4.389.028,40 0,00 4.389.028,40 3.995.195,63 1.700,00 392.132,77	6.834.445,15 2.137.500,00 4.696.945,15 4.390.493,94 0,00 306.451,21	4.246.581,89 0,00 4.246.581,89 4.026.795,55 0,00 219.786,34
E. Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.f.</i>	345.630,52	78.816,53	70.051,55
F. Overlopende rekeningen <i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i> <i>gelopen, niet vervallen intresten</i> <i>toe te rekenen kosten</i>	<i>G.g.</i>	421.559,44 72.609,52 167.315,60 181.634,32	253.323,92 0,00 159.478,67 93.845,25	249.788,53 3.081,12 142.014,43 104.692,98
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

### 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. De vastgoeddeskundige confirmeert de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa 50 miljoen euro. 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.

### Vorderingen financiële leasing

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 leasing"

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

### Eigen vermogen

Het kapitaal en het eigen vermogen van de vennootschap werd versterkt door de kapitaalverhoging van 22 juni 2015 waarbij 38 miljoen euro werd opgehaald. 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, met name een daling van de reserves.

De stijging van de uitgiftepremie kan verklaard worden in het kader van de kapitaalverhoging, waarbij een uitgiftepremie van € 21.191.125,14 werd geboekt op een onbeschikbare rekening, onder aftrek van kosten ten belope van € 1.789.819,49. De daling van reserves is in hoofdzaak te wijten aan variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De reserve saldo variaties reële waarde afdekkingsinstrumenten ging van € - 11.941.155,00 in boekjaar 2014 naar € - 22.156.167,00 in boekjaar 2015.

### Schulden en verplichtingen

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	14,60 jaar	16,52 jaar	17,98 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op lange termijn	100.263.959,66	87.860.038,31	83.270.038,31
gewogen gemiddelde rentevoet	4,17%	4,08%	4,14%
nominaal bedrag van het deel financiële schulden dat ingedeekt werd middels een financieel instrument	35.791.937,59	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	19.309.535,00	22.156.167,00	11.941.155,00

De toename van het nominale bedrag van de financiële schulden naar € 100 miljoen heeft enkel betrekking op de kredieten die overgenomen werden bij de verwerving van 2 gebouwen. De Vennootschap heeft geen niet-opgenomen kredietlijnen.

## 4. Netto activa en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013 (*)
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>100.299.744,76</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
nettowaarde per aandeel	7,62	6,38	7.243,64
<b>NETTO ACTIVA (de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten niet inbegrepen)</b>	<b>119.609.279,76</b>	<b>88.182.900,76</b>	<b>85.898.708,60</b>
nettowaarde per aandeel, zonder rekening te houden met de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	9,08	8,53	8.413,19
<b>NETTO ACTIVA (de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten niet inbegrepen maar inclusief de reële waarde van de handelsvorderingen)</b>	<b>172.239.425,85</b>	<b>135.832.271,15</b>	<b>87.101.809,30</b>
nettowaarde per aandeel, zonder rekening te houden met de variatie van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, maar inclusief de op afsluitdatum berekende reële waarde van de leasingvorderingen	13,08	13,13	8.531,03

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

Zonder rekening te houden met het interimdividend dat werd uitgekeerd in december 2015, zou de nettowaarde per aandeel € 8,18 bedragen.

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

## 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
<b>totaal aantal aandelen op afsluitdatum</b>	<b>13.184.720</b>

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
<b>totale bruto interimdividend coupons nummers 3 en 5</b>	<b>€ 0,63</b>
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
<b>totale netto interimdividend coupons nummers 3 en 5</b>	<b>€ 0,5355</b>

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
<b>Totale bruto interimdividend</b>	<b>€ 7.467.608,50</b>

Het statutaire nettoresultaat op 31 december 2015 bedraagt, exclusief de niet-kaselementen € 7.721.804,06 (zie pagina 139). 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 (zie bij hoofdstuk "VII. Jaarrekening", punt "E. Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 142).

## 6. Vooruitzichten: resultaat en dividend en schuldgraad

Gelet op het feit dat Care Property Invest niet langer de schuldgraad van 50% (45,80% per 31 december 2015) overschrijdt, dient zij niet langer een financieel plan in overeenstemming van artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

### 6.1 Hypotheses

Op basis van de balans- en resultatenrekening van boekjaar 2015 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren. Volgende hypothesen 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 (zie ook hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" punt "2. Dividendbeleid" op pagina 62)
- 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

## 6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, 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 geconsolideerde basis. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2015 45,80%. 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.

## 6.3 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.

## 6.4 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. Zo 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 hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van dit verslag: financiële risico's, reglementaire risico's en risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Care Property Invest.

## 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 verder in dit document (zie hoofdstuk "VIII. Jaarrekening" punt "6. Toelichtingen bij de jaarrekening" op pagina 94 e.v.). 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 geïmpliceerd 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 dat geïmpliceerd 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 hoofdstuk "IV. Beheersverslag" punt "2.1.3" op pagina 37*). 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 bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 verleende haar goedkeuring in de zin van artikel 622 §2, 2° W. Venn. om de resterende 15.030 eigen aandelen te verkopen binnen de periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop. 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).

### 14.1 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 onder hoofdstuk "IX. Permanent document" punt "3. Historiek maatschappelijk kapitaal" op pagina 209. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij het hoofdstuk "IX. Permanent document" vanaf pagina 210 en consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://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).

Het detail van de kapitaalstructuur werd opgenomen bij het hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" op pagina 63.

### 14.2 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.

### 14.3 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 210 en consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://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.

#### **14.4 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 210 en consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

#### **14.5 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.

#### **14.6 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 beëindigd wordt**

Niet van toepassing.

#### **14.7 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" vanaf pagina 210 en consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://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](#)

#### **14.8 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.

#### **14.9 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" vanaf pagina 210 en is consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 22/6/2015 - VERWERVING 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 bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 verleende haar goedkeuring in de zin van artikel 622 §2, 2° W. Venn. om de resterende 15.030 eigen aandelen te verkopen binnen de periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop. 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 punt "13. Eigen Aandelen" op pagina 48 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.

#### **14.10 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" vanaf pagina 210 en zijn consulteerbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://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.

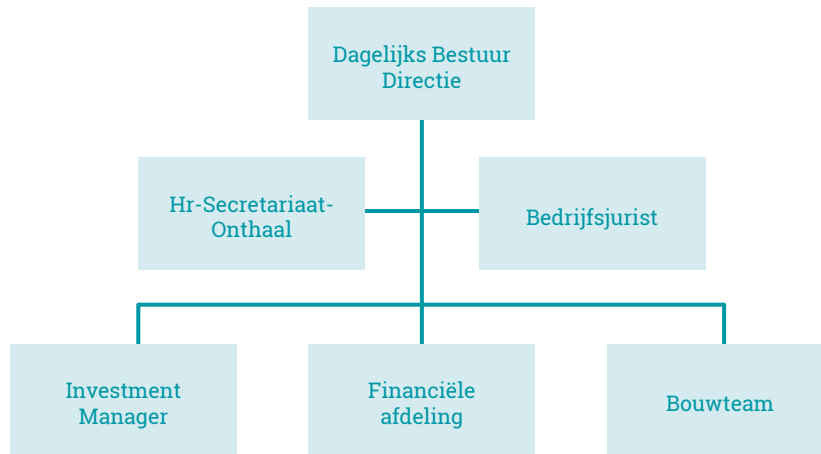
#### **14.11 Belangrijke overeenkomsten waarbij Care Property Invest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over Care Property Invest na een openbaar overnamebod**

Niet van toepassing.

## 15. Interne organisatie en werking Care Property Invest

### 15.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in het corporate governance charter (deel VIII) verduidelijkt. 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, ...

## 15.2 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, ...

### **15.3 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.

### **15.4 Financiële afdeling**

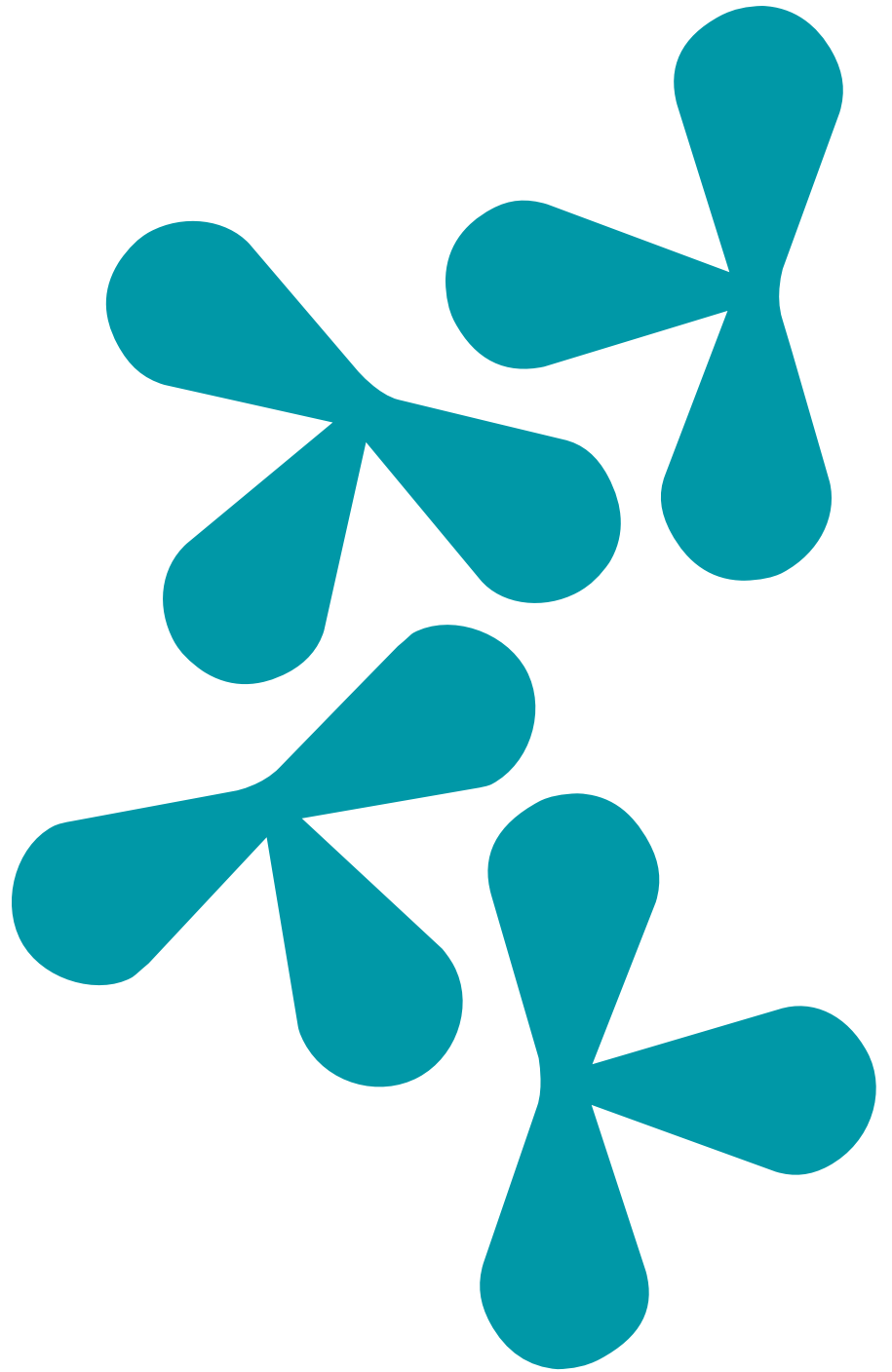
De financiële afdeling is verantwoordelijk voor de boekhouding, het debiteurenbeheer, de rapportering van resultaten per kwartaal aan de raad van bestuur en het uitwerken van de jaarrekening en het verslag per 30/6. Care Property Invest heeft er voor gekozen om alle boekhoudkundige en financiële verrichtingen 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.

### **15.5 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.









V. Care Property Invest op de beurs

## V. Care Property Invest op de beurs

### 1. Beurskoers en volume

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

- **16 mei 2001:** kapitaalverhoging t.b.v. € 565,69 door incorporatie van een reserve ten behoeve van de omzetting van het kapitaal in Belgische Frank naar euro.
- **24 maart 2014:** aandelensplitsing met een factor 1.000. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.210.000 aandelen i.p.v. 10.210 aandelen.
- **20 juni 2014:** kapitaalverhoging in natura t.b.v. € 889.004,04 aan kapitaal en een uitgiftepremie ten belope van € 1.191.440,24 door uitgifte van 149.425 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend over boekjaar 2013 (1). Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen.
- **25 november 2014:** inkoop van 17.030 gewone aandelen Care Property Invest door de Vennootschap naar aanleiding van de uitoefening van het uittredingsrecht door bepaalde aandeelhouders ingevolge de verandering naar het GVV-statuut voor een bedrag van € 273.331,50 of € 16,05 per aandeel.
- **22 juni 2015:** kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van 2.825.295 nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van € 13,45 per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg € 38.000.217,75. Vanaf 22 juni 2015 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 13.184.720 aandelen.
- **11 augustus 2015:** van de eigen aandelen werden er 2.000 als éénmalige, uitzonderlijke bonus toegekend aan de algemeen directeur, onder de wettelijke voorwaarde van onvervreemdbaarheid van 2 jaar.
- **18 november 2015:** de bijzondere algemene vergadering van 18 november 2015 beslist om het saldo, 15.030 eigen aandelen, te verkopen binnen een periode van 2 jaar aan marktconforme voorwaarden, met als minimumprijs de gemiddelde beurskoers van de laatste 30 dagen voor de verkoop.
- **30 november 2015:** de raad van bestuur beslist tot een uitkering van een interimdividend over boekjaar 2015 van € 0,63 per aandeel, wat overeenkomst met € 0,5355 netto (na inhouding van 15% roerende voorheffing) voor personen die in het bezit waren van zowel coupon nr. 3 als coupon nr. 5. Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015.

(1) [http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest\\_KD\\_2014\\_Persbericht\\_resultaat\\_keuzedividend\\_20062014.pdf](http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest_KD_2014_Persbericht_resultaat_keuzedividend_20062014.pdf)

## 1.1 Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op 31 december	2015	2014
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>10.359.425</b>
<b>waarvan:</b>		
- 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 op 31 december	2015	2014
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>10.359.425</b>
<b>waarvan:</b>		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	237.826	255.748
- 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

Waarde aandelen		
Beurskoers op afsluitdatum	15,20	15,99
Beurskapitalisatie	200.407.744	165.647.205,75
Nettowaarde per aandeel	7,62	6,38
Free float	98,86%	98,55%
Gemiddeld dagelijks volume	5.282,77	3.428,21
Omloopsnelheid (2)	10,14%	7,88%

Dividend per aandeel		
Brutodividend per aandeel (3)	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 (5)	97%	86%

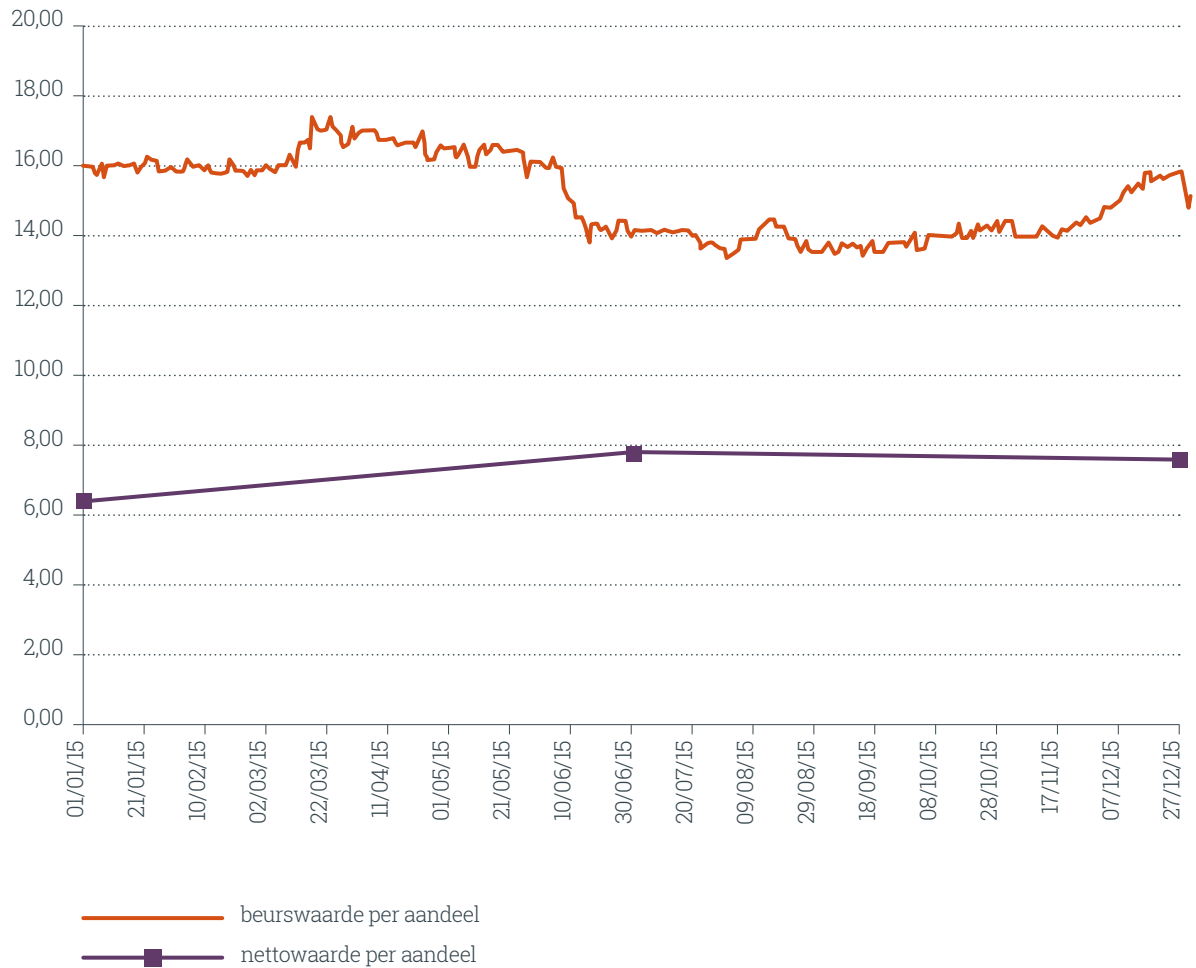
(2) zoals gedefinieerd in het lexicon

(3) voor 31 december 2015: werd als interimdividend uitgekeerd op 21 december 2015; aan de algemene vergadering van 18 mei 2016 wordt voorgesteld geen bijkomend slotdividend uit te keren

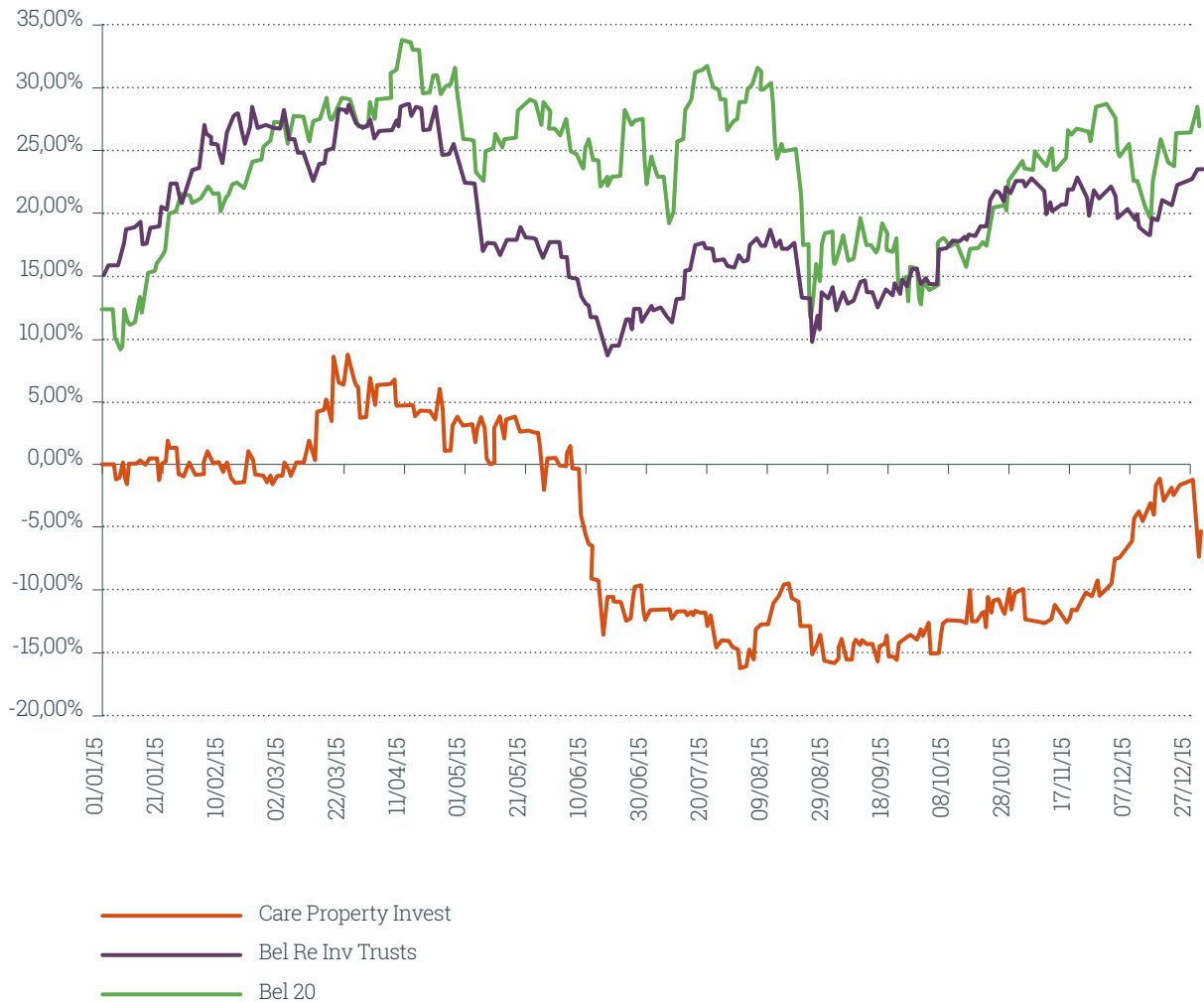
(4) Het brutorendement is berekend als volgt: brutodividend gedeeld door beurskoers op afsluitdatum.

(5) zoals gedefinieerd in het lexicon

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



### 1.3 Vergelijking beurskoers aandelen



## 2. 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 prospectus<sup>2</sup>, 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 doorerekend 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 18 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.

## 3. Aandeelhouderschap

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

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

<sup>2</sup> Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest NV.

<sup>3</sup> Artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen.

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

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

## 4. 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 Grotesteenweg 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

- 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.







## VI. Vastgoedverslag

## VI. Vastgoedverslag

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

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

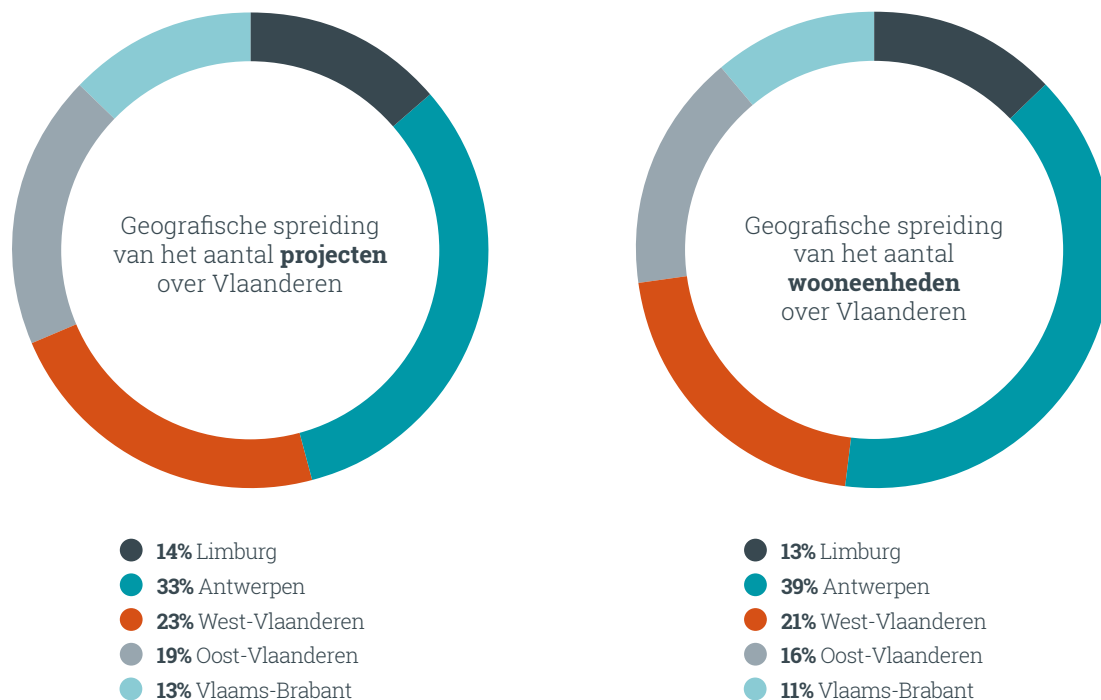
Care Property Invest richt zich nog steeds, doch niet beperkt, tot lokale overheden en caritatieve organisaties waar de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis nog versterkt werd. Daarnaast richt Care Property Invest zich eveneens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

De NBB publiceerde op 29 januari 2016 het bericht dat in het vierde kwartaal van 2015 de economische bedrijvigheid met 0,3% is gestegen. De Belgische economie heeft het laatste kwartaal van 2015 tekenen van economisch herstel getoond. Desondanks een daling van de index van het consumentenvertrouwen, kan de vastgoedmarkt in 2015 als stabiel beschouwd worden.

## 2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 31 december 2015

### 2.1 Geografische spreiding

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



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

### 2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant

	31 december 2015	31 december 2014
OCMW's	89%	93%
Senior Living Group	1%	0%
Vulpia Care Group	4%	0%
Caritatieve vzw's	6%	7%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

De OCMW's vertegenwoordigen 91,5% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2015. Het overige saldo van de inkomsten (8,5%) vloeit voort uit de acht projecten die uitgebaat worden door vzw's (de projecten Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde), Zulte, Herenthout (Boeyendaalhof), De Nieuwe Kaai Turnhout en Aan de Kaai Turnhout).

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

	Aantal projecten	Saldo (1)
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	30	€ 43,76 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	16	€ 33,18 miljoen
einde > 20 jaar	34	€ 160,48 miljoen
<b>totaal</b>	<b>80</b>	

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

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 10,5 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 18,4 jaar. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

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

aantal projecten met 1ste ingebruikname in 2015	1
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 1 en 5 jaar geleden	18
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 5 en 10 jaar geleden	15
aantal projecten met 1ste ingebruikname meer dan 10 jaar geleden	46
<b>Totaal</b>	<b>80</b>

## 2.5 Bezettingsgraad

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

## 2.6 Verzekerde waarde van het vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf opricht, wordt tijdens de constructiefase een "alle bouwplaatsrisico's" verzekering afgesloten, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De premies die betaald worden door Care Property Invest worden allen opgenomen in het door de leasingnemer terug te betalen investeringsbedrag en zijn aldus begrepen in het bedrag van de "vorderingen financiële leasings".

In de erfpacht- en terbeschikkingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde. Voor het vastgoed dat geboekt werd onder vastgoedbeleggingen geldt eveneens dat de verzekeringsplicht wordt gedragen door de erfpachthouder – exploitant, volgens de vereisten zoals opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen.

## 2.7 Verdeling per gebouw

Vastgoedprojecten die meer dan 5% van de geconsolideerde activa van de Vennootschap vertegenwoordigen zijn de projecten Boeyendaalhof te Herenthout (6%), Aan de Kaai te Turnhout (6%) en De Nieuwe Kaai (7%) te Turnhout. Verdere informatie aangaande deze projecten wordt vermeld bij "Nieuwe Projecten". Deze projecten worden conform artikel 30 van de GVV-Wet als vastgoedgeheel beschouwd voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de huurder of de gebruiker van de gebouwen aangeziende desbetreffende vzw's deel uitmaken van de Vulpia Care Groep.

✚ In 2015 kon Care Property Invest reeds 4 nieuwe investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Deze konden allen gefinancierd worden met eigen middelen van de vennootschap door de succesvolle kapitaalverhoging die in juni 2015 werd afgerond. Daarnaast heeft Care Property Invest in 2015 reeds 3 gunningen dan wel definitieve overeenkomsten gesloten met betrekking tot projecten in ontwikkeling/te ontwikkelen.

### 3. Nieuwe projecten

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

In 2015 kon Care Property Invest reeds 4 nieuwe investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille, voor een totale waarde van circa 50,6 miljoen euro: groep van assistentiewoningen te Gullegem, overname van vennootschap met woonzorgcentrum Aan De Kaai te Turnhout, overname van vennootschap met woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen De Nieuwe Kaai te Turnhout, en verwerving van een vennootschap met woonzorgcentrum en groep van assistentiewoningen te Herenthout. Daarnaast heeft Care Property Invest in 2015 reeds 3 gunningen dan wel definitieve overeenkomsten gesloten met betrekking tot projecten in ontwikkeling/te ontwikkelen voor een totale waarde van circa 25,7 miljoen euro: woonzorgcentrum te Lanaken, openbare aanbesteding OCMW Moerbeke voor de realisatie van een groep van assistentiewoningen en openbare aanbesteding OCMW Herenthout voor de realisatie van een groep van assistentiewoningen. De projecten die in 2015 verworven werden, konden allen gefinancierd worden met eigen middelen van de vennootschap door de kapitaalverhoging die in juni 2015 werd afgerond.

De samenstelling van de portefeuille per dochtervennootschap is dan ook als volgt:

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

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

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

## Samenvattende tabel van de nieuwe projecten

VASTGOED IN PORTEFEUILLE										
Project	bouw-/ (recentste) renovatiejaar	in exploitatie sinds	bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiele oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Aantal residentiele eenheden	Contractuele huurgeden	Contractuele huurgeden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Reële waarde (in miljoen euro)	Conventionele waarde (in miljoen euro)
Tilia (8560 Gullegem)	2015	2015	100%	1.454	15	128.115	125.752	129.345	2,66	2,25
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	921.812	16,05	16,50
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	939.744	16,21	17,26
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	2011	1992	100%	7.139	118	750.000	750.000	799.160	15,05	14,60
<b>Totaal</b>			<b>100%</b>	<b>24.349</b>	<b>316</b>	<b>2.565.955</b>	<b>2.563.592</b>	<b>2.790.061</b>	<b>49,96</b>	<b>50,61</b>

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen bedraagt thans 100%.

De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed.

De Vennootschap betaalt dan ook geen enkele verzekeringspremie voor de vastgoedbeleggingen, maar ziet toe op de verzekeringen die worden afgesloten door de exploitanten, voornamelijk met betrekking tot de betaling van de premies en de omvang van de dekking, zodat deze minimaal conform is aan de afgesproken dekking in de erfpachtovereenkomst.

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

PROJECTEN IN UITVOERING			
Project	Geraamd nog uit te voeren investeringsbedrag in miljoen euro	Voorziene oplevering	Beschrijving
Drie Eiken (3620 Lanaken)	19	einde 2016	woonzorgcentrum met 122 vergunde rusthuisbedden die middels een asset deal verworven worden
Herfstvrede (9180 Moerbeke)	3,6	midden 2017	realisatie van 22 assistentiewoningen voor het OCMW van Moerbeke
Huis Driane (2270 Herenthout)	3,1	voorjaar 2018	realisatie van 20 assistentiewoningen voor het OCMW van Herenthout
<b>Totaal</b>	<b>25,70</b>		

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

### 3.1 Overzicht van de nieuwe projecten:



#### 1 - Gullegem Tilia

- **adres:** Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- **capaciteit:** 15 assistentiewoningen
- **ligging:** Tilia is gelegen op het dorpsplein recht tegenover de kerk, te midden van de lokale middenstand en in de nabijheid van het wzc Het Gulle Heem dat ook over een dienstencentrum beschikt.
- **bouwjaar:** sinds 1 juni 2015 in exploitatie
- **exploitant:** OCMW Wevelgem



#### 2 - Lanaken Drie Eiken

- **adres:** wzc "Drie Eiken", Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **capaciteit:** 122 vergunde rusthuisbedden
- **ligging:** Een uitstekende residentiële ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Lanaken in de provincie Limburg en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar.
- **bouwjaar:** in uitvoering – oplevering voorzien einde 2016
- **exploitant:** Senior Living Group nv i.s.m. Maljuna Perlo vzw



#### 3 - Moerbeke Herfstvrede

- **adres:** Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
- **capaciteit:** 22 assistentiewoningen
- **ligging:** centraal gelegen, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- **bouwjaar:** start werken op 4 april 2016; oplevering zomer 2017
- **exploitant:** OCMW Moerbeke



#### 4 - Turnhout Aan de Kaai

- **adres:** Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- **capaciteit:** 74 kamers (82 woongelegenheden) + 14 bovengrondse parkeerplaatsen + dagverzorgingscentrum dat kan/zal omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers
- **ligging:** Aan de Kaai is gelegen in een groene en rustige omgeving in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- **bouwjaar:** sinds 2012 in exploitatie
- **exploitant:** Vulpia Care Group





## 5 - Turnhout De Nieuwe Kaai

- **adres:** Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- **capaciteit:** 86 kamers (94 woongelegenheden) en 13 assistentiewoningen + 33 ondergrondse autostaanplaatsen
- **ligging:** De Nieuwe Kaai heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- **bouwjaar:** sinds 2015 in exploitatie
- **exploitant:** Vulpia Care Group



## 6 - Herenthout Huis Driane

- **adres:** Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- **capaciteit:** 20 assistentiewoningen
- **ligging:** gelegen in het binnengebied van serviceflats en dienstencentrum Huis Driane. Vlakbij het centrum van Herenthout, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- **bouwjaar:** start werken voorzien najaar 2016; oplevering voorjaar 2018
- **exploitant:** OCMW Herenthout



## 7 - Herenthout Boeyendaalhof

- **adres:** Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **capaciteit:** 105 bedden (wzc) + 17 assistentiewoningen
- **ligging:** Boeyendaalhof is gelegen nabij de dorpskern van Herenthout. Op wandelafstand bevindt zich het openbaar vervoer en de markt van Herenthout met haar winkels, café's, banken, apotheek, ...
- **bouwjaar:** sinds 1992 in exploitatie, diverse renovaties doorheen de jaren
- **exploitant:** Vulpia Care Groep

## 3.2 Beschrijving van de nieuwe projecten:

### Residentie Tilia te Gullegem (deelgemeente van Wevelgem)

Care Property Invest heeft op 28 november 2014 met de bvba Christiaens Promotie en de nv Bouwonderneming Christiaens een onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend voor de aankoop van een groep van assistentiewoningen met 15 wooneenheden voor een bedrag van € 2,25 miljoen (excl. aankoopkosten). Deze aankoop geschiedde onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden voor erkende huisvesting voor senioren, zoals o.a. de voorlopige oplevering van Residentie Tilia volledig conform de vigerende wetgeving betreffende groepen van assistentiewoningen. Op 12 mei 2015 waren alle opschortende voorwaarden die voorzien werden in de verkoopovereenkomst d.d. 28 november 2014 vervuld en werd de authentieke aankoopakte van "Residentie Tilia" te Gullegem verleden. De aankoop gebeurde met eigen middelen van de vennootschap en het gebouw werd in gebruik genomen op 1 juni 2015. De site van deze nieuwe groep van assistentiewoningen heeft een uitstekende ligging op het dorpsplein recht tegenover de kerk te midden van de lokale middenstand.

Deze groep van assistentiewoningen wordt uitgebaat door het OCMW Wevelgem, die als enige speler op de markt van de seniorenhuisvesting te Gullegem over de benodigde ervaring beschikt. Deze uitbating vindt plaats in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst voor lange termijn (minimum 15 jaar) waarbij het OCMW Wevelgem instaat voor de zorg- en dienstverlening en de verhuur. De vergoeding die de Vennootschap van het OCMW Wevelgem ontvangt is afhankelijk van de bezettingsgraad van de residentie. Momenteel zijn alle 15 assistentiewoningen bewoond en ontvangt de Vennootschap aldus de volledige vergoeding voor deze groep van assistentiewoningen.

### Residentie Drie Eiken te Lanaken

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principsovereenkomst getekend onder de gebruikelijke 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 een grond, en zal na toepassing van het recht van natrekking bij de voorlopige oplevering tevens eigenaar worden van een woonzorgcentrum gelegen te Lanaken met 122 vergunde rusthuisbedden. De stedenbouwkundige vergunning werd reeds verkregen en de bouwwerkzaamheden werden gestart. De voorlopige oplevering van de werkzaamheden wordt verwacht voor einde 2016.

De waarde van het project bedraagt circa € 19 miljoen. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het woonzorgcentrum. De betaling van de prijs voor de vennootschap zal gedeeltelijk geschieden met eigen middelen van Care Property Invest en gedeeltelijk met vreemde middelen. Deze acquisitie zal door Care Property Invest gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum Drie Eiken.

De uitbating van het woonzorgcentrum zal gebeuren door Senior Living Group (SLG) in samenwerking met Maljuna Perlo vzw voor 100% gecontroleerd door Senior Living Group (SLG), middels een langdurige triple net erfpachtovereenkomst, waarbij aan de VSP Lanaken Centrum WZC nv een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.

### **Residentie Herfstvrede te Moerbeke**

Care Property Invest heeft op 30 april 2015 van de OCMW-Raad de definitieve gunning verkregen van de overheidsopdracht voor werken m.b.t. het ontwerp, de bouw en financiering (via een DBF overeenkomst (Design, Build and Finance Contract)) van een voorziening voor ouderen bestaande uit 22 assistentiewoningen, zoals uitgeschreven door het OCMW Moerbeke. Care Property Invest heeft hierop samen met Evolta Engineers nv en Ibens ingeschreven en neemt in dat kader het financieringsgedeelte voor zich, voor een geraamde investering van circa € 3,6 miljoen. De Vennootschap zal tevens optreden als bouwheer en verkrijgt in dat kader een recht van opstal op de grond, ten laatste op datum van de start van de werken en dit voor een duurtijd die verstrijkt 32 jaar na de voorlopige oplevering. De werken werden gestart op 4 april 2016, de voorlopige oplevering zal vermoedelijk gebeuren midden 2017. De uitbating zal gebeuren door het OCMW Moerbeke, dat een recht van erfpacht zal verkrijgen voor een duurtijd van 27 jaar. Het project te Moerbeke sluit aldus aan bij de activiteiten die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

### **Residentie Huis Driane te Herenthout**

Care Property Invest verkreeg op 3 november 2015 de definitieve gunning van de overheidsopdracht voor werken m.b.t. het ontwerp, de bouw en financiering (via een DBF overeenkomst (Design, Build and Finance Contract)) van een voorziening voor ouderen bestaande uit 20 assistentiewoningen, zoals uitgeschreven door het OCMW Herenthout. Care Property Invest schreef hierop samen met Evolta Engineers nv (ontwerpde architecten), Dirk Vanlerberghe (controle architect) en Ibens nv (aannemer) in en nam in dat kader het financieringsgedeelte voor zich, voor een geraamde investering van € 3.125.415. De Vennootschap zal tevens optreden als bouwheer en verkrijgt in dat kader een recht van opstal op de grond, ten laatste op datum van de start van de werken en dit voor een duurtijd die ten vroegste verstrijkt 30 jaar na de voorlopige oplevering. De start van de werken is voorzien in het najaar van 2016, de werken zullen waarschijnlijk beëindigd zijn in het voorjaar van 2018. De uitbating zal gebeuren door het OCMW Herenthout, dat een recht van erfpacht zal verkrijgen voor een duurtijd van 27 jaar. Het project te Herenthout sluit aan bij de activiteiten die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

### **Residentie Aan de Kaai en De Nieuwe Kaai te Turnhout**

Op 18 september 2015 heeft Care Property Invest 100% van de aandelen van de vennootschappen Croonenburg nv en B. Turnhout nv aangekocht. Deze vennootschappen zijn ieder eigenaar van een woonzorgcentrum te Turnhout, met name WZC Aan De Kaai en WZC De Nieuwe Kaai. Beide erkende woonzorgcentra hebben een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout in de provincie Antwerpen en zijn gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer zijn de sites goed bereikbaar. Het woonzorgcentrum De Nieuwe Kaai is sinds 2005 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 86 kamers (94 bedden WZC) en 13 serviceflats/assistentiewoningen, samen met 33 ondergrondse autostaanplaatsen. Het woonzorgcentrum Aan De Kaai is sinds 2012 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 74 kamers (82 bedden WZC) samen met 2 ondergrondse autostaanplaatsen en 14 bovengrondse parkeerplaatsen en een dagverzorgingscentrum dat kan/zal worden omgevormd naar 10 bijkomende kamers.

De waarde van beide projecten samen bedraagt circa € 34 miljoen en er werd een korting toegekend aan Care Property Invest, omwille van de hoge interestlasten op de leningen in de vennootschappen. De uitbating van beide woonzorgcentra zal gebeuren door de vzw De Nieuwe Kaai, onder controle van de Vulpia Care Group, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.

Deze aankoop zorgt voor een verdere diversificatie binnen de portefeuille van Care Property Invest voor wat betreft de uitbating gezien deze transactie een eerste samenwerking betrof met de Vulpia Care Group, een kwaliteitsvolle uitbater van woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen, en sluit perfect aan bij de strategie van de Vennootschap.

### **Residentie Boeyendaalhof te Herenthout**

Op 23 december 2015 heeft Care Property Invest 100% van de aandelen van de vennootschap M.S.T. bvba verworven. Deze vennootschap is eigenaar van 100% van de aandelen van de vennootschap Boeyendaalhof nv, die op haar beurt eigenaar is van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen Boeyendaalhof te Herenthout.

Boeyendaalhof is gelegen nabij de dorpskern van Herenthout. Op wandelafstand bevindt zich het openbaar vervoer en de markt van Herenthout met haar winkels, café's, banken, apotheek, ... Boeyendaalhof is sinds 1992 in exploitatie en heeft een huidige capaciteit van 105 erkende woongelegenheden in het woonzorgcentrum en 17 erkende serviceflats/assistentiewoningen. Het gebouw, met inbegrip van diverse renovaties en uitbreidingen, verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.

De waarde van Boeyendaalhof (gebouwen en terrein) bedraagt circa € 14,6 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige voor het project. Boeyendaalhof nv zal middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net een geïndexeerde vaste jaarlijkse canon genereren. Deze succesvolle uitbating is reeds vanaf het begin in handen van vzw Boeyendaalhof die recent werd overgenomen door de Vulpia Care Group.

## **4. Initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats**

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

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

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

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

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

*Vermelde bedragen in euro.*

	31 december 2015	31 december 2014
Vorderingen financiële leasings	157.005.329,44	157.005.329,44
Handelsvorderingen	12.254.002,00	12.534.224,04
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	169.259.331,44	169.539.553,47

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

## 4.1 Overzicht gerealiseerde projecten uit het initiële investeringsprogramma

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	193.480,56	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	153.941,76	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTREATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	172.337,16	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK – Horeman	20	december 1998	147.436,80	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	192.329,28	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	162.381,12	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH – Altena	25	december 2003	243.939,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	168.580,80	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	82.375,20	428.752,46	1.114.374,84
RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	196.096,32	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	317.056,32	871.697,37	2.707.138,69
VOSSELAAR – Woestenborghsלאן	17	juni 2002	142.314,48	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	287.368,80	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	193.190,40	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	210.492,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	183.753,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	140.156,16	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	96.531,12	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	126.260,64	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	115.827,36	690.359,98	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	136.852,32	1.146.274,12	2.613.329,68
BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	224.730,60	2.458.167,86	4.151.001,06
MOL – Jakob Smitsלאן	50	januari 2013	138.984,00	4.165.828,54	5.622.718,60
			<b>4.026.415,20</b>	<b>28.075.549,38</b>	<b>50.407.323,74</b>

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>WEST-VLAANDEREN</b>					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	168.342,24	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	144.086,88	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	153.054,72	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	77.319,60	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	222.696,00	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	112.200,48	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	568.527,12	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	135.919,08	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	287.413,92	944.635,21	2.718.417,54
BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	160.045,20	n.v.t.	4.536.254,77
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	103.383,72	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaard	38	juli 2012	171.647,52	2.232.706,76	6.427.227,13
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	162.306,36	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	105.272,16	477.856,61	1.411.631,96
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	144.532,80	1.066.588,22	2.631.140,86
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	289.693,44	1.517.187,59	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	224.674,56	1.166.696,74	3.850.618,15
			<b>3.231.115,80</b>	<b>19.861.030,51</b>	<b>46.020.920,47</b>

<b>OOST-VLAANDEREN</b>					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	142.027,20	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	104.065,20	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	342.481,68	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	134.625,72	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	122.559,36	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	158.788,80	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	159.504,00	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	141.077,28	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	112.646,16	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	121.655,04	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	152.953,92	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	152.275,20	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	162.554,40	1.473.551,85	3.076.327,30
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	144.093,60	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	182.707,20	2.967.983,15	9.663.258,24
			<b>2.334.014,76</b>	<b>17.732.591,96</b>	<b>34.245.391,21</b>

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Ontvangen canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>VLAAMS-BRABANT</b>					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	95.556,24	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	297.784,32	1.544.717,58	4.592.315,29
KORTENBERG – Leuvensestnwg	24	juni 2007	169.735,68	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	135.693,00	549.923,76	1.827.654,52
ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	221.860,08	1.154.168,59	2.965.085,01
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	266.980,68	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	223.464,12	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	127.025,28	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	121.309,92	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	167.576,16	2.258.463,25	6.170.316,20
			<b>1.826.985,48</b>	<b>11.869.641,50</b>	<b>31.973.984,45</b>
<b>LIMBURG</b>					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	126.339,84	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	164.574,96	470.860,10	1.435.709,20
ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	252.368,52	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	260.600,88	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	162.000,00	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	131.076,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	276.349,92	1.100.841,53	3.330.436,58
ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	156.556,80	2.360.844,65	5.633.460,79
BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	152.752,32	1.071.539,26	2.979.192,56
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	157.328,64	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	124.764,00	1.297.972,72	4.097.754,14
			<b>1.964.711,88</b>	<b>11.349.335,21</b>	<b>30.621.392,41</b>
<b>76 projecten</b>	<b>1.988</b>		<b>13.383.243,12</b>	<b>88.888.148,56</b>	<b>193.269.012,28</b>

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.263.682,83 werden hiervan nog niet afgetrokken en worden in mindering gebracht van de nog te betalen einde-opstalvergoedingen)

(1) verschuldigde canon van 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw

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



**Detail reële waarde initiële investeringsprogramma per project**

De reële waarde is samengesteld uit het bedrag begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasingen" en het bedrag begrepen bij de rubriek "handelsvorderingen".

DOSSIERNR.	PROJECT	REËLE WAARDE BIJ INGANG ERFPACHT	REEDS TERUGGENOMEN OP 31/12/2015	BEDRAG OP 31/12/2015
1102.O.02	Antwerpen - Deurne	2.122.440,24	162.067,73	1.960.372,51
1102.O.03	Antwerpen - Aka	2.822.290,63	82.419,06	2.739.871,57
1102.O.04	Antwerpen - Merksem	3.065.650,90	83.987,99	2.981.662,91
1107.O.01	Brecht	2.206.168,04	104.442,37	2.101.725,67
1109.O.01	Essen	1.537.585,62	13.346,87	1.524.238,75
1110.O.01	Hemiksem	2.226.248,60	120.476,14	2.105.772,46
1113.V.01	Kapellen	1.608.869,91	61.623,25	1.547.246,66
1114.O.01	Kontich	2.756.973,66	145.145,91	2.611.827,75
1129.O.01	Zoersel	1.315.824,14	-3.646,94	1.319.471,08
1130.O.01	Zwijndrecht	1.550.515,05	-40.879,20	1.591.394,25
1301.O.01	Arendonk	1.345.573,34	25.999,08	1.319.574,26
1311.O.01	Hoogstraten	1.647.027,17	62.097,32	1.584.929,85
1321.O.01	Ravels	2.379.908,18	114.362,18	2.265.546,00
1322.O.01	Vosselaar	1.850.849,74	32.435,03	1.818.414,71
1326.O.01	Vorselaar	1.349.765,51	20.416,09	1.329.349,42
2123.O.01	Opwijk	805.565,54	-12.952,29	818.517,83
3103.O.01	Brugge	2.847.013,32	86.672,45	2.760.340,87
3108.O.01	Torhout	1.305.198,76	-5.713,26	1.310.912,02
3109.O.01	Zedelgem	1.025.255,80	3.448,74	1.021.807,06
3410.O.01	Waregem	5.541.923,99	179.705,06	5.362.218,93
3205.O.01	Lo-Reninge	714.930,45	10.210,39	704.720,06
3307.O.01	Wervik	1.284.354,67	17.824,42	1.266.530,25
3408.O.01	Menen	1.528.754,59	20.594,70	1.508.159,89
3601.O.01	Hooglede	1.496.330,21	17.126,79	1.479.203,42
3605.O.01	Lichtervelde	1.292.788,17	16.733,58	1.276.054,59
3607.O.01	Roeselare	2.376.411,50	152.101,18	2.224.310,32
4101.O.01	Aalst (A)	1.393.785,91	-4.274,20	1.398.060,11
4101.O.01	Aalst (B)	1.538.075,83	-1.957,74	1.540.033,57
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.143.893,90	-32.011,87	1.175.905,77
4108.O.02	Ninove - Burchtstraat	1.344.184,23	55.140,07	1.289.044,16
4204.O.01	Hamme	1.621.767,21	71.532,69	1.550.234,52
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	1.356.796,54	74.516,82	1.282.279,72
4301.V.01	Bassevelde	829.692,24	-30.079,53	859.771,77
4301.O.02	Oosteeklo	1.312.118,29	80.802,36	1.231.315,93
4402.V.01	Deinze	1.247.301,86	-4.492,83	1.251.794,69
4403.O.01	De Pinte	1.611.638,93	70.691,77	1.540.947,16
4421.V.01	Zulte	1.357.159,52	38.216,33	1.318.943,19
5101.O.01	As	1.944.269,43	88.013,45	1.856.255,98
5111.O.01	Leopoldsburg Centrum	3.112.295,56	173.435,41	2.938.860,15
5111.O.02	Leopoldsburg Heppen	1.908.750,49	105.012,80	1.803.737,69
5117.O.01	Zonhoven	2.401.258,09	55.156,90	2.346.101,19
5204.O.01	Hamont-Achel	1.274.113,14	50.070,83	1.224.042,31
3606.O.01	Hooglede	1.348.988,10	20.088,71	1.328.899,39
4207.O.01	Waasmunster	2.314.188,13	44.055,82	2.270.132,31
1102.O.01	Ekeren	1.999.993,49	40.792,59	1.959.200,90
4404.O.01	Destelbergen	2.375.850,34	65.378,87	2.310.471,47
2218.O.01	Liedekerke	2.688.147,78	41.850,23	2.646.297,55
2228.O.01	Tienen	3.953.653,98	80.162,91	3.873.491,07
5204.O.02	Achel	1.843.035,80	27.374,85	1.815.660,95
1109.O.02	Essen 2	1.265.630,31	7.051,10	1.258.579,21
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.866.990,10	71.317,32	3.795.672,78
2134.O.01	Zaventem.	2.114.962,03	35.235,55	2.079.726,48
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.930.849,17	14.315,30	1.916.533,87
5117.O.02	Zonhoven-2	2.230.711,03	5.859,93	2.224.851,10
5102.O.01	Beringen	2.217.637,66	5.779,75	2.211.857,91
2228.O.02	Tienen 2	3.722.010,64	21.823,92	3.700.186,72
3103.O.04	Brugge Vliedberg	2.491.176,01	9.200,75	2.481.975,26
1208.V.01	Nijlen	1.365.792,36	501,90	1.365.290,46
2134.O.02	Zaventem 2	3.264.314,13	18.524,52	3.245.789,61
1107.O.02	Sint-Job	2.207.804,93	-2.330,69	2.210.135,62
1304.O.01	Beerse	4.167.802,09	-5.117,76	4.172.919,85
2116.O.01	Lennik	1.893.289,44	-3.978,41	1.897.267,85
3601.O.02	Hooglede Gits	2.630.234,60	-7.054,78	2.637.289,38
3501.O.01	Bredene	5.296.510,86	4.866,83	5.291.644,03
2117.O.01	Liedekerke	2.246.088,75	-11.118,35	2.257.207,10
3204.O.01	Kortemark	3.973.652,12	2.771,57	3.970.880,55
1325.O.01	Vorselaar	2.704.651,13	965,77	2.703.685,36
2121.O.01	Meise	3.193.887,29	-2.414,84	3.196.302,13
3103.O.03	Brugge Ten Boomgaard	3.590.178,73	18.993,93	3.571.184,80
4605.O.02	Sint-Niklaas 2	3.997.830,19	13.782,86	3.984.047,33
3103.O.02	Brugge 7 Torentjes	1.828.593,70	-25.043,38	1.853.637,08
1318.O.01	Mol	2.592.454,27	-20.299,96	2.612.754,23
5110.O.01	Heusden-Zolder	2.963.256,23	-9.575,85	2.972.832,08
1122.O.01	Schilde	2.306.947,75	-15.666,40	2.322.614,15
5107.O.01	Ham	2.092.653,93	-4.970,21	2.097.624,14
2123.O.02	Opwijk 2	5.092.995,42	13.234,05	5.079.761,37
4404.O.02	Destelbergen 2	2.794.820,68	-6.605,67	2.801.426,35
		<b>171.968.902,07</b>	<b>2.709.570,63</b>	<b>169.259.331,44</b>

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

## 5. Vastgoed voor eigen gebruik

Einde 2013 werd door de Vennootschap een pand (gelegen te Horstebaan 3, 2900 Schoten) aangekocht met de bedoeling er, na grondige renovatie, haar kantoren te vestigen. Op 12 januari 2015 werd het gebouw in gebruik genomen en werd de maatschappelijke zetel aldus verplaatst naar de Horstebaan 3, 2900 Schoten. De investeringskost van het gebouw werd opgenomen in de jaarrekening volgens IAS 16, materiële vaste activa voor eigen gebruik. De eindwaarde bedraagt € 1.719.971,34, exclusief btw en registratierechten.

## 6. Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 31 december 2015.

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

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

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

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

Op 31 december 2015 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 49.960.600 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 51.209.600.

Antwerpen, 31/12/2015

Katrien Van Grieken, MRE  
Schatte-Adviseur  
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS  
Afgevaardigd Bestuurder  
STADIM cvba





VII. Jaarrekening

## VII. Jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige 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.

### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		Toelichting	2015	2014	2013
I.	Huurinkomsten (+)	C.a.	13.731.516,84	12.786.086,70	12.304.395,29
	<i>huur</i>		620.321,69	0,00	0,00
	<i>huurkortingen</i>		-5.520,00	0,00	0,00
	<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>		13.116.715,15	12.786.086,70	12.304.395,29
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>			<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	C.b.	-2.403.404,92	-2.135.045,35	-1.705.388,49
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	C.c.	80.936,67	-192.231,02	870.661,70
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>		-82.973,30	-2.933.320,32	-5.470.457,56
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>		164.551,06	2.731.207,95	6.414.593,13
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>		-641,09	9.881,35	-73.473,87
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			<b>11.409.048,59</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	C.d.	1.690.056,08	0,00	0,00
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>13.099.104,67</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XX.	Financiële inkomsten (+)	C.e.	59.437,52	47.912,45	84.774,32
XXI.	Netto intrestkosten (-)	C.f.	-3.808.146,20	-3.574.905,17	-3.440.367,08
XXII.	Andere financiële kosten (-)	C.g.	-2.613,09	-1.505,36	-914,01
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	C.h.	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>-904.169,25</b>	<b>-13.744.613,00</b>	<b>1.059.258,28</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>			<b>12.194.935,42</b>	<b>-3.285.802,67</b>	<b>12.528.926,78</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	C.i.	-181.105,33	-19.829,95	-17.461,14
<b>BELASTINGEN</b>			<b>-181.105,33</b>	<b>-19.829,95</b>	<b>-17.461,14</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>12.013.830,09</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>

Het geconsolideerd nettoresultaat van de Vennootschap stemt overeen met het globaal resultaat aangezien de geconsolideerde jaarrekening geen "niet-gerealiseerde resultaten" heeft in de zin van IAS 1.

## 2. Componenten van het geconsolideerd nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013 (*)
uitgifteprijs per aandeel bij oprichting (1996)	5,9494	5,9494	5.949,44
uitgifteprijs per aandeel bij de kapitaalverhoging in juni 2016	13,45		
beurskoers van het aandeel Care Property Invest op afsluitdatum	15,20	15,99	13.499,00
totaal aantal aandelen	13.184.720	10.359.425	10.210
gewogen gemiddelde aandelen gedurende het boekjaar	11.853.348	10.289.420	10.210

(\*) Het aandeel van Care Property Invest werd op 24 maart 2014 gesplitst door deling door 1.000.

NETTORESULTAAT	12.013.830,09	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>nettoresultaat per aandeel, toewijsbaar aan alle aandelen en op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen</b>	<b>1,01354</b>	<b>-0,3213</b>	<b>1,225,41</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	6,67%	-2,01%	9,08%

NETTORESULTAAT	12.013.830,09	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>			
- afschrijvingen	84.564,60	14.903,72	7.271,33
- waardeverminderingen			107.000,00
- terugnemingen van waardeverminderingen	0,00	-107.000,00	0,00
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.690.056,08	0,00	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.847.152,52	10.216.114,92	-4.415.765,05
- andere niet-monetaire bestanddelen:			
<i>winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode</i>	13.696,59	349.326,45	-709.425,73
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	266.525,45	408.000,10	417.898,49
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>7.841.408,13</b>	<b>7.575.712,57</b>	<b>7.918.444,68</b>
<b>nettoresultaat per aandeel, exclusief niet-kas elementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen</b>	<b>0,6615</b>	<b>0,7363</b>	<b>775,56 (*)</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,35%	4,60%	5,75%

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door 1.000

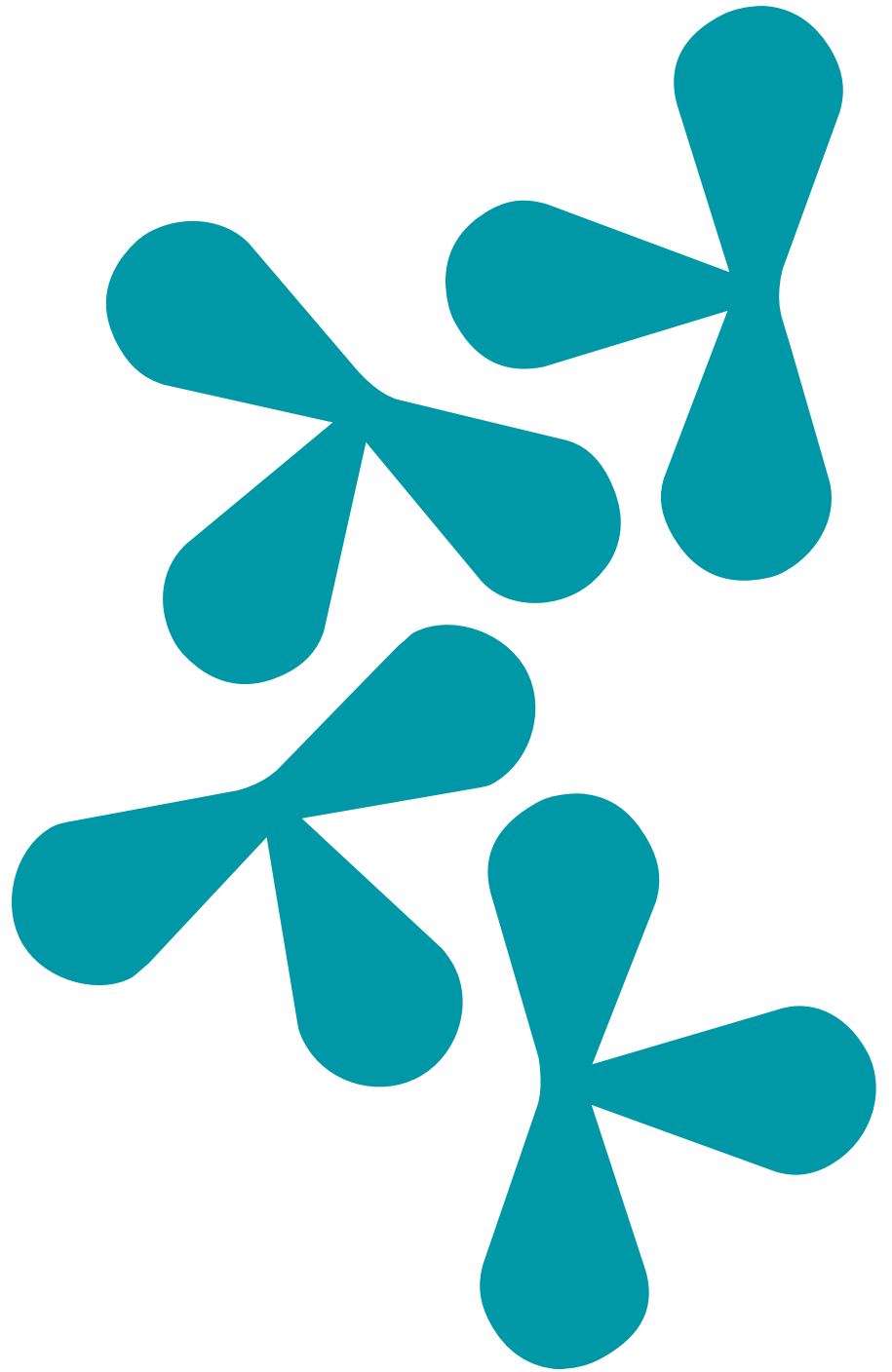
### 3. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>ACTIVA</b>				
<b>I. Vaste activa</b>		<b>221.298.315,40</b>	<b>173.610.042,63</b>	<b>167.633.138,96</b>
C. Vastgoedbeleggingen	<i>D.a.</i>	49.960.748,55	2.250.000,00	0,00
D. Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	2.071.965,41	1.814.186,76	4.982.491,76
E. Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	6.270,00	6.302,40	5.952,40
F. Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	157.005.329,44	157.005.329,43	149.353.144,21
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa <i>m.b.t. projecten in uitvoering</i> <i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>D.e.</i>	12.254.002,00 0,00 12.254.002,00	12.534.224,04 0,00 12.534.224,04	13.291.550,59 412.823,35 12.878.727,24
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>8.979.912,44</b>	<b>9.599.482,04</b>	<b>6.102.029,92</b>
D. Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	49.510,40	111.222,27	137.002,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa <i>vennootschapsbelasting</i> <i>andere</i>	<i>E.b.</i>	361.757,78 267.119,66 94.638,12	162.594,04 14.078,12 148.515,92	247.635,65 157.720,85 89.914,80
F. Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	8.547.845,86	9.316.647,11	5.688.534,04
G. Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	20.798,40	9.018,62	28.857,96
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toelichting	2015	2014	2013
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>100.299.744,76</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
A. Kapitaal	<i>F.a.</i>	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
B. Uitgiftepremie	<i>F.b.</i>	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
C. Reserves	<i>F.c.</i>	-3.281.714,37	6.507.527,10	701.692,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.d.</i>	4.546.221,59	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>129.978.483,08</b>	<b>117.182.790,91</b>	<b>99.777.615,28</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>124.103.757,25</b>	<b>110.016.205,31</b>	<b>95.211.193,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	100.263.959,66	87.860.038,31	83.270.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen <i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>G.b.</i>	19.309.535,00 19.309.535,00	22.156.167,00 22.156.167,00	11.941.155,00 11.941.155,00
F. Uitgestelde belastingen	<i>G.c.</i>	4.530.262,59	0,00	0,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>5.874.725,83</b>	<b>7.166.585,60</b>	<b>4.566.421,97</b>
B. Kortlopende financiële schulden	<i>G.d.</i>	718.507,47	0,00	0,00
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden Handelsschulden Andere <i>leveranciers</i> <i>huurders</i> <i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>G.e.</i>	4.389.028,40 0,00 4.389.028,40 3.995.195,63 1.700,00 392.132,77	6.834.445,15 2.137.500,00 4.696.945,15 4.390.493,94 0,00 306.451,21	4.246.581,89 0,00 4.246.581,89 4.026.795,55 0,00 219.786,34
E. Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.f.</i>	345.630,52	78.816,53	70.051,55
F. Overlopende rekeningen <i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i> <i>gelopen, niet vervallen intresten</i> <i>toe te rekenen kosten</i>	<i>G.g.</i>	421.559,44 72.609,52 167.315,60 181.634,32	253.323,92 0,00 159.478,67 93.845,25	249.788,53 3.081,12 142.014,43 104.692,98
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>		<b>230.278.227,84</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>





## 4. Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>9.316.647</b>	<b>5.688.534</b>	<b>1.246.204</b>
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	9.410.580	10.499.902	11.993.926
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>12.194.935</b>	<b>-3.285.803</b>	<b>12.528.927</b>
betaalde belastingen	-181.105	-19.830	-17.461
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>12.013.830</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>12.511.466</b>
+ betaalde en ontvangen intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	3.808.146	3.574.905	3.440.367
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. intresten)</b>	<b>15.821.976</b>	<b>269.273</b>	<b>15.951.833</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-4.172.422</b>	<b>10.881.345</b>	<b>-4.593.021</b>
variaties in de reële waarde van swaps	-2.847.153	10.216.115	-4.415.765
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.690.056	0	0
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	84.565	-92.096	114.271
onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	13.697	349.326	-709.426
onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	266.525	408.000	417.898
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>			
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-214.121</b>	<b>-3.241.011</b>	<b>1 672 822</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	-64.890	4.280.513	3.297.853
vorderingen financiële leasings	0	-7.652.185	-1.752.016
handelsvorderingen	61.712	25.780	123.133
terug te vorderen belastingen	-253.042	143.143	-140.591
andere kortlopende activa	53.878	-58.101	120.610
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-11.780	19.839	23.833
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>-2.024.853</b>	<b>2.590.296</b>	<b>-1.037.707</b>
handelsschulden	-2.279.290	2.514.766	-766.957
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	85.682	73.097	-292.031
overlopende rekeningen	168.756	2.432	21.281

Bedragen werden afgerond naar euro

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-41.767.851</b>	<b>-3.270.462</b>	<b>-801.228</b>
investerings in vastgoedbeleggingen	-41.490.430	-2.250.000	
investerings in materiële vaste activa	-277.453	-1.020.112	-801.228
investerings in financiële vaste activa	32	-350	0
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>31.588.470</b>	<b>-3.601.327</b>	<b>-6.750.368</b>
betaalde intrestlasten	-3.898.242	-3.736.685	-3.590.622
ontvangen intresten (swap)	90.096	161.780	150.255
toename (+) van de financiële schulden	13.121.679	4.590.000	2.300.000
inkoop/verkoop eigen aandelen	32.100	-273.332	
betalingen dividenden-oprichtersaandelen	-160.650	-80.325	-82.500
betalingen dividenden-aandelen op naam	-84.546	-12.356	-43.450
betalingen dividenden-andere gewone aandelen	-11.624.868	-3.285.565	-5.484.051
betaling roerende voorheffing dividenden	-2.097.498	-964.845	0
kapitaalverhoging	36.210.398	0	0
<b>TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)</b>	<b>-768.801</b>	<b>3.628.113</b>	<b>4.442.330</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>8.547.846</b>	<b>9.316.647</b>	<b>5.688.534</b>

## 5. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Bedragen werden afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor impact swaps (*)	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren
<b>1 januari 2013</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-12.902.149</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.645.643</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2012	-	-	-3.451.064			5.741.248
dividenden	-	-				-5.615.500
resultaat van de periode	-	-				
<b>31 december 2013</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-16.353.213</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.771.391</b>
<b>1 januari 2014</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-16.353.213</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.771.391</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2013	-	-	4.412.058			8.099.408
dividenden	-	-				-6.432.300
eigen aandelen	-	-			-273.332	
resultaat van de periode	-	-				
kapitaalverhoging (keuzedividend)	889.004	1.191.440				
<b>31 december 2014</b>	<b>61.633.399</b>	<b>1.191.440</b>	<b>-11.941.155</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-273.332</b>	<b>7.438.498</b>
<b>1 januari 2015</b>	<b>61.633.399</b>	<b>1.191.440</b>	<b>-11.941.155</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-273.332</b>	<b>7.438.498</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014	-	-	-10.215.012			6.909.379
dividenden	-	-				-6.515.709
eigen aandelen	-	-			32.100	
resultaat van de periode	-	-				
interimdividend	-	-				
kapitaalverhoging	16.809.093	19.401.306				
<b>31 december 2015</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.746</b>	<b>-22.156.167</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-241.232</b>	<b>7.832.169</b>

	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>1 januari 2013</b>	<b>4.027.009</b>	<b>2.290.184</b>	<b>67.061.588</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2012	2.290.184	-2.290.184	0
dividenden	-5.615.500		-5.615.500
resultaat van de periode	0	12.511.466	12.511.466
<b>31 december 2013</b>	<b>701.693</b>	<b>12.511.466</b>	<b>73.957.554</b>
<b>1 januari 2014</b>	<b>701.693</b>	<b>12.511.466</b>	<b>73.957.554</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2013	12.511.466	-12.511.466	0
dividenden	-6.432.300	-	-6.432.300
eigen aandelen	-273.332	-	-273.332
resultaat van de periode	0	-3.305.633	-3.305.633
kapitaalverhoging (keuzedividend)	0	-	2.080.444
<b>31 december 2014</b>	<b>6.507.527</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>66.026.734</b>
<b>1 januari 2015</b>	<b>6.507.527</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>66.026.734</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014	-3.305.633	3.305.633	0
dividenden	-6.515.709	-	-6.515.709
eigen aandelen	32.100	-	32.100
resultaat van de periode	0	12.013.830	12.013.830
interimdividend	.	-7.467.609	-7.467.609
kapitaalverhoging	0	0	36.210.398
<b>31 december 2015</b>	<b>-3.281.714</b>	<b>4.546.222</b>	<b>100.299.745</b>

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

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

## 6. Toelichtingen

### A. Grondslagen voor financiële verslaggeving

#### 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 geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2015 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. 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 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.

#### CONSOLIDATIEPRINCIPES

De ondernemingen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap zijn dochterondernemingen waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- > macht over de deelneming heeft;
- > is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- > over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd. Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

### GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en 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	begrepen bij 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 leaseovereenkomst 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 tussenkomen 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 leasingen".

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 leasingen" 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 (zijnde 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 schattingonzekerheid 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 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 niet-financieel 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 "C.g. 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 winstdeelneming 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](http://www.carepropertyinvest.be).

### Exit taks

Er werd een exit taks geraamd voor de dochterondernemingen van Care Property Invest, berekend aan het percentage van 17%.

### WINST PER AANDEEL

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

### GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er kunnen zich na balansdatum gebeurtenissen voordoen die bijkomende informatie geven over de financiële situatie van de onderneming op balansdatum (adjusting events). Deze informatie laat toe schattingen te verbeteren en een betere weerspiegeling te geven van de werkelijke toestand op balansdatum. Deze gebeurtenissen vereisen een aanpassing van de balans en het resultaat. Andere gebeurtenissen na balansdatum worden vermeld in de toelichting indien ze een belangrijke impact kunnen hebben. 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 15% 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.

## 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.

Vermelde bedragen in euro.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2015
Vastgoedbeleggingen			49.960.748,55	49.960.748,55
Vorderingen financiële leaseings en handelsvorderingen e.a. (*)		221.889.477,53		169.259.331,44
Financiële vaste activa		6.270,00		6.270,00
Handelsvorderingen		49.510,40		49.510,40
Kas- en kasequivalenten	8.547.845,86			8.547.845,86
Langlopende en kortlopende financiële schulden (*)		110.875.259,17		100.982.467,13
Andere langlopende financiële verplichtingen		19.309.535,00		19.309.535,00
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		4.389.028,40		4.389.028,40
Andere kortlopende verplichtingen		345.630,52		345.630,52

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2014
Vastgoedbeleggingen			2.252.000,00	2.250.000,00
Vorderingen financiële leaseings en handelsvorderingen e.a. (*)		217.188.923,86		169.539.553,47
Andere materiële vaste activa				
Financiële vaste activa		6.302,40		6.302,40
Handelsvorderingen		111.222,27		111.222,27
Kas- en kasequivalenten	9.316.647,11			9.316.647,11
Langlopende en kortlopende financiële schulden (*)		92.556.589,20		87.860.038,31
Andere langlopende financiële verplichtingen		22.156.167,00		22.156.167,00
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 leaseings" 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.



## SEGMENTINFORMATIE

Aangezien de Vennootschap slechts éézelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woongelegenheden in het kader van het Woonzorgdecreet, stelt de Vennootschap geen segmentinformatie op. Een dergelijke informatie zou bovendien geen toegevoegde waarde hebben voor het management van de Vennootschap bij het nemen van operationele beslissingen.

Tevens vertegenwoordigt geen enkele erfpachtnemer of huurder van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten.

## B. Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan. De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire risico's werden beschreven bij hoofdstuk "I. Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag.

### 1. 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 "VII. Jaarrekening" punt "6. Toelichtingen" "A. Grondslagen voor financiële verslaggeving" op pagina 94). 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.

### 2. 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.

### 3. 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 41 afgesloten financieringscontracten een gemiddelde vaste rentevoet van 4,42% en een nog resterende looptijd van gemiddeld 14,54 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 (*cf. art. 13 van het GVV-KB*).

Twee kredieten (ten belope van 7% van de totale financiële schulden op lange termijn op geconsolideerde basis) betreffen zogenaamde "roll-over-kredieten" waarbij de mogelijkheid werd voorzien deze 3-jarlijks 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.

#### 4. Inflatierisico 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 (zie "3. Renteschommelingen").

#### 5. 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 uitkering 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 schuldgraad van de Vennootschap berekend cfr. artikel 13 van het GVV-KB, 45,80%.

#### 6. 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.

#### 7. 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 en haar dochtervennootschappen hebben een beroep gedaan op verschillende referentiebanken (KBC, ING, BNP Paribas Fortis en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. De bankschulden vertegenwoordigen tot 91% 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).

## C. Toelichting resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

a. Huurinkomsten	2015	2014	2013
<b>Huur en huurkortingen</b>			
<b>Ontvangen huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>614.801,69</b>		
huur	620.321,69		
huurkortingen	-5.520,00		
<b>Vergoeding financiële leasing en soortgelijken</b>			
<b>projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap</b>	<b>7.547.170,50</b>	<b>7.268.665,64</b>	<b>7.181.287,55</b>
rente - fin. eigen middelen	4.915.392,60	4.778.031,12	4.778.032,32
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	2.844.594,36	2.819.391,36	2.746.206,72
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes) - eigen middelen	-212.816,46	-328.756,84	-342.951,49
<b>projecten gefinancierd met vreemde middelen van de Vennootschap</b>	<b>5.569.544,65</b>	<b>5.517.421,06</b>	<b>5.123.107,74</b>
rente - fin. vreemde middelen	4.429.882,92	4.366.811,08	3.944.328,82
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	1.373.370,72	1.229.853,24	1.253.725,92
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes) -vreemde middelen	-53.708,99	-79.243,26	-74.947,00
<b>totaal huurinkomsten</b>	<b>13.731.516,84</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>

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. De canonvergoeding wordt verminderd met de geactualiseerde afname van de aanpassing van de voorheen geboekte winstmarge tijdens de constructiefase van de projecten (zie verder bij punt C.c.). De OCMW's vertegenwoordigen 91,5% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2015. Het overige saldo van de inkomsten (8,5%) vloeit voort uit de acht projecten gerealiseerd voor vzw's. De inkomsten uit de vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40, worden opgenomen bij de rubriek "huur en huurkortingen".

Vermelde bedragen in euro.

<b>b. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Algemene werkingskosten</b>	<b>-621.744,60</b>	<b>-830.941,69</b>	<b>-510.070,03</b>
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-57.644,14	-84.438,90	-86.496,33
kosten leasingwagens	-59.267,28	-65.345,40	-63.166,43
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-44.340,00	-48.063,70	-37.531,14
externe adviezen	-219.274,84	-272.362,38	-164.897,96
interimkosten	0,00	-58.300,80	-14.256,00
opleidingen	-31.770,00	-23.006,65	-12.813,59
publicaties	-34.418,56	-67.444,32	-27.529,86
andere	-175.029,78	-211.979,54	-103.378,72
<b>Kosten verbonden aan het statuut van de GVV</b>	<b>-199.984,27</b>	<b>-145.680,97</b>	<b>-119.573,00</b>
commissiekost dividend	-17.647,94	-133,88	-7.148,31
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-22.183,38	-45.370,85	-7.665,51
vergoeding interne audit	-13.039,40	-13.039,40	-12.871,20
kosten vastgoeddeskundige	-39.397,04	-11.880,00	-1.500,00
taks instelling voor collectieve beleggingen	-93.611,18	-60.697,10	-79.293,36
bijdrage werkingskosten FSMA	-14.105,33	-14.559,74	-11.094,62
<b>Vergoedingen aan de bestuurders</b>	<b>-199.772,18</b>	<b>-175.841,37</b>	<b>-112.673,24</b>
vergoeding aan de bestuurders	-165.139,04	-160.500,00	-96.775,00
verplaatsingskosten bestuurders	-3.463,33	-2.236,62	-2.793,49
representatievergoeding bestuurders	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00
aansprakelijkheidsverzekering bestuurders	-27.569,81	-9.504,75	-9.504,75
<b>Bezoldigingen</b>	<b>-1.297.339,27</b>	<b>-1.074.677,60</b>	<b>-848.800,89</b>
bezoldigingen bedienden	-865.477,54	-680.507,09	-551.494,25
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-44.943,57	-44.427,38	-33.109,30
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-124.569,81	-90.086,27	-96.264,95
sociale zekerheidsbijdragen	-240.041,82	-182.866,22	-134.930,40
overige personeelskosten	-22.306,53	-76.790,64	-33.001,99
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>-84.564,60</b>	<b>92.096,28</b>	<b>-114.271,33</b>
afschrijving materieel vaste activa	-84.564,60	-14.903,72	-7.271,33
waardevermindering en terugname waardeverminderingen materieel vaste activa	0,00	107.000,00	-107.000,00
<b>totaal algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-2.396.283,41</b>	<b>-2.135.045,35</b>	<b>-1.705.388,49</b>

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 20106 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 2.000 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.

<b>Personeelsbestand van de Vennootschap</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	9	10	8
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	9	8	7,3

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" onder punt "5.2 Remuneratieverslag" op pagina 182 van dit jaarlijks financieel verslag.

Vermelde bedragen in euro.

<b>c. Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Andere bedrijfskosten</b>	<b>-89.937,74</b>	<b>-2.942.951,59</b>	<b>-5.568.166,63</b>
gemeentetaks/registratierecht	-533,68	-706,16	-80.498,66
bijdrage woonvoorrangrecht	-4.367,33	-4.121,30	-2.049,27
door te belasten kosten	-2.449,97	-3.909,88	-13.268,97
overige bedrijfskosten	692,50	-92,00	-3.197,50
onroerende voorheffing	-4.673,29	-4.923,23	-743,94
onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-13.760,97	-434.229,50	-57.790,00
onroerende leasings-verliesmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode			-2.889,38
kosten projecten in uitvoering	-64.845,00	-2.494.969,52	-5.407.728,91
<b>Opbrengsten</b>	<b>170.874,41</b>	<b>2.750.720,57</b>	<b>6.438.828,33</b>
doorbelasting kosten	2.449,98	7.225,81	13.268,66
andere bedrijfsopbrengsten	3.925,83	12.286,81	11.857,86
andere diverse bedrijfsopbrengsten	3.925,83	9.786,81	9.981,54
opbrengsten verkoop bestekken	0,00	0,00	891,32
bedrijfssubsidies en compenserende bedragen	0,00	2.500,00	985,00
vergoedingen deelprojecten	43.409,84	54.739,99	155.220,64
vergoeding projectbeheer deelprojecten	25.272,12	55.128,05	105.023,15
vergoeding projectbeheer art.80	18.137,72	0,00	0,00
vergoeding projectbeheer financ. OCMW	0,00	-388,06	50.197,49
geproduceerde vaste activa	56.179,38	70.715,40	13.818,29
eigen risico	0,00	25.879,99	66.828,86
onroerende leasings-winstmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	0,00	84.903,05	345.981,77
onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	64,38	0,00	424.123,34
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	64.845,00	2.494.969,52	5.407.728,91
<b>totaal operationele kosten en opbrengsten</b>	<b>80.936,67</b>	<b>-192.231,02</b>	<b>870.661,70</b>



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 (zie verder bij punt D.e). 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 aanreket 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>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</u>	2015	2014	2013
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.696.997,35	0,00	0,00
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.941,27	0,00	0,00
<b>Totaal variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.690.056,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>d. Financiële inkomsten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>geïnde intresten en dividenden</b>	<b>59.437,52</b>	<b>47.912,45</b>	<b>84.774,32</b>
intresten	50.875,75	9.373,27	3.604,98
geactiveerde prefinancieringskosten	0,00	38.528,33	81.146,95
financiële kortingen en betalingsverschillen	8.561,77	10,85	22,39
<b>totaal financiële opbrengsten</b>	<b>59.437,52</b>	<b>47.912,45</b>	<b>84.774,32</b>

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.

Vermelde bedragen in euro.

<b>e. Netto-intrestkosten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Nominale intrestlasten op leningen</b>	<b>-2.216.977,14</b>	<b>-2.055.419,95</b>	<b>-1.904.750,73</b>
kosten van straight loans	-13,30	0,00	0,00
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-90.246,02	-161.779,91	-150.254,94
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-1.905.443,48	-1.893.640,04	-1.754.495,79
kosten intresten dochtervennootschappen	-221.274,34	0,00	0,00
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)</b>	<b>-1.681.265,13</b>	<b>-1.681.265,13</b>	<b>-1.685.871,29</b>
<b>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>90.096,07</b>	<b>161.779,91</b>	<b>150.254,94</b>
<b>totaal intrestkosten</b>	<b>-3.808.146,20</b>	<b>-3.574.905,17</b>	<b>-3.440.367,08</b>

Bij de netto-intrestkosten worden eveneens begrepen de intrestlasten 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 intresten 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. Het resterende bedrag van € 221.274,34 werd betaald voor de 8 financieringen van de dochtervennootschappen.

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 "variëaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" (zie hieronder bij punt C.g.).

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 "G.b. Andere langlopende financiële verplichtingen" van het passiva.

Vermelde bedragen in euro.

<b>Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredieten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.808.132,90	-3.574.905,17	-3.440.367,08
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	-13,30	0,00	0,00
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-3.808.146,20</b>	<b>-3.574.905,17</b>	<b>-3.440.367,08</b>

<b>Interestkosten opgedeeld volgens variabele/vaste interestvoet</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Interestkosten met vaste rentevoet	-3.809.982,95	-3.574.905,17	-3.440.367,08
Interestkosten met variabele rentevoet	-90.259,32	-161.779,91	-150.254,94
Interestopbrengsten met variabele rentevoet	90.096,07	161.779,91	150.254,94
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-3.808.146,20</b>	<b>-3.574.905,17</b>	<b>-3.440.367,08</b>

De interestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet. De gemiddelde interestvoet van de 41 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2015 4,42%.

De interestlasten van 33 lange termijnfinancieringen worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijkse canon) die de Vennootschap ontvangt (zie ook bij "B. Financieel Risicobeheer" op pagina 104 e.v.).

De overige 8 financieringen betreffen investeringskredieten van de dochtervennootschappen van Care Property Invest.

Vermelde bedragen in euro.

<b>f. Andere financiële kosten</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>bankkosten en andere commissies</b>	<b>-2.613,09</b>	<b>-1.505,36</b>	<b>-914,01</b>
bankkosten	-2.613,09	-1.505,36	-914,01
<b>totaal andere financiële kosten</b>	<b>-2.613,09</b>	<b>-1.505,36</b>	<b>-914,01</b>

<b>g. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>variaties in de reële waarde van financiële passiva</b>	<b>2.847.152,52</b>	<b>-10.216.114,92</b>	<b>4.415.765,05</b>
variaties in reële waarde: forward interest rate swap	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
<b>totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>2.847.152,52</b>	<b>-10.216.114,92</b>	<b>4.415.765,05</b>

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 ingedeekt 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 bij punt B. 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 "G.b. Andere langlopende financiële verplichtingen").

Vermelde bedragen in euro.

<b>h. Belastingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
vennootschapsbelasting	-54.396,27	-19.829,95	-17.461,14
exit taks	-126.709,06	0,00	0,00
<b>totaal belastingen</b>	<b>-181.105,33</b>	<b>-19.829,95</b>	<b>-17.461,14</b>

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.

De exit taks zal effectief verschuldigd zijn wanneer één van de dochtervennootschappen van Care Property Invest fusioneert met de Vennootschap.

## D. Toelichting vaste activa

Vermelde bedragen in euro.

<b>a. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>	<b>49.960.748,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gullegem - "Tilia"	2.658.000,00	0,00	
Turnhout - "Aan de Kaai"	16.046.569,35		
Turnhout - "De Nieuwe Kaai"	16.206.950,81		
Herenthout - "Boeyendaalhof"	15.049.228,39		
<b>Projectontwikkelingen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.250.000,00</b>	
<b>totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>49.960.748,55</b>	<b>2.250.000,00</b>	<b>0,00</b>

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 € 49,96 miljoen. 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 voor de 4 projecten gemiddeld 4,9%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de Vennootschap, aangezien slechts 4 projecten 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) m <sup>2</sup>	€ 109,31	Negatief	Positief
Inflatie	1%	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	4,94%	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	23,70 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.

project	adres	reële waarde 31/12/2015	winst/verlies toegekend aan de periode	totale aankopen	reële waarde 31/12/2014
GULLEGEM Residentie "Tilia"	Dorpsplein 21 8560 Gullegem	2.658.000	78.350,13	329.649,87	2.250.000
TURNHOUT Aan de Kaai	Antoine Coppenslaan 33 2300 Turnhout	16.046.569	1.361.565,86	14.685.003,49	0
TURNHOUT De Nieuwe Kaai	Nieuwe Kaai 5-7 2300 Turnhout	16.206.951	-6.941,27	16.213.892,08	0
HERENTHOUT Boeyendaalhof	Itegemse Steenweg 3 2270 Herenthout	15.049.228	257.081,36	14.792.147,03	0
<b>TOTAAL</b>		<b>49.960.749</b>	<b>1.690.056,08</b>	<b>46.020.692,47</b>	<b>2.250.000</b>

project	erfpachthouder/huurder	m <sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte	aantal wooneenheden	netto markthuur/jaar
Residentie "Tilia"	OCMW Wevelgem	1.454	15	129.345
Aan de Kaai	vzw De Nieuwe Kaai	7.950	84	921.812
De Nieuwe Kaai	vzw De Nieuwe Kaai	7.806	99	939.744
Boeyendaalhof	vzw Boeyendaalhof	7.139	118	799.160
<b>TOTAAL GEMIDDELDE</b>		<b>24.349</b>	<b>316</b>	<b>2.790.061</b>

project	markthuur/m <sup>2</sup>	begin erfpacht of huur	einde erfpacht of huur	resterende erfpacht of huur vanaf afsluit- datum	ontvangen huurgelden
Residentie "Tilia"	88,96	29/04/15	28/04/30	14,33	43.749,00
Aan de Kaai	115,95	18/09/15	17/09/42	26,73	275.298,55
De Nieuwe Kaai	120,39	18/09/15	17/09/42	26,73	279.625,10
Boeyendaalhof	111,94	23/12/15	22/12/42	26,99	16.129,04
<b>TOTAAL GEMIDDELDE</b>	<b>109,31</b>			<b>23,70</b>	<b>614.801,69</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>b. Andere materiële vaste activa</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>2.007.075,62</b>	<b>1.814.141,97</b>	<b>701.933,91</b>
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1.690.229,79	1.689.927,11	693.000,00
installaties machines en uitrusting	0,00	21.581,18	736,36
meubilair en rollend materieel	222.759,38	98.780,59	8.197,55
overige vaste materiële activa	94.086,45	3.853,09	0,00
<b>Andere</b>	<b>44,79</b>	<b>44,79</b>	<b>4.280.557,85</b>
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79	44,79
vorderingen projecten in voorbereiding	64.845,00	0,00	4.280.557,85
- Assenede - Boekhoute			76.133,69
- Moerbeke	64.845,00		
- Destelbergen			407.851,89
- Opwijk - 2de fase			3.796.527,48
<b>totaal andere materiële vaste activa</b>	<b>2.071.965,41</b>	<b>1.814.186,76</b>	<b>4.982.491,76</b>

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.

Vermelde bedragen in euro.

<b>Investerings- en afschrijvingstabel (andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Aanschaffingswaarde</b>			
Saldo per einde vorig boekjaar	1.920.688,11	916.614,00	115.807,99
Aanschaffingen	281.351,57	1.016.258,69	801.227,32
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-81.295,90	-12.184,58	-421,31
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>2.120.743,58</b>	<b>1.920.688,11</b>	<b>916.614,00</b>
<b>Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen</b>			
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-110.399,23	-214.680,09	-100.830,07
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	-84.564,60	92.096,28	-114.271,33
Overdrachten buitengebruikstellingen	81.295,90	12.184,58	421,31
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>-113.667,93</b>	<b>-110.399,23</b>	<b>-214.680,09</b>
<b>Netto boekwaarde</b>	<b>2.007.075,65</b>	<b>1.810.288,88</b>	<b>701.933,91</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>c. Financiële vaste activa</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
andere - betaalde borgtochten in contanten	6.270,00	6.302,40	5.952,40
<b>totaal financiële vaste activa</b>	<b>6.270,00</b>	<b>6.302,40</b>	<b>5.952,40</b>

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

Vermelde bedragen in euro.

<b>d. Vorderingen financiële leasing</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap</b>		<b>65.347.156,67</b>	<b>65.347.156,67</b>	<b>65.347.156,67</b>
1102.O.02	Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89	1.642.136,89
1102.O.03	Antwerpen – AKA	2.453.562,72	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04	Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01	Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13	1.653.193,13
1109.O.01	Essen	1.439.363,34	1.439.363,34	1.439.363,34
1110.O.01	Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26	1.685.377,26
1113.V.01	Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01	Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52	2.128.076,52
1129.O.01	Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01	Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65	1.651.929,65
1301.O.01	Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57	1.258.806,57
1311.O.01	Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71	1.471.431,71
1321.O.01	Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01	Retie	1.674.319,74	1.674.319,74	1.674.319,74
1326.O.01	Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97	1.215.136,97
2123.O.01	Opwijk	815.873,14	815.873,14	815.873,14
3103.O.01	Brugge – Sint-Andries	2.453.927,05	2.453.927,05	2.453.927,05
3108.O.01	Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30	1.306.796,30
3109.O.01	Zedelgem	957.988,07	957.988,07	957.988,07
3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93	4.854.264,93
3205.O.01	Lo-Reninge	660.172,61	660.172,61	660.172,61
3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86	1.160.527,86
3408.O.01	Menen	1.385.782,73	1.385.782,73	1.385.782,73
3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01	1.437.339,01
3605.O.01	Lichtervelde	1.230.240,98	1.230.240,98	1.230.240,98
3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12	1.901.389,12
4101.O.01	Aalst – Blok A+Blok B	2.924.145,95	2.924.145,95	2.924.145,95
4108.O.01	Ninove – Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83	1.212.658,83
4108.O.02	Ninove – Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme – Moerzeke	996.160,25	996.160,25	996.160,25
4301.V.01	Assenede – Bassevelde	888.510,01	888.510,01	888.510,01
4301.O.02	Assenede – Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43	1.046.421,43
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93	1.204.571,93
4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48	1.355.767,48
4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44	1.094.520,44
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43	1.457.524,43
5111.O.01	Leopoldsborg-Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20	1.435.709,20
5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95	2.154.751,95
5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46	1.078.707,46



Vermelde bedragen in euro.

		2015	2014	2013
<b>Projecten gefinancierd met vreemde middelen</b>		<b>91.658.172,77</b>	<b>91.658.172,76</b>	<b>84.005.987,53</b>
1102.O.01	Antwerpen – Ekeren	1.735.239,29	1.735.239,29	1.735.239,29
1107.O.02	Brecht – Sint-Job	2.149.961,42	2.149.961,42	2.166.117,19
1109.O.02	Essen 2de fase	1.114.374,84	1.114.374,84	1.114.374,84
1122.O.01	Schilde	2.471.297,09	2.471.297,09	2.471.297,09
1208.V.01	Nijlen	1.259.420,86	1.259.420,86	1.259.420,86
1304.O.01	Beerse	4.151.001,06	4.151.001,06	4.151.001,06
1318.O.01	Mol	2.867.586,48	2.867.586,48	2.867.586,48
1328.O.01	Vorselaar	2.613.329,68	2.613.329,68	2.613.329,68
2116.O.01	Lennik	1.843.166,78	1.843.166,78	1.843.166,78
2117.O.01	Liedekerke	2.306.347,74	2.306.347,74	2.306.347,74
2121.O.01	Meise	3.146.861,26	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	1.827.654,52
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe	2.965.085,01	2.965.085,01	2.965.085,01
2218.O.01	Kortenberg	2.398.855,72	2.398.855,72	2.398.855,72
2228.O.01	Tienen	3.382.906,85	3.382.906,85	3.382.906,85
2228.O.02	Tienen 2	3.455.560,46	3.455.560,46	3.455.560,46
3103.O.02	Brugge – 7-torentjes	2.176.406,51	2.176.406,51	2.176.406,51
3103.O.03	Brugge – Ten Boomgaarde	3.277.885,84	3.277.885,84	3.277.885,84
3103.O.04	Brugge – Vliedberg	2.313.489,93	2.313.489,93	2.313.489,93
3204.O.01	Kortemark	3.850.618,15	3.850.618,15	3.850.618,15
3501.O.01	Bredene	5.152.687,38	5.152.687,38	5.152.687,38
3601.O.02	Hooglede – Gits	2.631.140,86	2.631.140,86	2.631.140,86
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96	1.183.631,96
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27	2.064.529,27
4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	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	1.732.787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas – Priesteragie	3.713.258,24	3.713.258,24	3.713.258,24
5102.O.01	Beringen	2.079.192,56	2.079.192,56	2.079.192,56
5107.O.01	Ham	2.089.854,61	2.089.854,61	2.089.854,61
5110.O.01	Heusden-Zolder	3.004.334,33	3.004.334,33	3.004.635,92
5117.O.02	Zonhoven – 2	2.097.879,99	2.097.879,99	2.097.879,99
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,57	3.330.436,57	3.330.436,57
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	1.603.942,46	1.603.942,46	1.603.942,46
<b>totaal vordering financiële leasing</b>		<b>157.005.329,44</b>	<b>157.005.329,43</b>	<b>149.353.144,20</b>

In het bedrag van de totale vordering op 31 december 2015 werd het bedrag van contractuele vooruitbetalingen van € 36.263.682,83 reeds in mindering gebracht. Volgende bedragen werden vooruitbetaald: (Brecht: 250.000,00 – Zoersel: 177.005,25 – Hoogstraten: 119.761,18 – Brugge: 264.490,49 – Zedelgem: 37.184,03 – Wervik: 55.361,52 – Moorslede: 228.000,00 – Achel: 1.541.042,75 – Zonhoven 2: 3.535.580,80 – Beringen: 900.000,00 – Sint-Niklaas: 1.650.000,00 – Lo-Reninge: 38.431,77 – Zulte: 825.623,15 – Nijlen: 1.160.000,00 – Brugge Vliedberg: 2.222.764,84 – Sint-Job: 2.065.649,21 – Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 – Meise: 3.023.454,94 – Brugge, Ten Boomgaarde: 3.149.341,29 – Liedekerke: 2.215.902,74 – Mol: 2.755.132,11 – Sint-Niklaas: 5.950.000,00 – Ham: 2.007.899,53).

De bedragen van de “vordering financiële leasing” stemmen overeen met de terug te betalen nominale einde-opstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen).

De in de leasingovereenkomst geraamde investeringskost 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 eindeopstalvergoedingen, die gelijk zijn aan het bedrag vermeld bij “totale vordering financiële lease”, dienen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode die op 31 december 2015 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 18,13 jaar.

Op datum van 31 december 2015 zijn er geen vervallen canonbetalingen.

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	327.267.976,57	336.850.287,88	326.460.290,98
vervallend < 1 jaar	9.170.070,72	9.170.070,72	8.788.221,36
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36.680.282,88	36.680.282,88	35.152.885,44
vervallend > 5 jaar	281.417.622,97	290.999.934,28	282.519.184,18

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

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
saldo leasingvordering en handelsvordering	169.259.331,44	169.539.553,47	162.231.871,44

Het saldo van de leasingvordering en de handelsvordering bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële lease", de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, 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. € 300.053,98 voor het boekjaar 2012 en € 2.035.045,08 voor het boekjaar 2013. Op datum van 31 december 2014, noch op datum van 2015 zijn er geactiveerde kosten met betrekking tot projecten in uitvoering of in studie.

Vermelde bedragen in euro.

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
onverdiende financieringsbaten	12.254.002,00	12.534.224,04	13.291.550,59

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten (*zie punt D.e.*).

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
toekomstige canon en huurbetalingen	170.262.647,13	179.844.958,45	177.594.958,23
vervallend < 1 jaar	9.170.070,72	9.170.070,72	8.788.221,36
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36.680.282,88	36.680.282,88	35.152.885,44
vervallend > 5 jaar	124.412.293,53	133.994.604,85	133.653.851,43

De toekomstige canon en huurbetalingen 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.

<b>Boekjaar afgesloten op 31 december</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
reële waarde van de financiële leasevorderingen	221.889.477,53	217.188.923,86	163.847.795,50

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.

Vermelde bedragen in euro.

<b>e. Handelsvorderingen e.a. vaste activa</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"</b>		<b>14.963.572,63</b>	<b>14.977.269,22</b>	<b>14.913.772,32</b>
<b>Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap</b>		<b>9.772.655,61</b>	<b>9.780.900,22</b>	<b>10.141.872,55</b>
1102.O.02	Deurne	480.303,35	480.484,24	482.565,54
1102.O.03	Antwerpen – AKA	368.727,91	368.931,06	370.854,98
1102.O.04	Merksem	358.512,21	358.710,14	360.559,14
1107.O.01	Brecht	552.974,91	553.158,29	555.228,49
1109.O.01	Essen	98.222,28	98.422,98	100.228,38
1110.O.01	Hemiksem	540.871,34	541.058,26	543.146,71
1113.V.01	Kapellen	222.453,68	222.646,57	224.571,04
1114.O.01	Kontich	628.897,14	629.086,20	631.130,81
1129.O.01	Zoersel	1.437,66	1.641,88	3.354,10
1130.O.01	Zwijndrecht	-101.414,60	-101.204,12	-99.576,47
1301.O.01	Arendonk	86.766,77	86.966,14	88.774,20
1311.O.01	Hoogstraten	175.595,46	175.790,65	177.655,21
1321.O.01	Ravels	543.618,81	543.807,80	545.859,18
1322.O.01	Retie	176.530,00	176.729,57	178.543,41
1326.O.01	Vosselaar	134.628,54	134.829,10	136.682,04
2123.O.01	Opwijk	-10.307,60	-10.102,98	-8.383,19
3103.O.01	Brugge – Sint-Andries	393.086,27	393.280,81	395.195,59
3108.O.01	Torhout	-1.597,54	-1.392,97	316,86
3109.O.01	Zedelgem	67.267,73	67.468,69	69.309,73
3410.O.01	Waregem	687.659,06	687.860,52	689.739,20
3205.O.01	Lo-Reninge	54.757,84	54.954,34	56.823,34
3307.O.01	Wervik	123.826,81	124.026,82	125.868,84
3408.O.01	Menen	142.971,86	143.172,16	145.050,83
3601.O.01	Hooglede	58.991,20	59.195,10	60.981,12
3605.O.01	Lichtervelde	62.547,19	62.749,27	64.546,80
3607.O.01	Roeselare	475.022,38	475.210,10	477.260,68
4101.O.01	Aalst – Blok A	2.096,29	2.301,79	4.021,47
4101.O.01	Aalst – Blok B	5.619,50	5.825,83	7.552,91
4108.O.01	Ninove – Denderwindeke	-68.764,93	-68.555,19	-66.909,50
4108.O.02	Ninove – Burchtstraat	194.732,72	194.925,72	196.885,79
4204.O.01	Hamme	259.914,24	260.106,41	262.092,91
4204.O.02	Hamme – Moerzeke	360.636,29	360.816,06	362.943,61
4301.V.01	Assenede – Bassevelde	-58.817,77	-58.609,21	-56.970,91
4301.O.02	Assenede – Oosteeklo	265.696,86	265.881,77	267.949,11
4402.V.01	Deinze	42.729,93	42.939,26	44.719,02
4403.O.01	De Pinte	255.871,45	256.062,05	258.024,47
4404.O.02	Destelbergen – Heusden	-281.506,62	-281.506,65	
4421.V.01	Zulte	262.639,08	262.829,63	264.805,47
5101.O.01	As	486.745,00	486.929,71	489.027,60

Vermelde bedragen in euro.

		2015	2014	2013
5111.O.01	Leopoldsborg-Centrum	807.759,80	807.942,71	810.027,14
5111.O.02	Heppen	473.041,29	473.224,83	475.295,03
5117.O.01	Zonhoven	246.506,14	246.707,52	248.548,36
5204.O.01	Hamont-Achel	195.405,68	195.597,36	197.573,51
<b>Projecten gefinancierd met vreemde middelen</b>		<b>5.190.917,02</b>	<b>5.196.396,00</b>	<b>4.771.899,77</b>
1102.O.01	Antwerpen – Ekeren	264.754,20	264.927,27	267.167,50
1107.O.02	Brecht – Sint-Job	57.843,51	57.882,78	60.995,21
1109.O.02	Essen – 2de fase	151.255,47	151.429,20	153.636,76
1122.O.01	Schilde	-164.349,34	-164.186,93	-161.820,04
1208.V.01	Nijlen	106.371,50	106.556,38	108.667,17
1318.O.01	Mol	-275.132,21	-274.961,81	-272.608,96
1304.O.01	Beerse	16.801,03	16.967,00	19.338,35
1325.O.01	Vorselaar	91.321,44	91.479,62	93.956,18
2116.O.01	Lennik	50.122,66	50.305,16	52.446,92
2117.O.01	Liedekerke	-60.258,99	-60.093,97	-57.738,52
2121.O.01	Meise	47.026,03	47.188,91	49.608,42
2123.O.02	Opwijk – 2de project	500.680,13	500.615,78	
2134.O.01	Zaventem – Sterrebeek	287.307,51	287.476,23	289.819,20
2134.O.02	Zaventem – Sint-Stevens-Woluwe	299.229,12	299.411,46	301.539,22
2218.O.01	Kortenberg	289.292,06	289.459,51	291.773,48
2228.O.01	Tienen	570.747,13	570.921,04	573.168,90
2228.O.02	Tienen – 2de fase	266.450,18	266.619,56	268.918,88
3103.O.02	Brugge – 7-torentjes	-347.812,81	-347.635,69	-345.429,90
3103.O.03	Brugge – Ten Boomgaarde	312.292,89	312.443,18	315.004,55
3108.O.04	Brugge – Vliedberg	177.686,08	177.863,04	180.120,26
3204.O.01	Kortemark	123.033,97	123.202,27	125.503,64
3501.O.01	Bredene	143.823,48	143.989,02	146.335,99
3601.O.02	Hooglede – Gits	-906,26	-740,92	1.598,69
3606.O.01	Moorslede	165.356,14	165.535,77	167.671,86
4207.O.01	Waasmunster	249.658,86	249.825,62	252.154,53
4404.O.01	Destelbergen	377.045,30	377.209,10	379.571,72
4605.O.01	Sint-Niklaas	284.571,95	198.246,24	200.346,29
4605.O.02	Sint-Niklaas – 2de fase	138.445,10	284.729,55	287.237,00
5102.O.01	Beringen	2.799,32	138.626,06	140.762,20
5107.O.01	Ham	-41.078,10	2.976,88	5.146,13
5110.O.01	Heusden-Zolder	132.831,04	-40.914,95	-38.551,38
5117.O.02	Zonhoven – 2	536.553,53	133.011,90	135.173,74
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	239.093,34	536.733,66	538.917,38
5204.O.02	Hamont-Achel – Achel	264.754,20	239.271,08	241.468,40

Vermelde bedragen in euro.

	2015	2014	2013
<b>Projecten begrepen bij de rubriek "andere materiële vaste activa"</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>412.823,35</b>
<b>Projecten gefinancierd met vreemde middelen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>412.823,35</b>
2123.O.02 Opwijk – 2de project			415.712,73
4605.O.01 Sint-Niklaas			-2.889,38
<b>totaal geactiveerde economische waarde</b>	<b>14.963.572,63</b>	<b>14.977.269,22</b>	<b>15.326.595,67</b>
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	-13.696,59	-349.326,45	709.425,73

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

Vermelde bedragen in euro.

	2015	2014	2013
winst- en verliesmarge toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	<b>14.963.572,63</b>	<b>14.977.269,22</b>	<b>15.326.595,67</b>
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-2.709.570,63	-2.443.045,18	-2.035.045,08
<b>totaal handelsvordering</b>	<b>12.254.002,00</b>	<b>12.534.224,04</b>	<b>13.291.550,59</b>

## E. Toelichting vlottende activa

Vermelde bedragen in euro.

a. Handelsvorderingen	2015	2014	2013
klanten	19.990,53	86.639,95	126.814,17
te ontvangen creditnota's	8.159,64	17.127,41	9.385,32
te innen opbrengsten	18.189,91	1.930,91	802,78
leveranciers positief saldo	2.420,00	5.524,00	0,00
<b>totaal handelsvorderingen</b>	<b>49.510,40</b>	<b>111.222,27</b>	<b>137.002,27</b>

b. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2015	2014	2013
<b>Belastingen</b>	<b>267.119,66</b>	<b>14.078,12</b>	<b>157.720,85</b>
BTW	0,00	14.078,12	14.078,12
BTW r/c	265.839,82	0,00	143.642,73
terug te vorderen belastingen	1.279,84	0,00	0,00
<b>Bezoldigingen en sociale lasten</b>	<b>0,00</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>
voorschot bestuurders	0,00	500,00	0,00
<b>Andere diverse vorderingen</b>	<b>94.638,12</b>	<b>148.015,92</b>	<b>89.914,80</b>
andere diverse vorderingen	10.035,13		
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	84.602,99	148.015,92	89.914,80
<b>totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa</b>	<b>361.757,78</b>	<b>162.594,04</b>	<b>247.635,65</b>

c. Kas en kasequivalenten	2015	2014	2013
zichtrekeningen bij financiële instellingen	8.547.719,09	9.316.447,37	5.688.207,58
kasgeld	126,77	199,74	326,46
<b>totaal kas en kasequivalenten</b>	<b>8.547.845,86</b>	<b>9.316.647,11</b>	<b>5.688.534,04</b>

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

d. Overlopende rekeningen van het actief	2015	2014	2013
andere: over te dragen kosten	5.752,37	9.018,62	27.282,31
andere: verkregen opbrengsten - intresten	15.046,03	0,00	1.575,65
<b>totaal overlopende rekeningen</b>	<b>20.798,40</b>	<b>9.018,62</b>	<b>28.857,96</b>

## F. Toelichting eigen vermogen

Vermelde bedragen in euro.

a. Kapitaal	2015	2014	2013
andere: over te dragen kosten	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
<b>totaal kapitaal</b>	<b>78.442.491,65</b>	<b>61.633.399,04</b>	<b>60.744.395,00</b>

Alle aandelen zijn volstort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

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. 273.123,20. De rechthebbenden op deze opbrengsten kunnen zich melden, onder de wettelijke voorwaarden en na aftrek van de wettelijke boetes.

Vermelde bedragen in euro.

### Evolutie van het kapitaal

datum	verrichting	kapitaalbeweging	gecumuleerd 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 1.000	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 aandelen	16.809.092,61	13.184.720
		<b>78.442.491,65</b>	<b>13.184.720</b>

### Detail van het kapitaal op datum van 31 december 2015

Categorie aandelen	aantal aandelen	fractiewaarde	Verhouding bijzondere aandelen	t.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150.000</b>	<b>892.425,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,14%</b>
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%
Bank Degroef Petercam nv	10.000	59.495,00	6,67%	0,07%
<b>Gewone aandelen</b>	<b>13.034.720</b>	<b>77.550.066,65</b>		<b>98,86%</b>
<b>Totalen</b>	<b>13.184.720</b>	<b>78.442.491,65</b>		<b>100,00%</b>

### aantal gedematerialiseerde aandelen en aantal aandelen op naam

bijzondere aandelen op naam	150.000
gewone aandelen op naam	90.553
gewone gedematerialiseerde aandelen	12.944.167
	<b>13.184.720</b>



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. Alle aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd. Op 31 december 2015 zijn er 150.000 bijzondere aandelen en 13.034.720 gewone aandelen. 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](http://www.carepropertyinvest.be) alsook opgenomen in dit verslag.

**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". 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.

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>b. Uitgiftepremie</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
uitgiftepremie	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
<b>totaal uitgiftepremie</b>	<b>20.592.745,89</b>	<b>1.191.440,24</b>	<b>0,00</b>

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>c. Reserves</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
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	-16.353.213,00
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-241.231,50	-273.331,50	0,00
m. Andere reserves (+/-)	11.283.515,27	11.283.515,27	11.283.515,27
over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)	11.283.515,27	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	7.832.168,86	7.438.498,33	5.771.390,69
<b>totaal reserves</b>	<b>-3.281.714,37</b>	<b>6.507.527,10</b>	<b>701.692,96</b>

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>d. Resultaat van het boekjaar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
resultaat van het boekjaar	12.013.830,09	-3.305.632,62	12.511.465,64
Interimdividend	-7.467.608,50	0,00	0,00
<b>totaal resultaat</b>	<b>4.546.221,59</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>

## G. Toelichting verplichtingen

Vermelde bedragen in euro.

a. Langlopende financiële schulden				2015	2014	2013
		aanvang lening	terugbetaling nominaal bedrag/ laatste aflossing			
lening bij Belfius Bank, ingedekt met swap-verrichting				35.791.937,59	35.791.937,59	35.791.937,59
3606.O.01	Moorslede	1/02/06	1/02/33	1.187.486,05	1.187.486,05	1.187.486,05
4207.O.01	Waasmunster	2/11/05	2/11/32	2.067.360,12	2.067.360,12	2.067.360,12
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1/05/06	2/05/33	1.618.798,95	1.618.798,95	1.618.798,95
4404.O.01	Destelbergen	1/10/06	3/10/33	1.885.159,00	1.885.159,00	1.885.159,00
2218.O.01	Kortenberg	1/04/07	3/04/34	2.147.304,69	2.147.304,69	2.147.304,69
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1/10/07	2/10/34	1.511.366,06	1.511.366,06	1.511.366,06
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	1/12/07	1/12/34	3.003.107,81	3.003.107,81	3.003.107,81
2228.O.01	Tienen	1/03/08	1/03/35	2.993.023,90	2.993.023,90	2.993.023,90
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1/05/08	2/05/35	1.667.307,15	1.667.307,15	1.667.307,15
4605.O.01	Sint-Niklaas	1/01/09	2/01/36	1.736.652,10	1.736.652,10	1.736.652,10
5117.O.02	Zonhoven 2	1/08/09	1/08/36	2.406.536,94	2.406.536,94	2.406.536,94
5102.O.01	Beringen	1/10/09	1/10/36	2.283.967,00	2.283.967,00	2.283.967,00
3103.O.04	Brugge-Vliedberg	31/12/09	31/12/36	3.222.432,60	3.222.432,60	3.222.432,60
2228.O.02	Tienen - 2de fase	31/12/09	31/12/36	3.786.791,31	3.786.791,31	3.786.791,31
2134.O.02	Zaventem - St. Stev. Woluwe	1/05/10	1/02/27	3.061.479,19	3.061.479,19	3.061.479,19
1109.O.02	Essen - uitbreiding	1/03/10	3/08/26	1.213.164,72	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	1.358.100,72
1208.V.01	Nijlen	1/08/10	1/07/27	1.358.100,72	1.358.100,72	1.358.100,72
leningen bij KBC Bank, opgenomen met vaste rentevoet				10.110.000,00	10.110.000,00	10.110.000,00
1318.O.01	Mol	31/10/12	31/10/29	2.900.000,00	2.900.000,00	2.900.000,00
2117.O.01	Liedekerke	13/03/12	12/03/29	2.310.000,00	2.310.000,00	2.310.000,00
2121.O.01	Meise	30/04/12	30/04/29	2.800.000,00	2.800.000,00	2.800.000,00
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	1/12/12	30/11/33	2.100.000,00	2.100.000,00	2.100.000,00
leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet				33.710.000,00	33.710.000,00	33.710.000,00
3601.O.02	Hooglede - Gits	3/10/11	3/10/32	2.700.000,00	2.700.000,00	2.700.000,00
1107.O.02	St Job	1/12/11	1/12/28	2.240.000,00	2.240.000,00	2.240.000,00
3204.O.01	Kortemark	1/12/11	1/12/28	3.900.000,00	3.900.000,00	3.900.000,00
3501.O.01	Bredene	1/12/11	1/12/32	5.350.000,00	5.350.000,00	5.350.000,00
2116.O.01	Lennik	31/05/11	31/12/28	1.750.000,00	1.750.000,00	1.750.000,00
5110.O.01	Heusden-Zolder	31/01/12	31/01/31	3.150.000,00	3.150.000,00	3.150.000,00
1304.O.01	Beerse	30/03/12	30/03/30	4.120.000,00	4.120.000,00	4.120.000,00
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	30/03/12	1/04/36	4.800.000,00	4.800.000,00	4.800.000,00
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	31/01/12	31/01/31	3.200.000,00	3.200.000,00	3.200.000,00
1325.O.01	Vorselaar	31/01/12	31/01/31	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00

				2015	2014	2013
<b>leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet (roll-over-krediet - 3 jaarlijks herzienbaar)</b>				6.890.000,00	6.890.000,00	2.300.000,00
2123.O.02	Opwijk 2	1/02/14	1/02/24	4.590.000,00	4.590.000,00	
5107.O.01	Ham	2/05/13	2/05/30	2.300.000,00	2.300.000,00	2.300.000,00
<b>leningen dochtervennootschap B Turnhout</b>				3.810.787,34		
	investeringskrediet - 10	27/04/05	3/06/25	280.712,30		
	investeringskrediet - 23	7/04/05	3/06/25	843.950,58		
	investeringskrediet - 33	27/04/05	3/06/25	591.272,91		
	investeringskrediet - 58	27/04/05	3/06/25	1.381.412,26		
	investeringskrediet - 02	9/09/05	3/07/25	549.489,01		
	investeringskrediet - 47	30/06/06	3/07/21	163.950,28		
<b>leningen dochtervennootschap Croonenburg</b>				8.593.134,01		
	investeringskrediet 11-14	1/01/13	1/06/32	4.257.336,73		
	investeringskrediet 64-73	1/07/12	1/12/32	4.335.797,28		
<b>totaal langlopende financiële schulden</b>				<b>100.263.959,66</b>	<b>87.860.038,31</b>	<b>83.270.038,31</b>

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 88% van 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 maandelijkse 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 (zie toelichting C.e. Netto intrestkosten). De waardering van deze verrichting wordt, in overeenstemming met IAS 39, opgenomen in de resultatenrekening van de Vennootschap (zie toelichting C.g. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva).

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 93% 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 15,31 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. Deze kredieten omvatten slechts 7% van de totale schuldfinanciering, waardoor een eventuele stijging van deze rentevoeten geen substantiële impact zal hebben op het resultaat van de Vennootschap (toelichting bij "B. Financieel risicobeheer" op pagina 104).

Vermelde bedragen in euro.

	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn
Financieringen met 1ste herzieningsdatum binnen het jaar	1	2.300.000,00	0,34 jaar
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 1 en 5 jaar	1	4.590.000,00	1,09 jaar
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 5 en 10 jaar	6	3.810.787,34	8,79 jaar
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 10 en 15 jaar	10	25.652.744,63	12,67 jaar
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 15 en 20 jaar	17	45.674.047,74	17,33 jaar
Financieringen met 1ste herzieningsdatum later dan 20 jaar	6	18.236.379,95	20,61 jaar
	<b>41</b>	<b>100.263.959,66</b>	<b>14,60 jaar</b>

Vermelde bedragen in euro.

b. Andere langlopende financiële verplichtingen	2015	2014	2013
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps	19.309.535,00	22.156.167,00	11.941.155,00
<b>totaal langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>19.309.535,00</b>	<b>22.156.167,00</b>	<b>11.941.155,00</b>

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 op pagina 104. 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:

Vermelde bedragen in euro.

<b>OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2015 - BELFIUS vaste rentevoet middels swap</b>							
project	financierings- bedrag	rentevoet van de lening	datum opname van de gelden	termijn in jaren	datum terug- betaling (of 1ste herzienings- datum van de rentevoet)	resterende looptijd (volledige termijn) in jaren	waardering van de swap
Destelbergen	1.885.159,00	4,30%	03/10/11	27	03/10/33	18,77	-725.606
Moorslede	1.187.486,05	5,10%	01/02/06	27	01/02/33	18,10	-1.202.663
Ekeren	1.618.798,95	4,62%	02/05/06	27	02/05/33	18,35	-827.161
Waasmunster	2.067.360,12	4,04%	02/11/05	27	02/11/32	17,85	-1.573.207
Kortenberg	2.147.304,69	4,07%	02/04/07	27	03/04/34	19,27	-861.134
Achel	1.511.366,06	4,85%	01/10/07	27	02/10/34	19,77	-1.743.020
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	4,94%	03/12/07	27	01/12/34	19,93	-847.633
Tienen	2.993.023,90	4,65%	03/03/08	27	01/03/35	20,18	-878.332
Zaventem- Sterrebeek	1.667.307,15	4,32%	02/05/08	27	02/05/35	20,35	-1.704.801
Sint-Niklaas	1.736.652,10	5,05%	02/01/09	27	02/01/36	21,02	-865.147
Zonhoven – 2de fase	2.406.536,94	4,93%	03/08/09	27	01/08/36	21,60	-959.805
Beringen	2.283.967,00	5,01%	01/10/09	27	01/10/36	21,77	-1.517.608
Tienen	3.786.791,31	4,35%	31/12/09	27	31/12/36	22,02	-2.019.870
Brugge – Vliedberg	3.222.432,60	4,71%	31/12/09	27	31/12/36	22,02	-1.916.162
Zaventem – Sint- Stevens-Woluwe	3.061.479,19	5,26%	01/05/10	17	01/02/27	12,10	-435.845
Essen – 2de fase	1.213.164,72	5,19%	01/03/10	16	03/08/26	11,60	-1.231.541
<b>Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank</b>							<b>-19.309.535</b>

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 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.

Vermelde bedragen in euro.

<b>c. Uitgestelde belastingen-verplichtingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
exit taks	4.097.673,71	0,00	0,00
andere	432.588,88	0,00	0,00
<b>totaal uitgestelde belastingen</b>	<b>4.530.262,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>d. Kortlopende financiële schulden</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
kredietinstellingen	717.757,47	0,00	0,00
andere	750,00	0,00	0,00
<b>totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>718.507,47</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>e. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
handelsschulden	0,00	2.137.500,00	0,00
andere	4.389.028,40	4.696.945,15	4.246.581,89
huurders	1.700,00	0,00	0,00
leveranciers	3.995.195,63	4.390.493,94	4.026.795,55
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	392.132,77	306.451,21	219.786,34
<b>totaal handelsschulden e.a. kortlopende schulden</b>	<b>4.389.028,40</b>	<b>6.834.445,15</b>	<b>4.246.581,89</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>f. Andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
te betalen voor de verwerving van aandelen	251.058,02	0,00	0,00
te betalen dividenden vorige boekjaren	94.572,50	78.816,53	70.051,55
<b>totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>345.630,52</b>	<b>78.816,53</b>	<b>70.051,55</b>

Vermelde bedragen in euro.

<b>g. Overlopende rekeningen van het passiva</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	72.609,52	0,00	3.081,12
toe te rekenen kosten	181.634,32	93.845,25	104.692,98
gelopen, niet vervallen intresten	167.315,60	159.478,67	142.014,43
<b>totaal overlopende rekeningen van het passiva</b>	<b>421.559,44</b>	<b>253.323,92</b>	<b>249.788,53</b>

## H. Voorwaardelijke verplichtingen

### VERBINTENISSEN: NIEUW PROJECT: RESIDENTIE DRIE EIKEN TE LANAKEN

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principsovereenkomst 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 consumptieprijzen 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](http://www.carepropertyinvest.be).

## **I. 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.

## **J. 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 15% 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.

## 7. Verslag van de commissaris

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

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaring. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2015 evenals de staat van het totaal geconsolideerd resultaat, het overzicht van het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en de geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen 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 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest NV ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), 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. De geconsolideerde balans bedraagt EUR 230.278.227,84 en de staat van het totaal geconsolideerd resultaat toont een positief netto-resultaat van het boekjaar 2015, aandeel van de Groep, van EUR 12.013.830,09.

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

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 de controle zouden plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde 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 geconsolideerde 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 Groep in aanmerking die relevant zijn voor het opstellen, door de Vennootschap, van een geconsolideerde 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 Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de geconsolideerde 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 is en geschikt om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de geconsolideerde financiële toestand van de Groep op 31 december 2015 evenals van haar geconsolideerde resultaten en geconsolideerde 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 over de geconsolideerde jaarrekening.

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 sluiten wij de volgende bijkomende verklaring in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat;
- 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 op gepaste wijze toegelicht in de sectie "belangenconflicten" van het jaarverslag bij de jaarrekening;

Sint-Stevens-Woluwe, 15 april 2016

De commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba  
vertegenwoordigd door  
Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor

## 8. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2015

Dit betreft een verkorte versie van de statutaire jaarrekening. De volledige statutaire jaarrekening wordt neergelegd bij de Nationale Bank van België.

### A. Resultatenrekening

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2015	2014	2013
I.	Huurinkomsten (+)	13.160.464,15	12.786.086,70	12.304.395,29
	<i>huur</i>	<i>49.269,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>huurkortingen</i>	<i>-5.520,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>	<i>13.116.715,15</i>	<i>12.786.086,70</i>	<i>12.304.395,29</i>
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>13.160.464,15</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>13.160.464,15</b>	<b>12.786.086,70</b>	<b>12.304.395,29</b>
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.388.438,51	-2.135.045,35	-1.705.388,49
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	135.953,55	-192.231,02	870.661,70
	<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	<i>-82.973,30</i>	<i>-2.933.320,32</i>	<i>-5.470.457,56</i>
	<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	<i>164.498,60</i>	<i>2.731.207,95</i>	<i>6.414.593,13</i>
	<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>54.428,25</i>	<i>9.881,35</i>	<i>-73.473,87</i>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>10.907.979,19</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	78.350,13	0,00	0,00
	<i>positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>78.350,13</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>10.986.329,32</b>	<b>10.458.810,33</b>	<b>11.469.668,50</b>
XX.	Financiële inkomsten (+)	61.480,42	47.912,45	84.774,32
XXI.	Netto intrestkosten (-)	-3.586.871,86	-3.574.905,17	-3.440.367,08
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-1.571,38	-1.505,36	-914,01
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-679.810,30</b>	<b>-13.744.613,00</b>	<b>1.059.258,28</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>10.306.519,02</b>	<b>-3.285.802,67</b>	<b>12.528.926,78</b>
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-23.998,95	-19.829,95	-17.461,14
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-23.998,95</b>	<b>-19.829,95</b>	<b>-17.461,14</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>10.282.520,07</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>

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

## B. Componenten van het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013 (*)
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.282.520,07</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>
gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	11.853.348	10.289.420	10.210
<b>netto resultaat per aandeel obv gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>0,86748</b>	<b>-0,32127</b>	<b>1.225,41</b>
<b>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</b>	<b>5,71%</b>	<b>-2,01%</b>	<b>9,08%</b>

<b>RESULTAAT PER AANDEEL, EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>			
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.282.520,07</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>
<b>NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>			
- afschrijvingen	84.564,60	14.903,72	7.271,33
- waardeverminderingen	0,00	0,00	107.000,00
- terugnames van waardeverminderingen	0,00	-107.000,00	0,00
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-78.350,13	0,00	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.847.152,52	10.216.114,92	-4.415.765,05
- winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode	13.696,59	349.326,45	-709.425,73
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	266.525,45	408.000,10	417.898,49
<b>NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT</b>	<b>7.721.804,06</b>	<b>7.575.712,57</b>	<b>7.918.444,68</b>
<b>netto resultaat per aandeel, excl. andere elementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de vennootschap o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,65144</b>	<b>€ 0,7363</b>	<b>€ 775,56</b>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,29%	4,60%	5,75%

(\*) bedrag op basis van 10.210 uitstaande aandelen op datum van 31/12/13 – de aandelen werden gesplitst op 24/03/14 door deling door 1.000

## C. Balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. Vaste activa</b>	<b>199.291.583,75</b>	<b>173.610.042,63</b>	<b>167.633.138,96</b>
C. Vastgoedbeleggingen	2.658.000,00	2.250.000,00	0,00
D. Andere materiële vaste activa	2.071.965,41	1.814.186,76	4.982.491,76
E. Financiële vaste activa	25.302.286,90	6.302,40	5.952,40
F. Vorderingen financiële leasing	157.005.329,44	157.005.329,43	149.353.144,21
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.254.002,00	12.534.224,04	13.291.550,59
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	0,00	0,00	412.823,35
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	12.254.002,00	12.534.224,04	12.878.727,24
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>10.574.659,24</b>	<b>9.599.482,04</b>	<b>6.102.029,92</b>
D. Handelsvorderingen	101.907,75	111.222,27	137.002,27
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2.952.274,42	162.594,04	247.635,65
<i>vennootschapsbelasting</i>	267.119,66	14.078,12	157.720,85
<i>andere</i>	2.685.154,76	148.515,92	89.914,80
F. Kas en kasequivalenten	7.497.465,08	9.316.647,11	5.688.534,04
G. Overlopende rekeningen	23.011,99	9.018,62	28.857,96
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>209.866.242,99</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>98.568.434,74</b>	<b>66.026.733,76</b>	<b>73.957.553,60</b>
A. Kapitaal	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
B. Uitgiftepremie	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
C. Reserves	-3.281.714,37	6.507.527,10	701.692,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	2.814.911,57	-3.305.632,62	12.511.465,64
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>111.297.808,25</b>	<b>117.182.790,91</b>	<b>99.777.615,28</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>107.169.573,31</b>	<b>110.016.205,31</b>	<b>95.211.193,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	87.860.038,31	87.860.038,31	83.270.038,31
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.309.535,00	22.156.167,00	11.941.155,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	19.309.535,00	22.156.167,00	11.941.155,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.128.234,94</b>	<b>7.166.585,60</b>	<b>4.566.421,97</b>
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.738.593,53	6.834.445,15	4.246.581,89
Andere	3.738.593,53	6.834.445,15	4.246.581,89
<i>te betalen voor de verwerving van vastgoed/aandelen</i>	251.058,02	2.137.500,00	
<i>leveranciers</i>	3.232.031,63	4.390.493,94	4.026.795,55
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	255.503,88	306.451,21	219.786,34
E. Andere kortlopende verplichtingen	94.572,50	78.816,53	70.051,55
F. Overlopende rekeningen	295.068,91	253.323,92	249.788,53
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	10.109,52	0,00	3.081,12
<i>gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>	167.315,60	159.478,67	142.014,43
<i>toe te rekenen kosten</i>	117.643,79	93.845,25	104.692,98
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>209.866.242,99</b>	<b>183.209.524,67</b>	<b>173.735.168,88</b>

## D. Statutaire resultaatverwerking

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>10.282.520,07</b>	<b>-3.305.632,62</b>	<b>12.511.465,64</b>
<b>B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)</b>	<b>-2.814.911,57</b>	<b>9.821.341,47</b>	<b>-6.079.165,64</b>
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		
- vorige boekjaren			
- realisatie vastgoed			
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	
- vorige boekjaren			
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		
- vorige boekjaren			-4.412.058,00
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+) (fn. Activa)			
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	110.070,56	-393.670,53	-1.667.107,64
<b>Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden</b>	<b>7.467.608,50</b>	<b>6.515.708,85</b>	<b>6.432.300,00</b>
<b>C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>4.983.789,58</b>	<b>6.060.570,06</b>	<b>6.334.755,74</b>
<b>D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C</b>	<b>2.483.818,92</b>	<b>455.138,79</b>	<b>97.544,26</b>

## E. Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren <b>ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat</b> 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"			
netto resultaat	10.282.520,07	-3.305.632,62	12.511.465,64
aanzuivering overgedragen verliezen	0,00	0,00	0,00
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-2.814.911,57	9.821.341,47	-6.079.165,64
<b>POSITIEF NETTO RESULTAAT</b>	<b>7.467.608,50</b>	<b>6.515.708,85</b>	<b>6.432.300,00</b>

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 **ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2°** 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.

**(A) het gecorrigeerde resultaat wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.**

nettoresultaat	10.282.520,07	-3.305.632,62	12.511.465,64
+ afschrijvingen	-84.564,60	-14.903,72	-7.271,33
+ waardeverminderingen	0,00	0,00	-107.000,00
- terugnemingen van waardeverminderingen	0,00	107.000,00	0,00
+/- overige niet-monetaire bestanddelen	4.298.176,11	-10.973.441,47	4.707.292,29
+/- variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)	2.847.152,52	-10.216.114,92	4.415.765,05
+/- onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-13.760,97	-349.326,45	709.425,73
+/- onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	-266.525,45	-408.000,10	-417.898,49
+/- variaties in de reële waarde van vastgoed	78.350,13	0,00	0,00
+/- variaties reële waarde vastgoed	78.350,13	0,00	0,00
<b>(A) GECORRIGEERD RESULTAAT</b>	<b>7.721.868,44</b>	<b>7.575.712,57</b>	<b>7.918.444,68</b>

**(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling**

<b>(B) NETTO MEERWAARDEN</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)</b>	<b>6.177.494,75</b>	<b>6.060.570,06</b>	<b>6.334.755,74</b>

2° zijnde de netto-vermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:

<b>2° =</b>	<b>1.193.653,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>positieve verschil tussen 1° en 2°</b>	<b>4.983.789,58</b>	<b>6.060.570,06</b>	<b>6.334.755,74</b>

<b>MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>4.983.789,58</b>	<b>6.060.570,06</b>	<b>6.334.755,74</b>
--	---------------------	---------------------	---------------------

## F. Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens 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.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2015	2014	2013
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	73.957.553,60
voorgestelde dividenduitkering (*)	0,00	-6.515.708,85	-6.526.437,75
<b>NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>98.568.434,74</b>	<b>59.511.024,91</b>	<b>67.431.115,85</b>
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 gestort kapitaal (+)	78.442.491,65	61.633.399,04	60.744.395,00
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	20.592.745,89	1.191.440,24	0,00
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	-11.941.155,00
<b>NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN</b>	<b>79.804.052,67</b>	<b>40.668.672,28</b>	<b>48.803.240,00</b>
<b>RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 617 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>18.764.382,07</b>	<b>18.842.352,63</b>	<b>18.627.875,85</b>

(\*) 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 uitkeerd.

## G. Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2015

Bedragen afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor impact swaps (*)	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren
<b>1 januari 2013</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-12.902.149</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.645.643</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2012			-3.451.064			5.741.248
dividenden						-5.615.500
resultaat van de periode						
<b>31 december 2013</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-16.353.213</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.771.391</b>
<b>1 januari 2014</b>	<b>60.744.395</b>	<b>0</b>	<b>-16.353.213</b>	<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>5.771.391</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2013			4.412.058			8.099.408
dividenden						-6.432.300
eigen aandelen					-273.332	
resultaat van de periode						
kapitaalverhoging (keuzedividend)	889.004	1.191.440				
<b>31 december 2014</b>	<b>61.633.399</b>	<b>1.191.440</b>	<b>-11.941.155</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-273.332</b>	<b>7.438.498</b>
<b>1 januari 2015</b>	<b>61.633.399</b>	<b>1.191.440</b>	<b>-11.941.155</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-273.332</b>	<b>7.438.498</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014			-10.215.012			6.909.379
dividenden						-6.515.709
eigen aandelen					32.100	
resultaat van de periode						
interimdividend						
kapitaalverhoging	16.809.093	19.401.306				
<b>31 december 2015</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.746</b>	<b>-22.156.167</b>	<b>11.283.515</b>	<b>-241.232</b>	<b>7.832.169</b>



	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>1 januari 2013</b>	<b>4.027.009</b>	<b>2.290.184</b>	<b>67.061.588</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2012	2.290.184	-2.290.184	0
dividenden	-5.615.500		-5.615.500
resultaat van de periode	0	12.511.466	12.511.466
<b>31 december 2013</b>	<b>701.693</b>	<b>12.511.466</b>	<b>73.957.554</b>
<b>1 januari 2014</b>	<b>701.693</b>	<b>12.511.466</b>	<b>73.957.554</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2013	12.511.466	-12.511.466	0
dividenden	-6.432.300		-6.432.300
eigen aandelen	-273.332		-273.332
resultaat van de periode	0	-3.305.633	-3.305.633
kapitaalverhoging (keuzedividend)	0		2.080.444
<b>31 december 2014</b>	<b>6.507.527</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>66.026.734</b>
<b>1 januari 2015</b>	<b>6.507.527</b>	<b>-3.305.633</b>	<b>66.026.734</b>
netto resultaatverwerking boekjaar 2014	-3.305.633	3.305.633	0
dividenden	-6.515.709		-6.515.709
eigen aandelen	32.100		32.100
resultaat van de periode	0	10.282.520	10.282.520
interimdividend		-7.467.609	-7.467.609
kapitaalverhoging	0	0	36.210.398
<b>31 december 2015</b>	<b>-3.281.714</b>	<b>2.814.912</b>	<b>98.568.435</b>

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

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





# VIII. Corporate Governance Verklaring

## VIII. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het beheersverslag, begrepen in dit jaarlijks financieel verslag.

### 1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 96 §2, 1° W. Venn. (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, dient Care Property Invest de Belgische Corporate Governance Code 2009 na te leven. De Belgische Corporate Governance Code 2009 is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). De Vennootschap hanteert deze als referentiecode en doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de normen ter zake. Hierbij wordt rekening gehouden met het specifieke karakter van de Vennootschap.

In uitvoering van de Belgische Corporate Governance Code heeft de raad van bestuur van Care Property Invest (de "Vennootschap") op 7 december 2005 haar Corporate Governance Charter goedgekeurd. Het Corporate Governance Charter wordt in functie van de ontwikkelingen van het beleid inzake corporate governance op regelmatige wijze geactualiseerd.

Op 25 november 2014 werd een aangepaste versie van het charter goedgekeurd door de raad van bestuur, ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering d.d. 25 november 2014 tot aanneming van het statuut van openbare GVV.

Het charter werd het laatst aangepast op 9 maart 2016.

Het Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd via de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) en kan worden aangevraagd op de zetel van de Vennootschap en kan op verzoek eveneens worden bezorgd per brief, e-mail of fax.

De Corporate Governance Code 2009 hanteert het "pas toe of leg uit"-principe, waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord in de Corporate Governance Verklaring van de Vennootschap.

De Vennootschap wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de Belgische Corporate Governance Code:

- Bepaling 2.9. van de Corporate Governance Code – Secretaris: gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de Algemeen Directeur van de Vennootschap.
- Bepaling 4.5 van de Corporate Governance Code – bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen van niet-uitvoerende bestuurders: De heer De Peuter (niet-uitvoerende bestuurder tot 16 september 2015) vervult meer dan 5 mandaten als bestuurder in beursgenoteerde vastgoedcertificaten. De raad van bestuur heeft hiervan akte genomen op 13 januari 2010 en terzake geen bezwaar gemaakt, gezien de certificaten als een financieringsproduct eerder dan als een operationele vennootschap dienen beschouwd te worden. De raad van bestuur stelt ook vast dat hierdoor zijn beschikbaarheid als bestuurder voor de Vennootschap geenszins wordt bezwaard.
- Bepaling 7.11: gedeeltelijke variabele vergoeding voor het uitvoerend management: de Algemeen Directeur ontvangt een gedeeltelijk variabele vergoeding en is hiermee in overeenstemming met de bepaling. De 2 overige gedelegeerde bestuurders zijn niet dagelijks betrokken bij de activiteiten en houden meer toezicht op de dagelijkse werking, zodat een variabele vergoeding minder opportuun lijkt.

- Principe 5. van de Corporate Governance Code – gespecialiseerde comités: omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap, en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen. Care Property Invest is ook wettelijk<sup>4</sup> niet verplicht om een audit- en remuneratiecomité op te richten.

Deze Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van het beheersverslag van Care Property Invest en beschrijft de toestand op 31 december 2015.

## 2. Raad van bestuur

### 2.1 Profiel

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf<sup>5</sup>. Artikel 16 van de statuten bepaalt tevens dat de raad van bestuur dient samengesteld te zijn uit maximum 8 bestuurders van de lijst, zoals samengesteld door de bijzondere aandeelhouders en 3 bestuurders van de lijst, zoals samengesteld uit de lijst van de gewone aandeelhouders. Overeenkomstig artikel 13 van de GVV-Wet telt de raad van bestuur minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter W. Venn. De raad van bestuur is zo samengesteld dat de openbare GVV in overeenstemming met artikel 4 van de GVV-Wet optimaal kan worden bestuurd. Artikel 4 GVV-Wet definieert de toegelaten activiteit van een GVV als zijnde de ter beschikking stelling van een onroerend goed aan gebruikers en in het kader van deze terbeschikkingstelling kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap dient een strategie te ontwikkelen die ertoe strekt het onroerend vastgoed aan te houden voor lange termijn en bij de uitoefening van haar activiteiten wordt een actief beheer centraal gesteld, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor dezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

De bestuurders dienen permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en bekwaamheid te beschikken zoals vereist door artikel 14 §1 tweede lid GVV-Wet. Onder voorbehoud van aanvaarding door de FSMA, kan de voor de functie passende bekwaamheid o.a. blijken uit hun ervaring en kennis m.b.t. vastgoed in het algemeen, of m.b.t. de doelgroep van de GVV, nl. ouderen en personen met een handicap.

De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn.

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de raad van bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden. Mits toestemming door de raad van bestuur (als toepassing van het "pas toe of leg uit"-principe) kan hiervan worden afgeweken. Eventuele wijzigingen in de andere engagementen en nieuwe engagementen van de bestuurders buiten de Vennootschap, worden door de bestuurders ten gepaste tijde gemeld aan de voorzitter van de raad van bestuur.

<sup>4</sup> Artikel 526 bis W. Venn. voor het auditcomité en artikel 526 quater W. Venn. voor het remuneratiecomité.

<sup>5</sup> Artikel 16 van de statuten.

Overeenkomstig artikel 14 §1 GVV-Wet kunnen de bestuurders enkel natuurlijke personen zijn. Sinds de benoeming van de bestuurders op de gewone algemene vergadering van 2015 zijn alle bestuurders natuurlijke personen.

Op basis van artikel 518bis, §1 W. Venn., ingevoerd door de Wet van 28 juli 2011, dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden, en dit vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na 14 september 2011, d.i. vanaf 1 januari 2019. Op 31 december 2015 telt de raad van bestuur 11 leden, met 4 vrouwen en 7 mannen, waardoor nu reeds voldaan is aan de hierboven vermelde 1/3 regel. Care Property Invest zal in de toekomst blijven streven naar het in stand houden van genderdiversiteit wanneer voorstellen tot benoeming in overweging worden genomen. De vennootschap ziet er in elk geval op toe dat de raad van bestuur is samengesteld met oog voor diversiteit in het algemeen, alsook complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis.

Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar na een gunstige evaluatie van hun engagement en effectiviteit door de raad van bestuur.

## **2.2 Benoeming – Duur – Ontslag**

De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt.

De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van ten minste 16 kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan maximaal acht bestuurders kiezen uit deze lijst. De bestuurders worden "bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen" genoemd.

Er bestaat een mondeling akkoord onder de houders van bijzondere aandelen om bij de voordracht door de houders van bijzondere aandelen rekening te houden met een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging van de bijzondere aandeelhouders in de raad van bestuur en met de mogelijkheid om één of twee kandidaten van externe organisaties of instellingen voor te dragen wiens vertegenwoordiging door de bijzondere aandeelhouders opportuun en in het belang van de Vennootschap wordt geacht.

De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie.

Elk voorstel tot benoeming van een bestuurder aan de algemene vergadering wordt vergezeld van een aanbeveling door de raad van bestuur.

Alvorens de kandidatuur te overwegen vergewist de voorzitter van de raad van bestuur zich ervan dat de raad van bestuur over voldoende informatie beschikt over de kandidaat, zoals het curriculum vitae, de beoordeling van de kandidaat op basis van het eerste gesprek met de leden van het Dagelijks Bestuur, en de lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult en desgevallend de informatie die nodig is voor de evaluatie van de onafhankelijke kandidaat op basis van de criteria van onafhankelijkheid van artikel 526ter W. Venn. (zie ook punt "2.4. Onafhankelijke bestuurders").

Het voorstel tot benoeming maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat, die niet meer dan vier jaar mag bedragen, en wordt vergezeld van relevante informatie over de professionele kwaliteiten van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat vervult. Het voorstel tot benoeming geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de kandidatuur door de FSMA, zo deze goedkeuring nog niet werd bekomen.

De voorstellen tot benoeming worden samen met de andere agendapunten van de desbetreffende algemene vergadering bekendgemaakt in de uitnodiging tot de algemene vergadering die over de benoeming beslist.

Uittredende bestuurders zijn, onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA, herbenoembaar na een gunstige evaluatie van hun engagement en effectiviteit door de raad van bestuur.

Voor deze herbenoeming door de algemene vergadering moet een onderscheid gemaakt worden tussen de mandaten van de onafhankelijke bestuurders, waarbij een wettelijke maximumtermijn van 12 jaar (3 mandaten van 4 jaar) geldt en voor niet-onafhankelijke bestuurders, waarvoor geen maximumtermijn geldt en deze mandaten dus in principe, mits goedkeuring door de algemene vergadering minstens om de 4 jaar, onbeperkt kunnen verlengd worden. De benoeming van de bestuurders op de gewone algemene vergadering van 2015 gebeurde voor een termijn van 3 jaar.

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien:

- betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig – in afwachting van de algemene vergadering – in de vacature te voorzien;
- betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaatsvindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder.

De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 16 van de statuten.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

### **2.3 Uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders**

Ten minste de helft van de bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders. Behalve de Gedelegeerd Bestuurders, zijn alle andere bestuurders niet-uitvoerende bestuurders. Dit betekent in concreto dat op een totaal van 11 bestuurders op 31 december 2015 er 8 niet-uitvoerende bestuurders zijn en 3 uitvoerende bestuurders.

### **2.4 Onafhankelijke bestuurders**

Alle onafhankelijke bestuurders die worden aangesteld, voldoen aan de criteria van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter W. Venn.

Elke onafhankelijke bestuurder die niet langer voldoet aan de onafhankelijkheidsvereisten, brengt de raad van bestuur hiervan onmiddellijk op de hoogte.

De onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap op de datum van dit Corporate Governance Charter zijn mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Carol Riské, en de heer Paul Van Gorp.

## 2.5 Voorzitter

### 2.5.1 BENOEMING

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen. De voorzitter van de raad van bestuur op 31 december 2015 is de heer Mark Suykens.

### 2.5.2 PROFIEL

De voorzitter van de raad van bestuur kan geen uitvoerende verantwoordelijkheid hebben, en kan dus niet worden aangesteld als Gedelegeerd Bestuurder zoals ook de Gedelegeerd Bestuurder (met inbegrip van de Algemeen Directeur) geen voorzitter kan zijn van de raad van bestuur. Het voorzitterschap van de raad kan wel ad interim worden waargenomen door een uitvoerende bestuurder en dus ook door de Gedelegeerd Bestuurder (met inbegrip van de Algemeen Directeur) (*artikel 19 van de statuten van de Vennootschap bepaalt immers dat indien de voorzitter verhinderd is, de raad van bestuur wordt voorgezeten door de oudst aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen*).

### 2.5.3 TAKEN

De voorzitter van de raad van bestuur geeft leiding aan de raad van bestuur. Hij of zij neemt de nodige maatregelen met het oog op de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de raad van bestuur, dat bijdraagt tot een open discussie, opbouwende kritiek en steun voor de besluiten van de raad. De voorzitter stimuleert de daadwerkelijke interactie tussen de raad van bestuur en het Dagelijks Bestuur. De voorzitter van de raad zit de algemene vergadering voor. Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudst aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen.

De voorzitter legt de agenda van de raadsvergaderingen vast – na overleg met het Dagelijks Bestuur – en ziet erop toe dat de procedures met betrekking tot de voorbereiding, de beraadslaging, de goedkeuring van voorstellen vanwege het Dagelijks Bestuur en de uitvoering van de besluiten correct verlopen.

De voorzitter ziet erop toe dat de bestuurders accurate, tijdige en duidelijke informatie ontvangen vóór de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in. Met betrekking tot de raad van bestuur ontvangen alle bestuurders dezelfde informatie.

## 2.6 Taken en verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De vennootschap wordt geleid door een collegiale raad van bestuur, wiens taak erin bestaat het lange termijnsucces van de Vennootschap na te streven en ervoor te zorgen dat risico's kunnen worden ingeschat en beheerd.

De raad van bestuur beslist over de waarden en de strategie van de Vennootschap, de risico's en beleidslijnen en zorgt ervoor dat de nodige financiële, personeels- en werkingsmiddelen beschikbaar zijn om de doelstellingen te verwezenlijken.

De raad van bestuur verzekert zich ervan dat zijn verplichtingen ten opzichte van alle aandeelhouders duidelijk zijn en dat er aan voldaan wordt. De raad van bestuur legt verantwoording af aan de aandeelhouders over de uitvoering van zijn verantwoordelijkheden.

Inzake haar toezichtstaak, zal de raad van bestuur toezicht uitoefenen op de prestaties van het Dagelijks Bestuur, de commissaris, de vastgoeddeskundige en de interne controle, meer in het bijzonder met betrekking tot het beheer van risico's en de integriteit van de jaarrekening (*zie punt "4. Audit en interne controle- en risicobeheerssystemen" pagina 169 e.v.*).

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening.

De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid.



Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap, evenals de informatie voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de jaarrekening, het jaarverslag en de overige in het Wetboek van Vennootschappen vermelde documenten binnen dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de Vennootschap. Hij mag alle daden stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering.

In het bijzonder behoren volgende taken toe aan de raad van bestuur:

- beslissingen m.b.t. het investeringsprogramma in het kader van het initiële investeringsprogramma (selectie bouwplaatsen);
- beslissing tot toewijzing van aannemingsopdrachten in het kader van het initiële investeringsprogramma;
- beslissingen omtrent leasingovereenkomsten;
- uitvoering van en eventuele wijzigingen in de Overeenkomst met de Vlaamse Regering (B.S. 17/01/96) in het kader van het initiële investeringsprogramma;
- opstellen jaarrekening, jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en tussentijdse verklaringen;
- operationele - en financieringsstrategie;
- analyse en goedkeuring van het businessplan;
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers met private partners;
- beslissing omtrent de deelname aan aanbestedingsprocedures in het kader van overheidsopdrachten;
- evaluatie van de omvang, samenstelling en werking van de raad van bestuur;
- vastleggen van de principes omtrent de omvang en het remuneratiebeleid van het personeel;

## **2.7 Bezoldiging**

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt bepaald door de algemene vergadering. Voor wat het remuneratiebeleid van de Vennootschap betreft, wordt verwezen naar punt "5. Remuneratie" op pagina 181 e.v..

## **2.8 Werking raad van bestuur**

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad vergadert normaal tweemaandelijks, maar ook telkens wanneer de belangen van de Vennootschap dit vereisen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de Vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telegram, e-mail, telefax of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en indien ten minste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Iedere bestuurder kan per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen. De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal. De besluitvorming binnen de raad mag niet gedomineerd worden door een individu, noch door een groep van bestuurders. De besluitvorming geschiedt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en het business plan van de Vennootschap vereisen evenwel een meerderheid van 70% van de leden van de raad van bestuur. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem. Gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de Algemeen Directeur van de Vennootschap. De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. Voor alle bestuurders, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel.

De bestuurders zorgen ervoor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit grondig te kunnen en te blijven beheersen. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten. Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen. De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het Dagelijks Bestuur, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uitwerken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het Dagelijks Bestuur in het licht van de overeengekomen doelstellingen. Bestuurders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van bestuurder en mogen deze enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

## 2.9 Vertegenwoordiging

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen. De gevolmachtigden verbinden de Vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

## 2.10 Vorming (nieuwe) bestuurders

De voorzitter zorgt ervoor dat nieuw benoemde bestuurders een gepaste initiële vorming krijgen opdat zij snel kunnen bijdragen tot de raad van bestuur.

## 2.11 Evaluatie

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking, alsook de interactie met het Dagelijks Bestuur. Voorafgaand aan de herbenoeming van bestuurders wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage, het engagement en de effectiviteit van elke bestuurder conform het evaluatieproces.

Het evaluatieproces beoogt vier doelstellingen:

- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn of haar aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur overeenstemt met deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het Dagelijks Bestuur. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de uitvoerende bestuurders.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om – rekening houdend met wijzigende omstandigheden – de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

De raad van bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. Desgevallend houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de raad van bestuur.

De raad van bestuur vergewist zich ervan dat de nodige maatregelen zijn getroffen om te zorgen voor een ordentelijke opvolging van de leden van de raad van bestuur. Voorts zorgt hij ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, het mogelijk maken om een gepast evenwicht van bekwaamheden en ervaring in de raad van bestuur in stand te houden.

## 2.12 Samenstelling van de raad van bestuur per 31 december 2015



MARK SUYKENS

**Voorzitter – Niet-uitvoerend bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 04/01/1952

Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw, Paviljoenstraat 9, 1030 Brussel

- Begin van het mandaat: 28/01/2004, voorzitter van de raad van bestuur sinds 01/01/2006 (onafhankelijk bestuurder tot 16/9/2015).
- Einde van het huidig mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering in mei 2018.
- Huidige functie: Algemeen Directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vzw.
- Mark Suykens, licentiaat in de rechten, geeft als voorzitter van de raad van bestuur leiding aan de raad en ziet toe op de interactie tussen de raad en de gedelegeerd bestuurders (dagelijks bestuur). Zijn ervaring en kennis op het vlak van gemeente- en OCMW-besturen zijn met name van groot belang in zijn constructieve bijdrage tot de besluitvorming van de raad én, waar nuttig, de communicatie ervan naar deze openbare besturen.
- Mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Pinakes nv. Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.



WILLY PINTENS

**Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 11/09/1946

Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

- Begin van het mandaat: sinds de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995 (eerst als vast vertegenwoordiger van het Gemeentekrediet, vanaf 16/05/2001 in persoonlijke naam), sinds 08/04/1998 gedelegeerd bestuurder, in de periode 28/01/2004 – 01/01/2006 ook voorzitter van de raad van bestuur.
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: gepensioneerd.
- Willy Pintens, Handelsingenieur en Lic. Handels en Consulaire Wetenschappen, kan een rijke beroepservaring bij Belfius Bank op het gebied van financiën, investeringen in social profit en de openbare sector voorleggen en zijn expertise verschaft hem als bestuurder en gedelegeerd bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad. Sinds de oprichting van de vennootschap is Willy Pintens zeer nauw betrokken bij de effectieve leiding en de dagelijkse werking van de vennootschap.
- Hij heeft de voorbije 5 jaar geen andere mandaten uitgeoefend.



**DIRK VAN DEN BROECK**

**Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder**

**Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

° 11/09/1956

Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst

- Begin van het mandaat: als niet-uitvoerend bestuurder op voordracht van de bijzondere aandeelhouders vanaf de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995, vanaf 18/5/2011 op voordracht van de gewone aandeelhouders en benoemd door de raad van bestuur als gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder sinds 01/07/2012.
  - Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
  - Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen.
  - Dirk Van den Broeck, lic. rechten en economische wetenschappen, was tot einde 2010 partner van Petercam, zetelde in diverse raden van bestuur van vastgoedvennootschappen en was betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten. Hij is vandaag actief als zelfstandig consulent en bestuurder van vastgoedvennootschappen. Zijn financiële expertise terzake draagt bij tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad.
  - Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA (einde mandaat april 2015)\*, Reconstruction Capital II Limited\*, Meli nv, Patrimmonia Fund Europe nv en filialen, Promotus bvba, Voorzitter RvB Terra Capital Partners\* en Radiomatix nv, Onafhankelijk bestuurder Omega Preservation Fund.
- \* mandaat in beursgenoteerd bedrijf*



**PETER VAN HEUKELOM**

**Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 26/08/1955

Care Property Invest NV, Horstebaan 3, 2900 Schoten

- Begin van het mandaat: bestuurder sinds 21/05/2003, in de periode 17/09/2003 - 30/09/2009 gedelegeerd bestuurder, opnieuw gedelegeerd bestuurder sinds 01/04/2010.
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: Algemeen Directeur van de vennootschap.
- Peter Van Heukelom heeft na zijn opleiding Lic. Handels en Financiële Wetenschappen – specialiteit marketing, postgraduaat gezondheidseconomie zijn beroepservaring voortdurend versterkt d.m.v. opleidingen op het vlak van financiën/ investeringen in social profit en openbare sector. Vooraleer zijn functie als algemeen directeur van de vennootschap op te nemen in oktober 2009 was hij, na daar verschillende functies te hebben doorlopen, general manager social profit and public sector bij KBC Bank.
- Hij heeft op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap uitgeoefend.



LODE DE VRIEZE

**Niet-uitvoerend bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 07/12/1957

Bank Degroef Petercam, Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 18/05/2011.
- Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: Bestuurder Petercam Institutional Bonds.
- Lode De Vrieze behaalde een diploma in de Rechten en is houder van een Speciale Licentie Marketing. Hij is, na verschillende functies in de financiële sector, bestuurder bij Petercam.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Omega Preservation Fund. Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.



BRIGITTE GROUWELS

**Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder**

**Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

°30/05/1953

Bordiaustraart 30, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 20/05/2015.
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Ondervoorzitter Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie en Senator
- De politieke loopbaan van mevrouw Grouwels omvat volgende openbare functies:  
Lid van het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement (1992-97)/Lid van het Vlaams Parlement (1995-97)/ Vlaams Minister van Brusselse Aangelegenheden en Gelijkekansenbeleid (1997-99)/Fractievoorzitter in het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement en lid van het Vlaams Parlement (1999-2004)/Staatssecretaris Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2004-2009) bevoegd voor Gelijkekansenbeleid, Ambtenarenzaken en Haven van Brussel; Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Etnisch-culturele Minderheden en ambtenarenzaken./Minister Brusselse Hoofdstedelijke Regering (2009-2014) bevoegd voor Openbare Werken en Vervoer, Informaticabeleid, Haven van Brussel; Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin (o.m. Nederlandstalige lokale dienstencentra, kinderopvang, gehandicaptenzorg), Etnisch-culturele Minderheden en mediabeleid; Collegelid Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor Bijstand aan personen (bi-communautaire N/F rusthuizen, gehandicaptenzorg, ... ; voogdij OCMW's en Openbare Ziekenhuizen).
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije vijf boekjaren: mevrouw Brigitte Grouwels vervult geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap.

**MYRIAM LINT****Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 22/07/1962

Belfius Bank nv, Grotesteenweg 454, 2600 Berchem

- Begin van het mandaat: 12/01/2000 (in eerste instantie als vast vertegenwoordiger van Belfius Bank (voorheen Dexia Bank), sinds 19/05/2004 in persoonlijke naam).
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: Senior Relatiebeheerder Distributie Public & Social Banking, Vlaanderen, Belfius Bank.
- Myriam Lint, Lic. T.E.W. Publieke economie – Overheidsbeheer heeft doorheen de jaren zeer waardevolle beroepservaring opgebouwd bij Belfius op het gebied van financiën, investeringen, contacten met publieke overheden en kabinetten en kan daardoor als bestuurder de nodige expertise voorleggen om tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad bij te dragen.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Finimmo nv, Domus Flandria nv. Zij heeft geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

**CAROLINE RISKE****Niet-uitvoerend Bestuurder – Onafhankelijk bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 11/05/1964

Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel

- Begin van het mandaat: 16/09/2015
- Einde van het huidig mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering in mei 2018.
- Huidige functie: Algemeen directeur/Gerontoloog bvba Carol Riské/bvba Senes, aandeelhouder en zaakvoerder C. Consult.
- Caroline Riské is Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Lic. Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv) en behaalde een Post Graduaat zorgvastgoed. Ze volgde diverse opleidingen en bijscholingen zoals sociale wetgeving, psychogerontologie en heeft ervaring kunnen opdoen in tal van zorggerelateerde domeinen. Met haar expertise kan zij een waardevolle bijdrage leveren in de besluitvorming van de raad.
- Zij heeft op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap uitgeoefend.
- De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.



KRISTIEN VAN DER HASSELT

**Niet-uitvoerend Bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 10/08/1966

BNP Paribas Fortis SA/NV, Real Estate Origination Belgium - Warandeborg 3, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 18/11/2015
- Einde van het huidig mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering in mei 2018.
- Huidige functie: Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group, Corporate Banking, BNP Paribas Fortis nv.
- Kristien Van der Hasselt, Regentaat wiskunde, fysica en economie heeft sinds 1988 diverse functies doorlopen binnen BNP Paribas Fortis. In haar huidige functie is zij verantwoordelijk voor het structureren van vastgoedfinanciering voor klanten en prospects, gaande van balansfinanciering voor o.a. GVV's tot specifieke projectfinanciering en dit in onder meer residentieel vastgoed, kantoren, retail, zorgvastgoed en logistiek. De raad van bestuur is van oordeel dat zij met haar kennis in dit gebied kan bijdragen tot de besluitvorming van de raad.



PAUL VAN GORP

**Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder**

**Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

° 18/10/1954

Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw, Bosuil 138, 2100 Deurne.

- Begin van het mandaat: 18/05/2011.
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2018.
- Huidige functie: Gedelegeerd bestuurder Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw.
- Paul Van Gorp, lic. Handels- en Financiële Wetenschappen, was in de periode 2000 tot 2007 algemeen secretaris van het OCMW Antwerpen en droeg o.m. zorg voor het beheer van 17 rvt's, (2400 bedden), meer dan 2.000 serviceflats en 9 algemene ziekenhuizen. Hij is op vandaag als gedelegeerd bestuurder van de vzw actief in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder VKA, Het Orgel in Vlaanderen vzw (sociale organisaties). Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- De raad van bestuur is van oordeel dat hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.





LODE VERSTRAETEN

**Niet-uitvoerend Bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 31/01/1966

KBC Bank nv, Corporate Center Brussels - Havenlaan 6, 1080 Brussel

- Begin van het mandaat: 16/09/2015.
- Einde van het huidig mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering in mei 2018.
- Huidige functie: Senior Banker - Head of Public Sector & Institutionals, KBC Bank Corporate Banking, Center Region.
- Lode Verstraeten behaalde een Master of Accountancy (EHSAL Management School) en een Master in TEW (financieel) (K.U. Leuven). Hij heeft ruim 27 jaar beroepservaring bij KBC Bank, waarvan de laatste 17 jaar in senior functies en bouwde in die hoedanigheid onder meer expertise op in vastgoedontwikkeling en het structureren van financierings- en investeringsoplossingen voor de noden van de sector gaande van economische en sociale infrastructuur, PPS, stadsontwikkeling, vastgoed en sociale huisvesting. Dit verschaft hem als bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Justinvest nv (einde mandaat 2013), Rabot Invest nv (einde mandaat 2013), Vastgoedruimte Noord nv (einde mandaat 2010), Kattendijkdok nv (einde mandaat 2010), Flexpark Prague sro (einde mandaat 2010). Hij heeft geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

De Belgische Corporate Governance Code 2009 is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). De vennootschap hanteert deze als referentiecode en doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de normen ter zake. Hierbij wordt rekening gehouden met het specifieke karakter van de vennootschap.

## Bestuurders waarvan het mandaat afliep in 2015:

HUBERT DE PEUTER

**Niet-uitvoerend bestuurder**

**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 18/03/1959

KBC Bank nv, Directie Vastgoed, Havenlaan 12, 1080 Brussel

- Begin van het mandaat: 13/01/2010.
- Einde van zijn mandaat: 16/09/2015.
- Huidige functie: Hoofd Vastgoedinvestering en -effectiseringen, KBC Real Estate nv – Directie Vastgoed, Brussel.
- Hubert De Peuter, Lic. Economische Wetenschappen en Lic. Rechten is ook houder van het Certificaat “Board Effectiveness” 2010 GUBERNA-instituut. Hij heeft sinds 1998 in zijn loopbaan bij KBC Bank waardevolle financiële expertise opgebouwd op het vlak van vastgoedinvesteringen, is lid van de BEAMA-commissie, opgericht in de schoot van Febelfin, die de sector vertegenwoordigde in het tot stand komen van het vastgoed-KB.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Almafin Real Estate nv, Almafin Real Estate Services nv, Apicing nv, Apitri nv, Brussels North Distribution nv, Immo Genk-Zuid nv\*, Immo-Antares nv\*, Immo-Arenberg nv, Immo-Basilix nv\*, Immobilière Distri-Land nv\*, Immolease-Trust nv, Immo-Marcel Thiry nv\*, Immo-Quinto nv, Immo-Zénobe Gramme nv\*, KBC Rusthuisvastgoed nv (mandaat beëindigd), KBC Vastgoedinvesteringen nv, KBC Vastgoedportefeuille België nv, Mechelen City Center nv, Pericles INvest nv, Poelaert Invest nv, Weyveld Vastgoedmaatschappij nv, Immo Lux-Airport nv\*, KBC Real Estate Luxembourg SA, Luxembourg North Distribution nv, KBC Verzekeringen Vastgoed Nederland 1 BV, FM-A Invest nv (mandaat beëindigd), Immo-Beaulieu nv\*, Retail Estates nv\*, Directeur Dala Beheer BV (mandaat beëindigd), Dala XV BV (mandaat beëindigd), Double U Building BV, RHVG DK NV, RHVG QT NV, RHVG RB NV, RHVG SB NV, RHVG TB NV, Immo NamOtt nv, Immo VAC Gent nv.

\* mandaat in beursgenoteerd bedrijf (behalve Retail Estates zijn dit alle publiek uitgegeven vastgoedcertificaten)  
De heer De Peuter vervult meer dan 5 mandaten als bestuurder in beursgenoteerde vastgoedcertificaten. De raad van bestuur heeft hiervan akte genomen op 13 januari 2010 en maakt terzake geen bezwaar, gezien de certificaten als een financieringsproduct eerder dan als een operationele vennootschap dienen beschouwd te worden. De raad van bestuur stelt ook vast dat hierdoor zijn beschikbaarheid als bestuurder voor de vennootschap geenszins bezwaard wordt.

**ISABELLE LEMAITRE****Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 15/07/1969

Belfius Bank nv, Pachecolaan 44, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 13/03/2013.
- Einde van het mandaat: 16/09/2015.
- Huidige functie: Head of Logistics & Security (Belfius Bank & Insurance).
- Isabelle Lemaitre, houder van een mini-MBA (Vlerick) en master of business economics, heeft verschillende functies doorlopen bij Belfius Bank sinds 1998 en leverde met haar expertise een waardevolle bijdrage in de besluitvorming van de raad.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Belfius Immo (vastgoedontwikkeling), SMDI (vastgoedontwikkeling) (mandaat beëindigd), Arlinvest + Himba (vastgoedontwikkeling) (mandaat beëindigd), Justinvest/Rabotinvest (vastgoedontwikkeling) (mandaat beëindigd). Zij heeft geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

**BNP PARIBAS FORTIS nv, MET ALS VAST VERTEGENWOORDIGER RUDY DEGRANDE****Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 19/08/1955

BNP Paribas Fortis nv, Corporate & Public Bank, Real Estate Finance,  
Warandeberg 3, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: vast vertegenwoordiger van Fortis Bank van 28/01/2004 tot 18/05/2005 en opnieuw sinds 19/05/2010.
- Einde van het mandaat: 20/05 2015
- Huidige functie: Senior Relationship Manager Real Estate Finance Belgium, Corporate & Public Bank, BNP Paribas Fortis nv.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Immo Kolonel Bourgstraat nv\* (mandaat beëindigd), Immo Beaulieu nv\*, Immobilière Distriland nv\*, Sowo Invest nv (PPS sociale huisvesting), Prestibel Left Village nv, Certifimmo V nv, Finest nv, vaste vertegenwoordiger voor BNP Paribas Fortis nv als bestuurder Domus Flandria nv.

\* mandaat in beursgenoteerd bedrijf (publiek uitgegeven vastgoedcertificaten)

## PIET VERVINCKT

### **Niet-uitvoerend bestuurder**

#### **Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 09/09/1972

BNP Paribas Fortis nv, Corporate & Public Banking, Real Estate Origination Belgium,  
Warandeborg 3, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 20/05/2015.
- Einde van het mandaat: 18/11/2015.
- Huidige functie: Senior Relationship Manager, Real Estate Finance, Corporate & Public Banking, BNP Paribas Fortis nv.
- Piet Vervinckt behaalde achtereenvolgens een Master in de Germaanse Talen en een Postgraduaat in de Bedrijfskunde. Hij kan bogen op een rijke beroepservaring die hij sinds 2006 heeft opgebouwd binnen BNP Paribas Fortis, waarbij de focus ligt op het beheer en de uitbouw van een klantenportefeuille die exclusief bestaat uit Belgische en internationale vastgoedontwikkelaars en -investeerders. Hoofdactiviteit is hierbij het structureren van vastgoedfinancieringen voor klanten en prospects, gaande van balansfinanciering voor bevaks tot projectgerelateerde financieringen zonder recourse aan projectvennootschappen en zelfs uitzonderlijk equity participaties in specifieke projecten. Verder is de heer Vervinckt lesgever in de module vastgoedfinanciering bij de Katholieke Universiteit Leuven sedert november 2014 en is hij lid van het stuurcomité Vastgoedevent Gent.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Prestibel Left Village, Hexaten SA. Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

---

## ALFONS BLONDEEL

### **Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder**

#### **Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

° 21/05/1933

Muggelei 37, 2110 Wijnegem

- Begin van het mandaat: 21/05/2003.
- Einde van het mandaat: 20/05/2015.
- Huidige functie: gepensioneerd.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Zaakvoerder MX Entertainment bvba.
- De heer Blondeel vervult geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- Hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.

Tussen de leden van de raad van bestuur bestaan geen familiebanden.

De raad van bestuur dankt de aftredende bestuurders: de heer Alfons Blondeel, de vennootschap BNP Paribas Fortis en haar vaste vertegenwoordiger, de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter, mevrouw Isabelle Lemaitre en de heer Piet Vervinckt van harte voor hun inzet en medewerking binnen de raad.

## 2.13 Verklaringen inzake bestuurders en uitvoerend management

De leden van de raad van bestuur van Care Property Invest verklaren, op basis van de informatie waarover zij beschikken, dat:

- zij ten minste voor de voorbije vijf jaar:
  - geen veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
  - niet het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
  - geen leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

## 2.14 Activiteitenverslag

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur gedurende 2015 kunnen als volgt worden samengevat:

- Operationele en financiële rapportering
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen
- Verslaggeving van de effectieve leiders
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag
- Update Corporate Governance Charter
- Analyse en goedkeuring financieel plan
- Analyse en goedkeuring businessplan
- Remuneratiebeleid en bonusregeling
- Personeelskader
- Vastlegging van de principes voor het afsluiten van een managementovereenkomst met de algemeen directeur vanaf boekjaar 2016
- Bespreking financiële - en investeringsstrategie
- Beslissing tot openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht
- Beslissing tot uitkering van een interimdividend
- Voorbereiding van de algemene vergaderingen
- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met het dagelijks bestuur
- Bestuurdersmandaten
- Analyse en goedkeuring investeringsdossiers
- Beslissing tot deelname aan de inschrijving op openbare aanbestedingen
- Opvolging dossier vrijstelling roerende voorheffing

## 3. Dagelijks Bestuur

### 3.1 Samenstelling

Het Dagelijks Bestuur alsook de vertegenwoordiging aangaande het Dagelijks Bestuur van de Vennootschap wordt door de raad van bestuur opgedragen aan één of meer bestuurders, die de titel van Gedelegeerd Bestuurder voeren. Het Dagelijks Bestuur kan enkel worden uitgeoefend door natuurlijke personen (*artikel 14 §1 en §3 GVV-Wet*).

De Algemeen Directeur is in zijn hoedanigheid van bediende<sup>6</sup> van de Vennootschap hoofd van het personeel van de Vennootschap en maakt als één van de Gedelegeerd Bestuurders deel uit van het Dagelijks Bestuur.

De Vennootschap is op het vlak van het Dagelijks Bestuur geldig vertegenwoordigd door één Gedelegeerd Bestuurder. Een Gedelegeerd Bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

De Gedelegeerd Bestuurders van de Vennootschap zijn de heren Willy Pintens, Dirk Van den Broeck en Peter Van Heukelom (die tevens Algemeen Directeur is). Zij beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Voor meer informatie omtrent voormelde personen wordt verwezen naar titel "2.12. Samenstelling van de raad van bestuur per 31 december 2015".

### 3.2 Werking en taken

Het Dagelijks Bestuur:

- wordt met de leiding van de Vennootschap belast;
- zorgt voor de totstandkoming van interne controles (dit zijn systemen voor het identificeren, evalueren, beheren en opvolgen van financiële en andere risico's), onverminderd de toezichthoudende rol van de raad van bestuur;
- is verantwoordelijk voor de volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de jaarrekening van de Vennootschap, overeenkomstig de boekhoudprincipes en -beleidslijnen van de Vennootschap;
- geeft de raad van bestuur een evenwichtige en begrijpelijke beoordeling van de financiële situatie van de Vennootschap;
- bezorgt de raad van bestuur ten gepaste tijde alle informatie die de raad nodig heeft om zijn plichten uit te voeren;
- legt aan de raad van bestuur verantwoording af over de uitoefening van zijn verantwoordelijkheden.

<sup>6</sup>Per 1 januari 2016 werd de arbeidsovereenkomst van de heer Peter Van Heukelom in onderling overleg beëindigd en werd een overeenkomst gesloten van zelfstandige uitoefening van de werkzaamheden.

Bovendien worden volgende bijzondere taken toevertrouwd aan het Dagelijks Bestuur:

- goedkeuring facturen en betalingsopdrachten;
- toezicht op de indexering van de canon;
- communicatiebeleid;
- publicatie tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag;
- voorstellen aan de raad van bestuur inzake personeelsbestand en remuneratiebeleid;
- afsluiten en verbreken van arbeidsovereenkomsten;
- voorbereiden investeringsdossiers ondertekening leasingovereenkomsten;
- afsluiten overeenkomsten met aannemer, architect, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever;
- afsluiten en verbreken van verzekeringspolissen;
- thesauriebeheer.

De Gedelegeerd Bestuurder(s) met uitzondering van de Algemeen Directeur is (zijn) bevoegd voor volgende zaken:

- algemeen toezicht op de uitvoering van taken van het managementteam/personeel o.l.v. de Algemeen Directeur.

Indien er een belangenconflict bestaat in hoofde van één van de Gedelegeerd Bestuurders, onthoudt deze zich van de beraadslaging en beslissing die wordt genomen door de ander(e) Gedelegeerd Bestuurder(s).

Een Gedelegeerd Bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

Als hoofd van het personeel is de **Algemeen Directeur**, verantwoordelijk voor de algemene leiding en toezicht op het personeel, waaronder de bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.

Hij bereidt de beslissingen van het Dagelijks Bestuur voor en maakt een verslag van elke bijeenkomst. De raad van bestuur bepaalt de taken van de Algemeen Directeur en de nadere regels inzake de besluitvorming binnen het Dagelijks Bestuur.

Het Dagelijks Bestuur vergadert in principe wekelijks en telkens wanneer nodig.

### 3.3 Bezoldiging

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding die de Gedelegeerd Bestuurders ontvangen voor de daden die zij in deze hoedanigheid gesteld hebben. Zij krijgen deze vergoeding bovenop de vergoeding als bestuurder. Voor wat het remuneratiebeleid van de Vennootschap betreft (zie verder "5.1 Remuneratiebeleid" op pagina 181 e.v.).

### 3.4 Evaluatie

De Gedelegeerd Bestuurders worden geëvalueerd door de raad van bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen. De doelstellingen waarop de evaluatie is gebaseerd worden bepaald door de raad van bestuur.

### 3.5 Effectieve leiding

Overeenkomstig artikel 14 §3 GVV-Wet, dient de effectieve leiding over de Vennootschap te worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen. De natuurlijke personen moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid, passende ervaring en autonomie bezitten voor de uitoefening van deze functie. De personen die deelnemen aan het bestuur of het beleid van de Vennootschap, zonder deel te nemen aan de effectieve leiding, moeten over de voor de uitoefening van hun taak vereiste deskundigheid en passende ervaring beschikken.

Het voorbije boekjaar werd deze taak uitgevoerd door Willy Pintens, Dirk Van den Broeck en Peter Van Heukelom. Hun taken in het kader van de effectieve leiding van de Vennootschap werden reeds hoger toegelicht (punt "3.2 Werking en taken" op pagina 166).

	Begin mandaat	Einde mandaat
<b>Peter Van Heukelom</b>	17/9/2003	16/5/2007
	17/03/2010	18/05/2011
	16/05/2007	30/09/2009
	18/05/2011	20/05/2015
	20/05/2015	18/05/2018
<b>Willy Pintens</b>	08/04/1998	16/05/2001
	28/01/2004	16/05/2007
	18/05/2011	16/05/2001
	28/01/2004	16/05/2007
	18/05/2011	20/05/2015
	20/05/2015	18/05/2018
<b>Dirk Van den Broeck</b>	01/07/2012	20/05/2015
	20/05/2015	18/05/2018



## 4. Audit en interne controle- en risicobeheerssystemen

### 4.1 Bevoegdheden van de raad inzake audit, benoeming en remuneratie: geen oprichting van comités

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

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

### 4.2 Interne controlestructuren: audit en interne controle- en risicobeheerssystemen

Het Dagelijks Bestuur is verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van passende interne controle overeenkomstig artikel 17 GVV-Wet. Daarnaast is het Dagelijks Bestuur verantwoordelijk voor de globale supervisie op deze ingerichte interne controle.

Het Dagelijks Bestuur dient te rapporteren aan de raad van bestuur met betrekking tot de ingerichte interne controle.

Deze passende interne controle bestaat uit 3 componenten, met name de interne audit (interne auditprocedures + interne auditfunctie), risk management (risk management beheer + risk manager) en compliance (integriteitsbeleid en compliancefunctie), waarbij interne audit niet alleen als een opzichzelfstaande derde pijler dient te worden beschouwd, maar tevens vanuit een "transversale" rol ten opzichte van de twee andere pijlers.

Het systeem van interne controle beoogt de verwezenlijking van met name de volgende elementen: de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen; de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt; de risico's zijn gekend en worden afdoende beheerst ter bescherming van het vermogen; de financiële en beheersinformatie is integer en betrouwbaar; de wetten en reglementen alsmede de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften worden nageleefd.

Binnen de Vennootschap is een systeem van interne controle opgezet dat aangepast is aan de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de Vennootschap en haar omgeving. Care Property Invest heeft een relatief beperkte omvang inzake medewerkers wat een impact heeft op de opzet en de werking van het systeem van interne controle binnen de Vennootschap. Bij de opzet van de interne controle werd rekening gehouden met het COSO-model ("Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission") dat is opgebouwd rond vijf componenten, dewelke hierna aan bod komen.

Eveneens werd rekening gehouden met de richtlijnen in het kader van de wet van 6 april 2010 en de Belgische Corporate Governance Code.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

- controle-omgeving;
- risicobeheersproces;
- controle-activiteiten;
- informatie en communicatie;
- sturing.

Hierna wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste kenmerken van de interne controle- en risicobeheerssystemen met een bijzondere aandacht voor het financiële verslaggevingsproces.

#### 4.2.1 FINANCIËLE RAPPORTERING

De raad van bestuur houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door de Vennootschap wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudkundige normen die de Vennootschap hanteert, zoals bepaald door artikel 5 KB-GVV. Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequente karakter van de financiële informatie beoordeeld worden. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze wordt bekendgemaakt.

Het Dagelijks Bestuur licht de raad van bestuur in over de methodes die worden gebruikt voor het boeken van significante en ongebruikelijke transacties waarvan de boekhoudkundige verwerking vatbaar kan zijn voor diverse benaderingen.

De raad van bestuur bespreekt significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het Dagelijks Bestuur als met de commissaris.

#### 4.2.2 CONTROLEOMGEVING

Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft zijn eigen bedrijfscultuur en ethische regels gedefinieerd. Het bepaalt de bekwaamheden die vereist zijn voor elke functie en taak. Voor een bespreking van deze functies en taken wordt verwezen naar titel 2 (raad van bestuur) en titel 3 (Dagelijks Bestuur).

#### 4.2.3 INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHEER

Minstens éénmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het Dagelijks Bestuur, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur. Ten gevolge van de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap werd tevens een risk manager in de zin van artikel 17 §5 GVV-Wet aangesteld, met name de heer Dirk Van den Broeck.

De risk manager is o.m. verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeleid en de risicobeheerprocedures (bv. klokkenluidersregeling, een belangenconflictenregeling, de procedures omschreven in het Verhandelingsreglement).

De risk manager vervult zijn rol door vanuit zijn functie, zowel op regelmatige tijdstippen als op een ad hoc basis, een analyse en evaluatie te maken van de risico's opgesplitst per categorie, waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd naar het Dagelijks Bestuur c.q. de raad van bestuur (die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de onderneming).

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

Zo onderzoekt de raad van bestuur de specifieke regelingen volgens dewelke personeelsleden van de Vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden. Indien dit noodzakelijk wordt geacht, worden regelingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek en een gepaste opvolging van deze aangelegenheden, en dit in proportie tot de beweerde ernst ervan. Tevens worden regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

De raad werkte ook een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan uit.

In het kader van zijn toezichtstaak gebeurt er een halfjaarlijkse evaluatie door de raad van bestuur van de voornaamste risico's, die aanleiding geeft tot een vermelding in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen. Buiten deze halfjaarlijkse risicoanalyse door de raad van bestuur, worden de risico's van nabij gevolgd en gerapporteerd.

De raad van bestuur neemt eveneens kennis van de risicoanalyse en de vaststellingen van zowel interne als externe audit.

Op het niveau van het Dagelijks Bestuur kan worden opgemerkt dat de raad van bestuur zelf een systeem van risicobeheer en interne controle heeft opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert.

#### 4.2.4 CONTROLEACTIVITEITEN EN INTERN AUDITPROCES

De organisatie is zo opgezet dat alle belangrijke beslissingen zowel strategisch, tactisch, financieel als operationeel, door meerdere personen worden genomen of toch minstens onderhevig zijn aan controle door het management. Op deze wijze wordt het vier ogenprincipe maximaal toegepast.

Met betrekking tot het financiële verslaggevingsproces kan worden vermeld dat controles zijn ingebouwd die de kwaliteit en correctheid van de gerapporteerde gegevens dienen te bewerkstelligen.

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), met name Mazars Bedrijfsrevisoren burg. cvba, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens, Berchemstadionstraat 78, 2600 Antwerpen. Hiertoe werd op 5 december 2011 een overeenkomst "houdende uitbesteding van de interne auditfunctie" afgesloten met een looptijd van 3 jaar. Deze overeenkomst met de 'externe' interne auditor werd inmiddels verlengd voor een periode van 3 jaar. De vergoeding betaald in 2015 voor deze functie bedraagt € 13.039,40, exclusief btw.

De interne auditor heeft een risicoanalyse gemaakt per risicodomein. Voor elk van deze domeinen werd een risicoprofiel en score bepaald. Vanuit deze analyse werd een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Deze aanbevelingen worden periodiek door Mazars Bedrijfsrevisoren opgevolgd. Vermits de vennootschap gekozen heeft voor een externe interne auditor, heeft zij tevens in haar schoot de heer Willy Pintens aangeduid, die zal zorgen voor de opvolging van de aanbevelingen van deze externe interne auditor en diens werkzaamheden tevens controleert. Daarnaast wordt de rapportering tevens voorgelegd aan de raad van bestuur en besproken. De raad van bestuur volgt de aanbevelingen op in haar hoedanigheid van auditcomité.

De aanbevelingen bieden de Vennootschap een houvast om inzake operationele, financiële en managementaangelegenheden, maar ook inzake risicobeheer en compliance, de werking van de Vennootschap te optimaliseren. De raad van bestuur ontvangt alle interne auditverslagen of een periodieke samenvatting ervan.

Ook de financiële verslaggevingsfunctie heeft reeds het voorwerp uitgemaakt van een evaluatie door interne audit dewelke geen significante vaststellingen heeft opgeleverd. Om het niveau van de interne controle in het boekhoudproces verder te versterken is het financiële team verder uitgebouwd. Ook wordt steeds rekening gehouden met de vaststellingen en eventuele opmerkingen van de interne en externe audit. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de Vennootschap wordt aangeleverd verwijzen we naar de hoger opgenomen beschrijving.

De raad beoordeelt de doeltreffendheid van de interne audit en doet, in het bijzonder, aanbevelingen aangaande de werking. De raad gaat tevens na in welke mate tegemoet wordt gekomen aan haar bevindingen en aanbevelingen.

#### 4.2.5 INTEGRITEITSBELEID COMPLIANCE

De vennootschap beschikt tevens over een compliance officer in de zin van artikel 17 §4 GVV-Wet.

De compliance officer ziet erop toe dat de Vennootschap de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap, naleeft door een opvolging van de verschillende risico's die de Vennootschap uit hoofde van haar statuut en haar activiteiten loopt.

Het integriteitsbeleid van Care Property Invest maakt een onlosmakelijk deel uit van haar bedrijfscultuur en legt in het bijzonder de nadruk op eerlijkheid en integriteit, naleving van ethische normen en de specifiek toepasselijke regelgeving. In dat verband dienen de Vennootschap resp. haar bestuurders en haar medewerkers zich integer te gedragen, i.e. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Het integriteitsbeleid omvat in het bijzonder – doch kan niet beperkt worden tot – o.a. volgende werkdomeinen:

- (i) regels inzake belangenconflicten,
- (ii) regels inzake onverenigbaarheid van mandaten,
- (iii) de deontologische code van de Vennootschap en
- (iv) voorkennis en machtsmisbruik (voorkennis en marktmanipulatie),
- (v) regels inzake misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping (*artikel 492bis Sw.*)

De Vennootschap beschikt over een compliance officer in de zin van artikel 17 §4 GVV-Wet, die instaat voor het verzekeren van de naleving van de rechtsregels inzake de integriteit van het bedrijf van de openbare GVV door de GVV zelf, haar bestuurders, en effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigde(n) en meer het opstellen en testen van aanbevelingen.

De compliance officer ressorteert rechtstreeks onder het Dagelijks Bestuur maar heeft binnen de Vennootschap tevens de mogelijkheid om de (voorzitter van) de raad van bestuur rechtstreeks te contacteren.

De compliance officer functie wordt waargenomen door de bedrijfsjurist, de heer Filip Van Zeebroeck.

#### 4.2.6 INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Communicatie is een belangrijk element van interne controle en is binnen Care Property Invest aangepast aan de grootte van de organisatie. Er wordt gebruik gemaakt van algemene personeelscommunicatie, interne nota's, werkvergaderingen, e-mail en elektronische agenda's. Voor de dossiers is er een systeem van centraal archief dat zowel in fysieke vorm als elektronisch wordt bewaard.

#### 4.2.7 STURING

Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd te worden. Zoals hierboven aangeduid gebeuren er op niveau van de raad van bestuur periodieke evaluaties omtrent adequaatheid van de interne controle en risicobeheer. In dit kader zijn onder meer de bevindingen en aanbevelingen van de interne- en externe audit een belangrijke informatiebron.

### 4.3 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 € 95.162,90, 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
dochterondernemingen	€ 11.300,00
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 voren 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.

#### **4.4 Vastgoeddeskundige**

De vastgoeddeskundige Stadim cvba vertegenwoordigd door Philippe Janssens werd door een overeenkomst van 6 januari 2014 aangesteld voor een periode van drie jaar, met ingang van 1 januari 2014 voor de waardering van de vastgoedportefeuille. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarden vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarden (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed.

De vergoeding voor de waarderings van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2015 bedraagt € 20.721,79 en wordt als volgt bepaald:

<b>assistentiewoningen</b>	75 euro per eenheid initiële waardering aan 1.250,00
<b>woonzorgcentra</b>	80 euro per eenheid 40 euro per eenheid boven de 40 wooneenheden initiële waardering aan 30% met een minimum van 1.500,00 finale waardering aan 50% met een minimum van 1.000,00 projecten in projectfase aan 75%

## 4.5 Remuneratie en benoeming

### 4.5.1 VOORSTELLEN TOT BESLISSING AAN DE ALGEMENE VERGADERING INZAKE DE BENOEMINGEN

De raad van bestuur doet aanbevelingen aan de algemene vergadering inzake de benoeming van bestuurders en formuleert een voorstel tot beslissing (zie punt "2.2. Benoeming-Duur-Ontslag" op pagina 150).

De raad zorgt ervoor dat het benoemings- en herbenoemingsproces objectief en professioneel verloopt. Meer specifiek dienen:

- de bestaande benoemingsprocedures geëvalueerd te worden en dienen eventueel voorstellen tot aanpassing te worden geformuleerd;
- de omvang en de samenstelling van de raad van bestuur periodiek te worden geëvalueerd en dienen dienaangaande wijzigingen te worden overwogen;
- indien er openstaande bestuursmandaten zijn, kandidaten te worden gezocht (rekening houdend met de genderdiversiteit voorgeschreven door artikel 518bis W. Venn.);
- voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders te worden onderzocht;
- opvolgingskwesaties terdege in overweging te worden genomen;
- beslissingen inzake de benoemingen en ontslag van bestuurders.

### 4.5.2 VOORSTELLEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING OMTRENT DE VERGOEDING VAN BESTUURDERS

De raad van bestuur doet voorstellen aan de algemene vergadering van aandeelhouders omtrent de vergoedingen van de bestuurders.

De raad beslist aangaande de bijkomende vergoeding voor de Gedelegeerd Bestuurders die het Dagelijks Bestuur uitmaken.

De raad neemt ook de beslissingen inzake de omvang en het remuneratiebeleid voor het personeel, met inbegrip van bonussen en langetermijn-incentives, al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten.

Voor een gedetailleerde bespreking van het remuneratiebeleid van de Vennootschap wordt verwezen naar titel "5. Remuneratie" op pagina 181.

## 4.6 Regels ter voorkoming van marktmisbruik en voorkennis

De raad van bestuur keurde op 15 januari 2006 de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" (Verhandelingsreglement) goed (laatst gewijzigd op 25 november 2014) om te vermijden dat voorkennis door bestuurders, aandeelhouders, werknemers en bepaalde derden (de zgn. Insiders) op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt.

De Vennootschap houdt een lijst bij van personen die toegang hebben tot voorkennis (Insider List) die regelmatig wordt geactualiseerd.

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 een eerste aanpassing goed van haar Corporate Governance Charter en van de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" naar aanleiding van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Deze aanpassing houdt verband met de meldingsplicht van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verwante personen aan de FSMA van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de Vennootschap.



Het Verhandelingsreglement is er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen. Het Verhandelingsreglement heeft niet als doel de toepasselijke wetgeving inzake het verbod van handel met voorkennis en het openbaar maken van prijsgevoelige informatie te vervangen.

De voorzitter van de raad van bestuur en de compliance officer houden toezicht op de naleving van het Verhandelingsreglement door de Insiders. De compliance officer ziet er ook op toe dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de Vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd het Verhandelingsreglement ondertekent of heeft ondertekend.

Het Verhandelingsreglement bepaalt dat elke transactie in effecten van de Vennootschap door personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw gelieerde personen zal worden bekendgemaakt op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Tijdens het boekjaar 2015 meldden de heren Willy Pintens en Mark Suykens, bestuurders van de Vennootschap, de verwerving van ieder 2.000 aandelen van de Vennootschap in het kader van de kapitaalverhoging op 22 juni 2015. Aan de heer Peter Van Heukelom werden op 11 augustus 2015 als eenmalige bonus 2.000 eigen aandelen van de Vennootschap toegekend mits deze gedurende een termijn van 2 jaar niet te vervreemden.

Het Verhandelingsreglement legt tevens beperkingen op inzake het uitvoeren van transacties in effecten van de Vennootschap tijdens welbepaalde periodes voor de openbaarmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens alle andere als gevoelig beschouwde periodes ("sperperiodes").

Het Verhandelingsreglement bepaalt dat een Insider voor elke transactie in effecten van de Vennootschap, de compliance officer in kennis stelt van zijn of haar intentie. Voor de bestuurders geldt deze meldingsplicht t.a.v. de voorzitter van de raad van bestuur.

Als een bestuurder een transactie uitvoert met effecten van de Vennootschap en de voorzitter van de raad van bestuur hiervan op de hoogte werd gebracht, wordt deze transactie overeenkomstig het Verhandelingsreglement openbaar gemaakt.

Het Verhandelingsreglement vermeldt de wettelijke meldingsplicht voor personen met een leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verbonden personen van transacties in effecten van de Vennootschap voor eigen rekening aan de FSMA.

Het integrale Verhandelingsreglement is beschikbaar op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 4.7 Preventie van belangenconflicten

### 4.7.1 BELANGENCONFLICTEN IN HOOFDE VAN BESTUURDERS

Elke bestuurder regelt zijn persoonlijke en zakelijke belangen zo dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 W. Venn.

Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en wordt dus vermeld in het jaarverslag.

De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet naleven, zoals hieronder nader omschreven.

Naast deze bepalingen van het W. Venn. en de regels inzake belangenconflicten die voortvloeien uit het GVV-Wet, legt Care Property Invest bovendien op dat elke (gedelegeerd) bestuurder het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt), met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen. Hierbij wordt gepreciseerd dat de niet-naleving van voormelde (bijkomende) regels inzake belangenconflicten geen invloed kan hebben op de geldigheid van de besluitvorming van de raad van bestuur.

Tijdens boekjaar 2015 hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan, behoudens deze hieronder vermeld.

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 geïmponeerd 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 geïmponeerd wordt in artikel 523 W. Venn. Dit is vooraf gemeld aan de commissaris–revisor.

#### 4.7.2 BELANGENCONFLICTEN INZAKE VERRICHTINGEN MET VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest dient eveneens de procedure van artikel 524 W. Venn. na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Care Property Invest heeft tot op dit ogenblik 4 dochtervennootschappen: B. Turnhout nv, Croonenburg nv, M.S.T. bvba en Boeyendaalhof nv.

#### 4.7.3 BELANGENCONFLICTEN INZAKE TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN, DE BESTUURDERS EN HET PERSONEEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Verrichtingen tussen de Vennootschap of een met haar verbonden vennootschap en een lid van de raad van bestuur of met een personeelslid, geschieden steeds onder marktconforme voorwaarden en dit onder toezicht van de raad van bestuur.

De vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend vennootschapsbelang.

De FSMA dient, overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet vooraf door de Vennootschap te worden geïnformeerd wanneer bij een verrichting met de Vennootschap of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de hieronder vermelde personen optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig voordeel wordt verkregen door onder meer één van de hieronder vermelde personen:

- de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
- de promotoren van de openbare GVV;
- de personen waarmee de GVV of een promotor van de GVV zijn verbonden of waarmee de GVV of een promotor van de GVV een deelnemingsverhouding hebben;
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de GVV of van de promotoren van de GVV, of van de personen die de Vennootschap controleren of er een deelnemingsverhouding in bezitten.

In haar mededeling aan de FSMA moet de GVV het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen de normale koers van de GVV. Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft ze hiervan kennis aan de GVV. Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Deze verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Wanneer een verrichting die plaats heeft in de omstandigheden als hierboven beschreven betrekking heeft op vastgoed bedoeld in artikel 47 §1 GVV-Wet, is de waardering van de deskundige bindend voor de GVV (voor het bepalen van de minimumprijs, in geval van een overdracht, of maximumprijs, in geval van een verwerving).

De verrichtingen zoals hierboven bedoeld, alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling aan de FSMA worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris.

Overeenkomstig artikel 38 GVV-Wet gelden deze bepalingen niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Vennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de Vennootschap in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor van de GVV of één van de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de vennootschap door de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen;

en

- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele belangenconflicten.

## 5. Remuneratie

### 5.1 Remuneratiebeleid

De opdracht van bestuurder is bezoldigd.

Niemand beslist over zijn of haar eigen remuneratie.

Care Property Invest is wettelijk niet verplicht een remuneratiecomité op te richten. De raad van bestuur stelt bijgevolg het remuneratiebeleid van de niet-uitvoerende en uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders vast, waarbij wordt uitgegaan van het principe van een vast, jaarlijks bedrag, aangevuld met een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld. De vergoeding van de bestuurders wordt vervolgens voorgelegd aan en goedgekeurd door de algemene vergadering en wordt op transparante wijze bekendgemaakt in het jaarlijks financieel verslag.

Noch de Uitvoerende Bestuurders noch de Niet-Uitvoerende Bestuurders ontvangen een prestatiegebonden remuneratie zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen voor de uitoefening van hun bestuursmandaat.

Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

De raad van bestuur bepaalt de vergoeding van de **Gedelegeerd Bestuurders**, als leden van het Dagelijks Bestuur. Bij deze beslissing nemen de Gedelegeerd Bestuurders geen deel aan de beraadslaging en de stemming in de raad van bestuur.

De raad van bestuur voert het beleid dat eenzelfde bijkomende vergoeding wordt toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurders voor hun taken als Gedelegeerd Bestuurder, als deze welke door de algemene vergadering wordt toegekend aan alle bestuurders. De Gedelegeerd Bestuurders ontvangen derhalve twee vergoedingen: een vergoeding toegekend door de algemene vergadering in hun hoedanigheid van bestuurder, en een vergoeding toegekend door de raad van bestuur als vergoeding voor hun bijkomende taken als Gedelegeerd Bestuurder.

Vanaf boekjaar 2014 is een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld voorzien voor alle bestuurders. Voor de Gedelegeerd Bestuurders wordt eveneens een vergoeding per vergadering van het Dagelijks Bestuur voorzien.

Gedelegeerd Bestuurders (andere dan de **Algemeen Directeur**) ontvangen voor de uitoefening van hun functie van gedelegeerd bestuurder, noch een prestatiegebonden remuneratie zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. Evenmin is er in enige vertrekvergoeding voorzien.

De Algemeen Directeur en alle andere personeelsleden zijn met de vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden<sup>7</sup> en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht. Er is geen andere vertrekregeling voorzien.

De weddes van het **personeel** worden bepaald door de raad van bestuur (algemene omvang) en het dagelijks bestuur (concrete wedde van de werknemer). De Algemeen Directeur/Gedelegeerd Bestuurder neemt geen deel aan de beraadslaging en beslissing omtrent zijn wedde. Indien leden van het personeel in aanmerking komen voor een bonus, dient de toekenning ervan afhankelijk te zijn van relevante en objectieve prestatiecriteria. De personeelsleden zijn niet aanwezig bij de bespreking van zijn of haar eigen evaluatie.

## 5.2 Remuneratieverslag

### 5.2.1 VASTSTELLING VAN DE REMUNERATIE VAN NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS EN UITVOERENDE (GEDELEGEERD) BESTUURDERS

Overeenkomstig de beslissing van de algemene vergadering van 18 mei 2011 wordt een forfaitaire vaste vergoeding betaald van € 7.000,00 per jaar aan alle bestuurders en, overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van 18 mei 2011, een bijkomend bedrag van € 7.000,00 per jaar aan de Gedelegeerd Bestuurders (als vergoeding voor hun functie van gedelegeerd bestuurder). Tevens ontvangen de Gedelegeerd Bestuurders, uitgezonderd de Algemeen Directeur, een forfaitaire representatievergoeding van € 150,00 per maand, en worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief. Overeenkomstig de beslissing van de gewone algemene vergadering wordt vanaf boekjaar 2014 de hoger beschreven vaste vergoeding aangevuld voor alle bestuurders met een bijkomende vergoeding onder de vorm van een presentiegeld van € 500 voor elke vergadering van de raad van bestuur.

De raad van bestuur heeft tegelijkertijd voor de gedelegeerd bestuurders een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld voorzien van € 300 voor elke vergadering van het dagelijks bestuur.

Het remuneratiebeleid zoals hierboven uiteengezet wordt verder vanaf boekjaar 2014 op eenzelfde wijze toegepast.

### 5.2.2 AANWEZIGHEDEN VAN DE BESTUURDERS EN (BRUTO)VERGOEDINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR 2015

In 2015 heeft de raad 10 maal vergaderd, namelijk op 21 januari, 11 maart, 1 april, 20 mei, 2 juni, 24 juni, 16 september, 18 november, 30 november en 18 december 2015. De gedelegeerd bestuurders zijn 23 maal bijeengekomen. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging, behoudens voor de Algemeen Directeur.

<sup>7</sup> Per 1 januari 2016 werd de arbeidsovereenkomst van de heer Peter Van Heukelom in onderling overleg beëindigd en werd een overeenkomst gesloten van zelfstandige uitoefening van de werkzaamheden.

De volgende (bruto)vergoedingen werden gedurende het boekjaar 2015 betaald:

Vermelde bedragen in euro.

2015	In de hoedanigheid van	Aanwezig RVB	Aanwezig DB	Vergoeding bestuurder	Vergoeding gedelegeerd bestuurder	Representatievergoeding en verplaatsingskosten (ged. bestuurders m.u.v. alg.dir.)	Totaal
<b>Alfons Blondeel</b>	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder tot 20/5/15	4/4	-	4.684,93	-	-	4.684,93
<b>Hubert De Peuter</b>	Niet-uitvoerend bestuurder tot 16/9/15	6/7	-	7.967,12	-	-	7.967,12
<b>Lode De Vrieze</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	9/10	-	11.500,00	-	-	11.500,00
<b>BNP Paribas Fortis (vaste vertegenwoordiger Rudy Degrande)</b>	Niet-uitvoerend bestuurder tot 20/5/15	3/4	-	4.184,93	-	-	4.184,93
<b>Brigitte Grouwels</b>	Niet-uitvoerend bestuurder/ Onafhankelijk bestuurder vanaf 20/5/15	4/6	-	6.315,07	-	-	6.315,07
<b>Isabelle Lemaitre</b>	Niet-uitvoerend bestuurder tot 16/9/15	5/7	-	7.467,12	-	-	7.467,12
<b>Myriam Lint</b>	Niet-uitvoerend bestuurder	8/10	-	11.000,00	-	-	11.000,00
<b>Willy Pintens</b>	Uitvoerend bestuurder	10/10	22/23	12.000,00	13.600,00	4.009,21	29.609,21
<b>Carol Riské</b>	Niet-uitvoerend bestuurder/ Onafhankelijk bestuurder vanaf 16/9/15	2/3	-	3.032,88	-	-	3.032,88
<b>Mark Suykens</b>	Niet-uitvoerend bestuurder/ Onafhankelijk bestuurder tot 16/9/15	10/10	-	12.000,00	-	-	12.000,00
<b>Dirk Van den Broeck</b>	Uitvoerend bestuurder	8/10	16/23	11.000,00	11.800,00	3.054,12	25.854,12
<b>Kristien Van der Hasselt</b>	Niet-uitvoerend bestuurder vanaf 18/11/15	3/3	-	2.339,04	-	-	2.339,04
<b>Paul Van Gorp</b>	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10/10	-	12.000,00	-	-	12.000,00
<b>Peter Van Heukelom</b>	Uitvoerend bestuurder	10/10	23/23	12.000,00	13.900,00	-	25.900,00
<b>Lode Verstraeten</b>	Niet-uitvoerend bestuurder vanaf 18/11/15	2/3	-	3.032,88	-	-	3.032,88
<b>Piet Vervinckt</b>	Niet-uitvoerend bestuurder van 20/5/15 tot 16/9/15	2/3	-	5.315,07	-	-	5.315,07
						<b>Totaal:</b>	<b>172.202,37</b>

### 5.2.3 REMUNERATIE VAN DE ALGEMEEN DIRECTEUR EN BONUSSEN VOOR HET PERSONEEL

De bezoldiging van de Algemeen Directeur omvat de volgende elementen: een vaste bezoldiging, een pensioenplan onder de vorm van een groepsverzekering met een maandelijkse, vaste werkgeversbijdrage, een premie (\*) en de andere componenten van de bezoldiging (hospitalisatieverzekering, representatievergoeding, voordeel in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, maaltijd- en ecocheques). Met ingang van 1 januari 2016 werd de arbeidsovereenkomst van de heer Peter Van Heukelom in onderling overleg beëindigd en werd een overeenkomst gesloten van zelfstandige uitoefening van de werkzaamheden.

De heer Van Heukelom ontving in de hoedanigheid van Algemeen Directeur, naast hogervermelde vergoedingen als bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder, volgende vergoedingen tijdens het boekjaar 2015:

gewone bezoldiging	€ 244.459,68
verzekeringspremie (pensioenplan)	€ 20.400,00
toekenning aandelen Care Property Invest	€ 23.083,33
premie (*)	€ 30.145,02
totale bezoldiging bj 2015	€ 318.088,03
extra-legale voordelen (**)	€ 7.888,70

(\*) premie incl. rsz-bijdrage werknemer: De raad van bestuur kan jaarlijks aan het personeel (inclusief de Algemeen Directeur) een bonus toekennen.

(\*\*) hospitalisatieverzekering, maaltijd- en ecocheques, bedrijfswagen (€ 4.300,54), gsm, laptop en representatievergoeding.

Op 11 januari 2012 heeft de raad van bestuur beslist om het totaalbudget voor uitkering van de bonussen aan personeelsleden (inclusief de Algemeen Directeur) te berekenen op basis van het resultaat van de vennootschap i.p.v. op omzetgerelateerde parameters. Er wordt immers gesteld dat een verhoging van de omzet van een onderneming niet noodzakelijk resulteert in een hoger resultaat. Het ongecontroleerd stimuleren van omzetverhogingen kan immers leiden tot misbruiken en risicogedrag. Het totale jaarlijkse bonusbudget (inclusief alle werkgeversbijdragen en provisies voor vakantiegeld) voor alle personeelsleden samen (inclusief de Algemeen Directeur) wordt aldus vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat\* van de vennootschap van het jaar voorafgaand aan de uitkering van de bonus.

\* Nettoresultaat op cashbasis, m.a.w. zonder rekening te houden met de waarderingen (in + of -) van o.a. de waardeschommelingen van afgeleide financiële instrumenten.

De totale bonus 2015 met betrekking tot het boekjaar 2014 bedroeg € 90.086,27 bruto (inclusief alle kosten van RSZ, vakantiegeld e.d.). De toekenning aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan worden vastgesteld in een afzonderlijk document. De evaluatie wordt uitgevoerd door de Gedelegeerd Bestuurders en genoteerd in een evaluatieformulier dat door het betrokken personeelslid mede wordt ondertekend. De Algemeen Directeur neemt geen deel aan de evaluatie van zichzelf. De verdeling van de totale bonus geschiedt op basis van de bruto-maandweden, eventueel gereduceerd in geval een minder goede evaluatie wordt toegekend. De bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering. Er is geen andere vorm van variabele vergoeding of bonussen, behoudens een éénmalige bijzondere bonus voor de Algemeen Directeur door de toekenning van 2.000 aandelen.



Er wordt niet voorzien in een terugvorderingsrecht ten gunste van de vennootschap van de variabele remuneratie die wordt toegekend aan de Algemeen Directeur op basis van eventuele onjuiste financiële gegevens.

## 6. Beleidslijnen inzake personeel

Care Property Invest beschikt over uitgewerkte beleidslijnen inzake personeel, onder meer met betrekking tot integriteit, bekwaamheden, vorming en beoordeling. De vennootschap heeft een uitgewerkt organogram met een gedetailleerde functie- en taakomschrijving.

## 7. De aandeelhouders en de algemene vergadering

De vennootschap draagt zorg voor een gelijke behandeling van alle aandeelhouders. Zij maakt dat alle noodzakelijke faciliteiten en informatie voorhanden zijn opdat de aandeelhouders hun rechten kunnen uitoefenen.

De vennootschap wijdt een specifiek deel van haar website aan het omschrijven van de rechten van de aandeelhouders inzake deelname aan en stemrecht op de algemene vergadering. Dit deel bevat tevens een tijdschema met betrekking tot de periodieke informatieverstrekking en de algemene vergaderingen.

De statuten zijn net zoals het Corporate Governance Charter op elk ogenblik beschikbaar via de website van de vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) en kunnen op verzoek eveneens kosteloos worden bezorgd per brief, e-mail of fax.

### 7.1 Aandeelhoudersstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 78.442.491,65, vertegenwoordigd door 13.184.720 aandelen: 13.034.720 gewone aandelen die genoteerd zijn op Euronext Brussels, en 150.000 bijzondere aandelen.

*Vermelde bedragen in euro.*

Categorie	Aantal	Fractiewaarde (in euro)	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150.000</b>	<b>892.425,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,14%</b>
Belfius Bank nv	80.000	475.960,00	53,33%	0,61%
BNP Paribas Fortis nv	30.000	178.485,00	20,00%	0,23%
KBC Bank nv	30.000	178.485,00	20,00%	0,23%
Bank Degroof Petercam nv	10.000	59.495,00	6,67%	0,07%
<b>Gewone aandelen</b>	<b>13.034.720</b>	<b>77.550.066,65</b>		<b>98,86%</b>
<b>Totaal</b>	<b>13.184.720</b>	<b>78.442.491,65</b>		<b>100,00%</b>

Conform artikel 37, eerste lid van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Aandeelhouders zonder stemrecht en, in voorkomend geval, warranthouders en houders van obligaties mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem. Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen voor de uitoefening van het stemrecht.

De bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandeelhouders en daarenboven de rechten, zoals voorzien in artikel 12 (overdracht van aandelen), 16 (samenstelling raad van bestuur), 17 (voortijdige vacature), 18 (voorzitterschap), 19 (vergaderingen van de raad van bestuur), 20 (beraadslagingen van de raad van bestuur), 31 (bijeenkomsten van de algemene vergadering) en 35 (bureau van de algemene vergadering) van de statuten.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 en het KB van 14 februari 2008 ("Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke persoon of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5%, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Deze kennisgeving is eveneens verplicht conform artikel 15 van de statuten wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van 3% of meer van het totaal van de bestaande stemrechten bereiken, overschrijden of onderschrijden. Care Property Invest is op heden niet op de hoogte van de aanwezigheid van aandeelhouders waarvan hun participatie de wettelijke en/of statutaire drempels overschrijden of onderschrijden.

Overeenkomstig artikel 15, §1 van de Wet van 2 mei 2007 zal de vennootschap het totale kapitaal, het totale aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten alsook het aantal stemrechtverlenende effecten en stemrechten per categorie, bekendmaken, uiterlijk op het einde van elke kalendermaand waarin een van deze aantallen is gestegen of gedaald.

## **7.2 Bestaande aandeelhoudersovereenkomsten**

Er bestaat een mondeling akkoord onder de houders van bijzondere aandelen om o.m. bij de benoeming van bestuurders, op die kandidaat te stemmen omtrent wiens voordracht zij een gezamenlijke consensus bereiken. Deze voordracht zal rekening houden met een zo evenwichtig mogelijke vertegenwoordiging van de bijzondere aandeelhouders in de raad van bestuur en met de mogelijkheid om één of twee kandidaten van externe organisaties of instellingen voor te dragen wiens vertegenwoordiging door de bijzondere aandeelhouders opportuun en in het belang van de vennootschap wordt geacht.

## 7.3 Algemene vergaderingen

De algemene vergaderingen worden onder meer aangewend om te communiceren met de aandeelhouders en om hun betrokkenheid te stimuleren. De aandeelhouders die niet aanwezig kunnen zijn, kunnen bij volmacht stemmen. De volmacht wordt op eerste verzoek aan de aandeelhouders verstuurd per gewone post, fax of e-mail, of kan worden gedownload via de website van de vennootschap.

Onverminderd de wettelijke oproepingsformaliteiten, zoals hieronder nader omschreven onder de titel "Bijeenroeping", worden de agenda en de daarin vermelde verslagen ter beschikking gesteld van de aandeelhouders via de website, en worden deze op eerste verzoek aan de aandeelhouders verstuurd per gewone post, fax of e-mail. Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de Vennootschap gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de algemene vergadering waarop zij betrekking heeft.

### 7.3.1 PLAATS EN DATUM

De algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daarop volgende werkdag gehouden.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen in volgende gevallen:

- telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;
- telkens wanneer houders van bijzondere aandelen, die samen één vijfde vertegenwoordigen van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, erom vragen.

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die tenminste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen resp. één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, of door de commissaris(sen).

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

### 7.3.2 BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept (roepen) de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden:

- de plaats waar en de datum en het uur waarop de algemene vergadering zal plaatsvinden, de agenda, met opgave van de te behandelen onderwerpen en voorstellen tot besluit, een heldere en nauwkeurige beschrijving van de formaliteiten die de aandeelhouders moeten vervullen om toegelaten te worden tot de algemene vergadering en om er hun stemrecht uit te oefenen, met name de termijn waarbinnen de aandeelhouder zijn voornemen om deel te nemen aan de vergadering moet kenbaar maken, evenals informatie over het agenderings- en vraagrecht en de procedure voor het stemmen bij volmacht;
- de registratiedatum en de mededeling dat alleen personen die op die datum aandeelhouder zijn, gerechtigd zijn deel te nemen aan, en te stemmen op, de algemene vergadering;
- de plaats waar en de wijze waarop stukken voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen kunnen worden geraadpleegd;
- de website waarop volgende informatie beschikbaar wordt gesteld;
- de oproeping en agenda van de algemene vergadering;
- het totaal aantal aandelen en stemrechten op de datum van de oproeping;
- de aan de algemene vergadering voor te leggen stukken;
- voor elk te behandelen onderwerp op de agenda van de algemene vergadering, een voorstel tot besluit of indien het te behandelen onderwerp geen besluit vereist, commentaar van de raad van bestuur;
- de formulieren die gebruikt kunnen worden voor het stemmen bij volmacht, tenzij deze formulieren rechtstreeks naar elke aandeelhouder worden gezonden.

Indien deze formulieren om technische redenen niet op de website beschikbaar kunnen worden gesteld, geeft de vennootschap op haar website aan hoe deze formulieren op papier kunnen worden verkregen. De oproepingen tot de algemene vergadering worden gedaan door middel van een aankondiging die ten minste dertig dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in (a) het Belgisch Staatsblad, (b) in media waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij kunnen zorgen voor een doeltreffende verspreiding van de informatie bij het publiek in de Europese Economische Ruimte en die snel en op niet-discriminerende wijze toegankelijk is en (c) in een nationaal verspreid blad. Ingeval van een gewone algemene vergadering die plaatsvindt in de gemeente, op de plaats, de dag en het uur aangeduid in de oprichtingsakte en met een agenda die zich beperkt tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissarissen, tot de stemming over de aan de bestuurders en aan de commissarissen te verlenen kwijting, evenals tot de stemming over de punten vermeld in artikel 554 W. Venn., derde en vierde lid, is de vennootschap vrijgesteld van de verplichting de aankondiging te plaatsen in een nationaal verspreid blad. Publicatie onder (a) en (b) blijven wel vereist. Indien een tweede oproeping nodig is omdat het vereiste quorum niet werd behaald op de eerste vergadering, de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping en geen nieuw punt op de agenda is geplaatst, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste zeventien dagen voor de algemene vergadering geschieden.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda tenminste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

### 7.3.3 TOELATING

Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de datum van de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

De houders van gedematerialiseerde aandelen die wensen deel te nemen aan de algemene vergadering moeten een attest voorleggen dat is afgeleverd door Euroclear of een erkende rekeninghouder bij Euroclear waaruit blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op de naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de Registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

De aandelen aan toonder die op uiterlijk 31 december 2013 niet waren omgezet in gedematerialiseerde aandelen of aandelen op naam, werden, overeenkomstig de statuten van de vennootschap en de toepasselijke wetgeving, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen, geboekt op een effectenrekening op naam van de vennootschap (zonder dat deze evenwel de hoedanigheid van eigenaar heeft verworven). De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen (o.a. recht op deelname aan deze algemene vergadering en recht op dividend) is geschorst totdat een persoon, die rechtmatig de hoedanigheid van rechthebbende heeft kunnen aantonen, aanvraagt en verkrijgt dat de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening.

Deze aandelen werden op 22 september 2015 verkocht en de opbrengst van deze verkoop werd na afhouding van de kosten gestort op een rekening bij de Deposito – en Consignatiekas t.b.v. € 273.123,20. Eigenaars van deze aandelen kunnen zich bij de Vennootschap melden voor de verkrijging van de tegenwaarde van de aandelen, onder aftrek van de wettelijke boetes.

#### 7.3.4 VERTEGENWOORDIGING

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het W. Venn. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. In afwijking hiervan kan (i) de aandeelhouder afzonderlijke gevolmachtigden aanstellen voor elke vorm van aandelen die hij bezit, alsook voor elk van zijn effectenrekeningen indien hij aandelen van Care Property Invest aanhoudt op meer dan één effectenrekening en (ii) een als aandeelhouder gekwalificeerd persoon die evenwel beroepshalve optreedt voor rekening van andere natuurlijke of rechtspersonen, volmacht geven aan elk van die andere natuurlijke of rechtspersonen of aan een door hen aangeduide derde.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid W. Venn. in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 W. Venn. tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Voor de toepassing van deze belangenconflictregeling is er sprake van een belangenconflict wanneer de volmachtdrager:

1. de vennootschap zelf of een door haar gecontroleerde entiteit is, dan wel een aandeelhouder die de vennootschap controleert, of een andere entiteit die door een dergelijke aandeelhouder wordt gecontroleerd;
2. een lid is van de raad van bestuur of van de bestuursorganen van de vennootschap, van een aandeelhouder die de vennootschap controleert, of van een gecontroleerde entiteit als bedoeld in 1°;
3. een werknemer of een commissaris is van de vennootschap, van de aandeelhouder die de vennootschap controleert, of van een gecontroleerde entiteit als bedoeld in 1°;
4. een ouderband heeft met een natuurlijke persoon als bedoeld in 1° tot 3°, dan wel de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner van een dergelijke persoon of van een verwant van een dergelijke persoon is.

### 7.3.5 BERAADSLAGING

Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering kunnen laten plaatsen en voorstellen tot besluit kunnen indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst.

De aandeelhouders die van deze mogelijkheid gebruik wensen te maken, bewijzen op de datum dat zij een agendapunt of voorstel tot besluit indienen, dat zij in het bezit zijn van het vereiste aandeel in het kapitaal, hetzij op grond van een certificaat van inschrijving van de desbetreffende aandelen in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij aan de hand van een door de erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling opgesteld attest waaruit blijkt dat het desbetreffende aantal gedematerialiseerde aandelen op hun naam op rekening is ingeschreven.

Voormelde verzoeken worden schriftelijk geformuleerd en gaan naargelang van het geval vergezeld van de tekst van de te behandelen onderwerpen en de bijbehorende voorstellen tot besluit, of van de tekst van de op de agenda te plaatsen voorstellen tot besluit. Er wordt een post- of e-mailadres in vermeld waarnaar de vennootschap het bewijs van ontvangst van deze verzoeken stuurt.

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen. Zij kunnen naar de vennootschap worden gezonden langs elektronische weg, op het adres dat vermeld is in de oproeping. De vennootschap bevestigt de ontvangst van voormelde verzoeken binnen een termijn van achtenveertig uur te rekenen vanaf die ontvangst.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen zo spoedig mogelijk na hun ontvangst aan de website van de vennootschap worden toegevoegd en bovendien zal uiterlijk op de vijftiende dag vóór de datum van de algemene vergadering een agenda worden bekendgemaakt die is aangevuld met de bijkomende te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die erin opgenomen zouden zijn, en/of louter met de voorstellen tot besluit die geformuleerd zouden zijn.

Tegelijkertijd stelt de vennootschap, op haar website, aan haar aandeelhouders de formulieren ter beschikking die gebruikt kunnen worden voor het stemmen bij volmacht, aangevuld met de bijkomende te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die op de agenda geplaatst zouden zijn, en/of louter met de voorstellen tot besluit die geformuleerd zouden zijn.

Volmacht die reeds ter kennis werden gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, blijven geldig voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor zij gelden, met dien verstande dat de volmachtdrager, voor de op de agenda opgenomen te behandelen onderwerpen waarvoor nieuwe voorstellen tot besluit zijn ingediend, tijdens de vergadering kan afwijken van de eventuele instructies van de volmachtgever, indien de uitvoering van die instructies de belangen van de volmachtgever zou kunnen schaden. De volmachtdrager moet de volmachtgever daarvan in kennis stellen. De volmacht moet vermelden of de volmachtdrager gemachtigd is om te stemmen over de nieuw te behandelen onderwerpen die op de agenda zijn opgenomen, dan wel of hij zich moet onthouden.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die in voorkomend geval op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien het hogervermelde aandeel van het kapitaal geregistreerd is conform artikel 536, §2 W. Venn. (*zie hoger onder "7.3.3 Toelating"*).

De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.



De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissaris(sen) daarop één antwoord geven.

Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, die tijdens de vergadering zullen worden beantwoord door, naargelang het geval, de bestuurders of de commissarissen, voor zover die aandeelhouders voldoen aan de formaliteiten die vervuld moeten worden om tot de vergadering te worden toegelaten (*zie hoger onder "7.3.3 Toelating"*). Die vragen kunnen langs elektronische weg tot de vennootschap worden gericht via het in de oproeping vermelde adres. De vennootschap dient die schriftelijke vragen te ontvangen uiterlijk op de zesde dag vóór de vergadering.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 W. Venn. nodig; de tweede vergadering beraadslagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal.

Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

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 te worden nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting. Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het KB-GVV.

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De resultaten van de stemmingen en de notulen van de algemene vergadering worden zo snel mogelijk, en in ieder geval binnen vijftien dagen na de vergadering, op de website van de vennootschap ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) bekendgemaakt. Meer in het bijzonder wordt in de notulen van de algemene vergaderingen voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen.

De raad van bestuur streeft ernaar dat de controlerende aandeelhouders weloverwogen gebruik maken van hun positie en dat zij de rechten en belangen van de minderheidsaandeelhouders respecteren.

De raad van bestuur wenst de beleggers, en in het bijzonder de institutionele beleggers, te motiveren om een belangrijke rol te spelen in het zorgvuldig evalueren van de corporate governance van de vennootschap. De raad van bestuur streeft ernaar dat de institutionele en andere beleggers belang hechten aan alle relevante factoren waarop hun aandacht wordt gevestigd.

De raad van bestuur streeft ernaar dat beleggers de verklaringen die worden gegeven om van de Belgische Corporate Governance Code af te wijken, zorgvuldig in overweging nemen, en in alle gevallen een beredeneerd oordeel vellen. De raad van bestuur gaat met de beleggers in dialoog indien deze, rekening houdend met de omvang en de complexiteit van de vennootschap, alsook met de aard van de risico's en uitdagingen waarmee zij te maken krijgt, het standpunt van de vennootschap niet aanvaarden.

## 8. De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

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.

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.

## 9. Maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie (marktmisbruik)<sup>8</sup>

De raad van bestuur keurde op 15 februari 2006 de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" (Verhandelingsreglement) goed (laatst gewijzigd op 25 november 2014) om te vermijden dat voorkennis door bestuurders, aandeelhouders, werknemers en bepaalde derden (de zgn. Insiders) op onwettelijke wijze zou worden aangewend, of dat zelfs maar een dergelijke indruk zou kunnen worden gewekt.

De vennootschap houdt een lijst bij van personen die toegang hebben tot voorkennis (Insiders) die regelmatig wordt geactualiseerd.

De raad van bestuur keurde op 6 september 2006 een eerste aanpassing goed van haar Corporate Governance Charter en van de "Regels ter voorkoming van marktmisbruik" naar aanleiding van het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik. Deze aanpassing houdt verband met de meldingsplicht van personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verwante personen aan de FSMA van de transacties voor eigen rekening in aandelen van de vennootschap. Deze verbodsbepalingen en het toezicht op de naleving van de regels zijn er in de eerste plaats op gericht om de markt als dusdanig te beschermen.

<sup>8</sup> Zoals bepaald in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, zoals herhaaldelijk bijgewerkt.

Elke transactie in effecten van de vennootschap door personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw gelieerde personen zal worden bekendgemaakt op de website van de vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) en het jaarverslag zal een overzicht bevatten van deze transacties door deze personen. Tot op heden zijn er geen dergelijke transacties te melden.

Het Verhandelingsreglement legt tevens beperkingen op inzake het uitvoeren van transacties in effecten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de openbaarmaking van de financiële resultaten ("gesloten periodes") of tijdens alle andere als gevoelig beschouwde periodes ("sperperiodes").

De raad van bestuur zorgt voor de aanstelling van een compliance officer met o.a. de verantwoordelijkheden en plichten die hem door het Verhandelingsreglement worden toegekend. De compliance officer dient onder meer toe op de naleving van dit Verhandelingsreglement door de Insiders. De compliance officer ziet er ook op toe dat elke nieuwe bestuurder en werknemer van de vennootschap of een derde die als Insider wordt beschouwd het Verhandelingsreglement ondertekent of heeft ondertekend<sup>9</sup>.

Het Verhandelingsreglement bepaalt dat een Insider vóór elke transactie in effecten van de vennootschap, de compliance officer in kennis stelt van zijn of haar intentie. Voor de bestuurders en de compliance officer geldt deze meldingsplicht t.a.v. de voorzitter van de raad van bestuur.

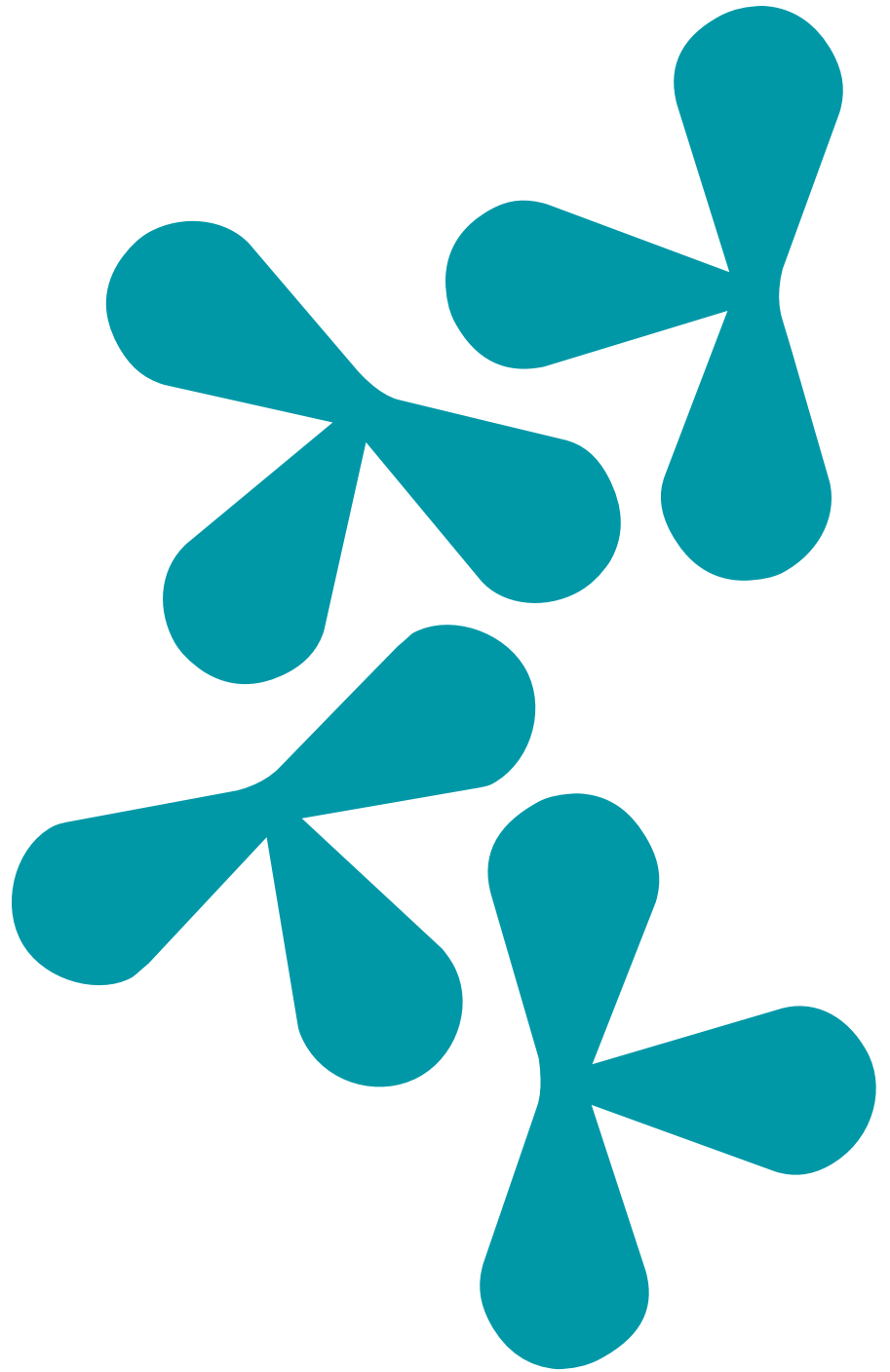
Als een bestuurder een transactie uitvoert met effecten van de vennootschap en de voorzitter van de raad van bestuur hiervan op de hoogte werd gebracht, wordt deze transactie overeenkomstig het Verhandelingsreglement openbaar gemaakt.

Het Verhandelingsreglement vermeldt de wettelijke meldingsplicht voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de met hen nauw verbonden personen van transacties in effecten van de vennootschap voor eigen rekening aan de FSMA.

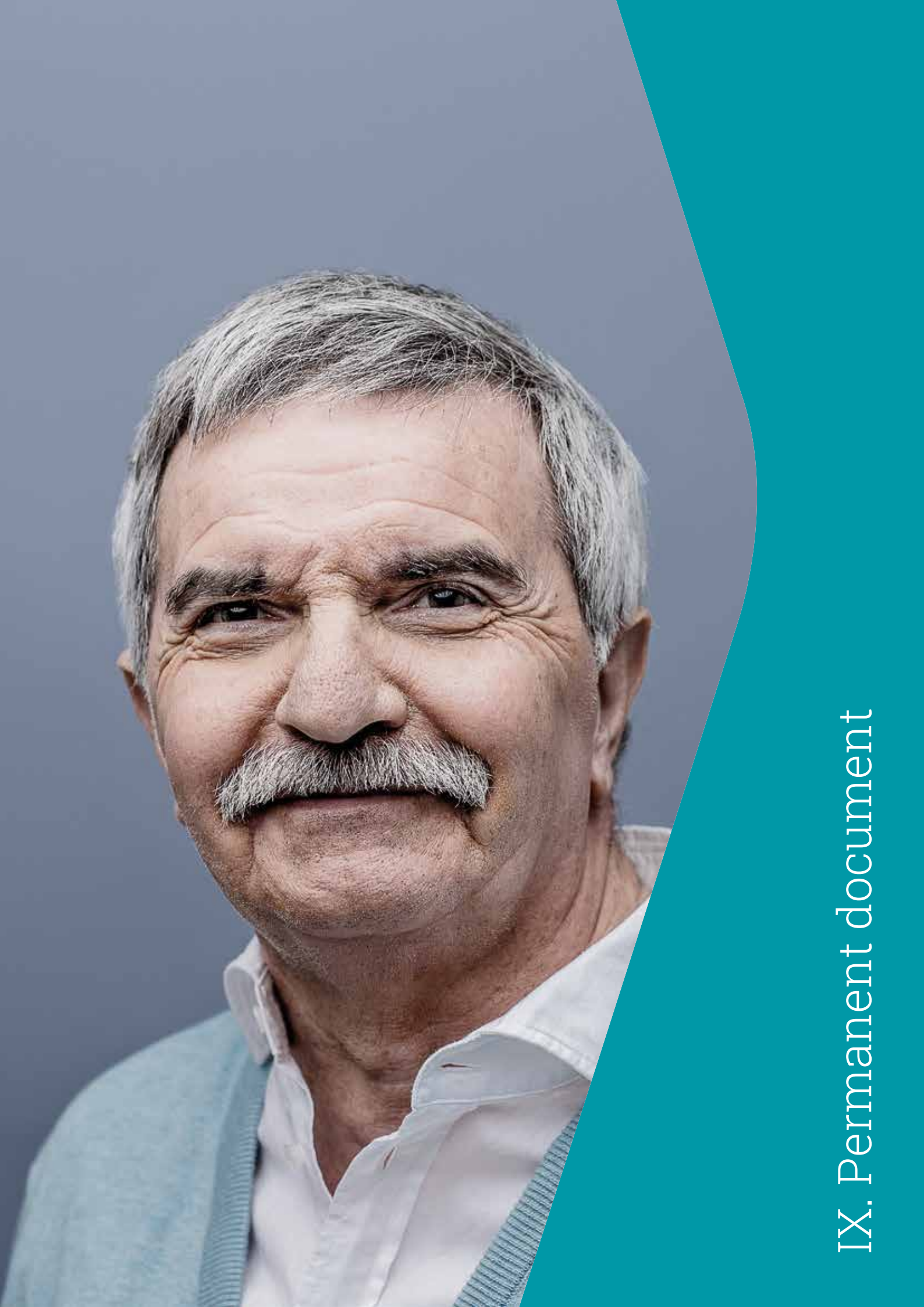
Het integrale Verhandelingsreglement is beschikbaar op de website van de vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Datum laatste aanpassing van het Corporate Governance Charter: 9 maart 2016.

<sup>9</sup> De heer Filip Van Zeebroeck werd op 25 november 2014, met ingang van het GVV-statuut, benoemd als compliance officer.







IX. Permanent document

## IX. Permanent document

### 1. Algemene inlichtingen

#### 1.1 Maatschappelijke benaming (*artikel 1 van de statuten*)

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

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

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

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

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

#### 1.2 Maatschappelijke zetel

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

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

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

#### 1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming "Serviceflats Invest" krachtens een akte verleden voor meester geassocieerd notaris Jan Boeykens te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176.

#### 1.4 Ondernemingsnummer

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



### **1.5 Doel (artikel 3 van de statuten)**

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

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

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

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

- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

### **1.6 Duur (artikel 5 van de statuten)**

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

### **1.7 Boekjaar (artikel 40 van de statuten)**

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

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

### **1.8 Algemene Vergadering**

In overeenstemming met artikel 31 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke derde woensdag van de maand mei plaats.

## 1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 28 van de statuten heeft de algemene vergadering van 15 mei 2013 de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. De heer Damien Walgrave, erkend revisor, (A02037) werd aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de bcvba. Het mandaat vervalt na de gewone algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2015 dient goed te keuren.

## 1.10 Interne audit

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

## 1.11 Vastgoeddeskundige

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

<b>assistentiewoningen</b>	75 euro per eenheid initiële waardering aan 1.250,00
<b>woonzorgcentra</b>	80 euro per eenheid 40 euro per eenheid boven de 40 wooneenheden initiële waardering aan 30% met een minimum van 1.500,00 finale waardering aan 50% met een minimum van 1.000,00 projecten in projectfase aan 75%

Voor de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap bedroeg het ereloon in 2015 € 20.721,79 en voor een aantal projecten in studie werd een vergoeding betaald van € 18.675,50.

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

### Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

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

### 1.12 Financiële dienst

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

### 1.13 Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs

ISIN code: BE0974273055

### 1.14 Informatie aan het publiek

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

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

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

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

### **1.15 Analisten**

Care Property Invest wordt gevolgd door:

- Bank Degroof Petercam  
Sandra Aznar y Gil  
+32 2 229 62 08  
[s.aznar@degroofpetercam.com](mailto:s.aznar@degroofpetercam.com)  
Herman van der Loos  
+32 2 229 63 40  
[h.vanderloos@degroofpetercam.com](mailto:h.vanderloos@degroofpetercam.com)
- KBC Securities  
Koen Overlaet-Michiels  
+32 2 429 37 21  
[koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be](mailto:koen.overlaet-michiels@kbcsecurities.be)
- ValueScan  
Wim Lewi  
+32 468 101 666  
[Wim.Lewi@ValueScan.be](mailto:Wim.Lewi@ValueScan.be)
- Vlaamse Federatie van Beleggers  
Gert De Measure  
+32 2 253 14 75  
[gert.de.measure@skynet.be](mailto:gert.de.measure@skynet.be)

### **1.16 Beleggersprofiel**

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

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

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

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

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

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

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

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

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 van het jaarverslag.

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

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

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

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

In 2015 heeft Care Property Invest, mede dankzij een succesvolle kapitaalverhoging waarbij een bruto opbrengst van ca. € 38 miljoen werd opgehaald, kunnen uitbreiden met 7 nieuwe investeringen voor een totale waarde van ongeveer € 74 miljoen.

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

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

## 2. Verklaringen

### 2.1 Verantwoordelijke personen

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

### 2.2 Verantwoordelijke personen (Bijlage I van Verordening (EG) nr. 809/2004)

De heren Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, gedelegeerd bestuurders, verklaren tevens dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

### 2.3 Informatie van derden

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

### 2.4 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

### 2.5 Geschillen en scheiderechterlijke procedures

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

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

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

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst;
- de volgende bestuurders Care Property Invest aandelen bezitten: Alfons Blondeel (bestuurder tot en met 20 mei 2015); Willy Pintens, Peter Van Heukelom, Mark Suykens
- er tot nu toe door Care Property Invest geen enkele optie op de aandelen van Care Property Invest werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.



### 3. Historiek maatschappelijk kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383,36	210
		<b>1.249.383,36</b>	<b>210</b>
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.445,95	10.000
		<b>60.743.829,31</b>	<b>10.210</b>
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	565,69	10.210
		<b>60.744.395,00</b>	<b>10.210</b>
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		<b>60.744.395,00</b>	<b>10.210.000</b>
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.191.440,24	149.425
		<b>61.633.399,04</b>	<b>10.359.425</b>
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.092,61	2.825.295
		<b>78.442.491,65</b>	<b>13.184.720</b>

## 4. Gecoördineerde statuten

### HISTORIEK

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Jan Boeykens op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Jan Boeykens op:

- 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 19951124/208.
  - 7 februari 1996, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 maart daarna onder nummer 19960319/128.
  - 9 juni 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 19990716/228.
- Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato 16 mei 2001, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 20010817/309.
- De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akten verleden voor voornoemde notaris op:
- 28 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna onder nummer 20040216/0025164.
  - 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna onder nummer 20071207/0176419.
  - 27 juni 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna onder nummer 20120717/0125724.
  - 26 juni 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 20130719/0112410.
  - 19 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna onder nummer 20140416/0082192.
- De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli nadien, onder nummer 2014-07-15/0136439.
- De statuten werden voor het laatst bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Antwerpen op 25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 december nadien, onder nummer 20141216/0233120.

### GECOÖRDINEERDE TEKST DER STATUTEN PER 22 JUNI 2015

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar "de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschap", wordt daarmee bedoeld "de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschap".

### TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - BELEGGINGSBELEID - DUUR

#### ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

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

Deze maatschappelijke naam van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "NV" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregementeerde markt.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de geregementeerde

vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijftien tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het "Besluit Vrijstelling Successierechten").

#### ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3.

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

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

#### ARTIKEL 3 - DOEL

De vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaamse Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, "Projecten").

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

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomen de titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen

met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB); en

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

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

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

#### **ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN**

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

- 1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- 2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en
- 3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

#### **ARTIKEL 5 - DUUR**

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting.

Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

## **TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN**

### **ARTIKEL 6 - KAPITAAL**

Het kapitaal bedraagt achtenzeventig miljoen vierhonderdtweeënveertigduizend vierhonderdeenennegentig euro vijfenzestig cent (€ 78.442.491,65).

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door dertien miljoen honderdvierentachtigduizend zevenhonderd twintig (13.184.720) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan honderdvijftig duizend (150.000) bijzondere aandelen en dertien miljoen vierendertigduizend zevenhonderd twintig (13.034.720) gewone aandelen.

Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daarenboven de rechten zoals bepaald in artikel 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, en 35 van deze statuten.

Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

### **ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL**

De raad van bestuur is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van zestig miljoen zevenhonderdvierenviertigduizend driehonderdvijfennegentig euro (€ 60.744.395).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 19 maart 2014.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging (en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht enkel beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt

verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist).

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

#### ARTIKEL 8 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van Vennootschappen te worden geëerbiedigd.

##### 8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

##### 8.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in

- artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag. De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 8.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

##### 8.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

#### ARTIKEL 9 - AARD VAN DE AANDELEN

De bijzondere aandelen zijn op naam en dienen op naam te blijven. De gewone aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder, op naam of gedematerialiseerd zijn.

De effecten aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en dewelke zich op een effectenrekening bevonden op 1 januari 2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere effecten aan toonder werden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening werden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Conform de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder werden de aandelen die uiterlijk op 31 december 2013 nog niet werden omgezet, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen werden op een effectenrekening op naam van de vennootschap geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar heeft verworven. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen wordt geschorst totdat een persoon, die rechtmatig de hoedanigheid van rechthebbende heeft kunnen aantonen, aanvraagt en verkrijgt dat de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening.

De overdracht respectievelijk neerlegging van deze aandelen zal in voorkomend geval plaatsvinden overeenkomstig de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder.

Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsinstelling. Op de zetel van de vennootschap wordt voor elke categorie effecten op naam een register bijgehouden. Dit register van de effecten op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

#### **ARTIKEL 10 - EFFECTEN**

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

#### **ARTIKEL 11 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBODEN RECHTEN**

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

#### **ARTIKEL 12 - OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F**

##### **12.1. Principe**

Bijzondere aandelen kunnen enkel worden overgedragen in overeenstemming met de hierna volgende regelen.

##### **12.2. Overdracht van bijzondere aandelen**

De bijzondere aandelen die een aandeelhouder wenst over te dragen aan een aandeelhouder die geen bijzondere aandelen aanhoudt en die niet onder de controle staat van de overdragende aandeelhouder (een "Externe Overdracht"), moeten vooraf te koop worden aangeboden aan de houders van de bijzondere aandelen in evenredigheid tot het aantal bijzondere aandelen dat zij aanhouden.

Controle dient hier te worden begrepen zoals omschreven in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

Indien de vennootschap die in het bezit is van bijzondere aandelen ingevolge een overdracht andere dan een Externe Overdracht, niet meer onder de controle valt van de overdragende aandeelhouder, zullen ofwel de bijzondere aandelen terug overgedragen worden aan de oorspronkelijke aandeelhouder, ofwel zal de procedure van verkoop aan derden gevolgd worden.

##### **12.3 Procedure**

In het geval van een Externe Overdracht, dient de overdragende aandeelhouder de aandeelhouders die een voorkeepsrecht hebben, in te lichten bij aangetekend schrijven van zijn intentie van overdracht, gericht aan het adres vermeld bij de naam van deze aandeelhouders in het aandelenregister. Een kopie van dit schrijven wordt gericht aan de raad van bestuur van de vennootschap.

In dit aangetekend schrijven wordt de naam en het adres van de persoon aan wie de overdragende aandeelhouder bijzondere aandelen wenst over te dragen, alsmede het aantal bijzondere

aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij wenst over te dragen, en de prijs waartegen hij ze wenst over te dragen, alsmede de naam van de andere aandeelhouders aan wie dit schrijven werd gericht, vermeld.

In bijlage bij dit schrijven wordt een kopie van de overeenkomst met de kandidaatovernemer of de verklaring van deze laatste dat hij bereid is aan de door de overdragende aandeelhouder voorgestelde prijs de aandelen of de daaraan verbonden rechten over te nemen, gevoegd.

De prijs die de overdragende aandeelhouder aan de houders van de voorkeepsrechten voorstelt mag niet verschillen met de prijs overeengekomen met de kandidaatovernemer.

Het aanbod van de overdragende aandeelhouder is slechts geldig, en de procedure van voorkoop kan slechts doorgang vinden indien het beantwoordt, met uitzondering desgevallend voor wat hierna omtrent de prijs is bepaald, aan de vorige twee alinea's.

Het aangetekend schrijven vormt een onherroepelijke uitnodiging aan de geadresseerde aandeelhouder om zijn voorkeepsrecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel.

Hij kan dit voorkeepsrecht rechtsgeldig overdragen aan een door hem gecontroleerde persoon of vennootschap, op voorwaarde dit schriftelijk mee te delen aan de overdragende aandeelhouder.

De titularis van het voorkeepsrecht moet dit uitoefenen bij aangetekend schrijven gericht aan de overdragende aandeelhouder ten laatste binnen de zestig dagen na de datum van verzending van het aangetekend schrijven van de overdragende aandeelhouder aan de betrokken aandeelhouder. In dit schrijven dient de titularis er zich toe te verbinden alle aandelen die te koop worden aangeboden en waarvoor geen voorkeepsrecht werd uitgeoefend (door een andere aandeelhouder), over te nemen.

Indien slechts een deel van de geadresseerde aandeelhouders of door hen gecontroleerde vennootschappen of personen hun voorkeepsrecht uitoefenen, komen de aandelen waarop geen voorkeepsrecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald.

Indien geen voorkeepsrechten worden uitgeoefend, kan de overdragende aandeelhouder de aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij te koop heeft aangeboden, slechts rechtsgeldig overdragen aan de in het aangetekend schrijven vermelde kandidaatovernemer en tegen de aan de titularissen van de voorkeepsrechten voorgestelde prijs, binnen een termijn van vijftien dagen.

**12.4.** Onder "overdracht" van aandelen wordt elke vorm van overdracht begrepen met inbegrip van schenking, ruiling en overdracht ten gevolge van fusie of splitsing van vennootschappen. Tevens wordt beschouwd als een overdracht, de verpanding of de overdracht van een meerderheid van de stemrechten in de aandeelhouder-vennootschap naar een niet door de houder van deze stemrechten gecontroleerde vennootschap of persoon.

**12.5.** Deze voorkeepsregeling is insgelijks van toepassing op effecten die recht geven op bijzondere aandelen en die overeenkomstig artikel 10 van deze statuten mogen worden uitgegeven door de vennootschap.

**12.6.** Een overdracht met miskenning van de bepalingen van dit artikel is niet tegenstelbaar aan de vennootschap. In geval van een overdracht aan een derde met miskenning van deze bepalingen, hebben de aandeelhouders en de door hen gecontroleerde vennootschappen of personen aan wie de overdragende aandeelhouder de aandelen had moeten aanbieden, gedurende zestig dagen na de inschrijving in het aandelenregister van de overdracht aan de derde, een optie tot aankoop tegen de prijs betaald door de derde.

Deze optie wordt geldig gelicht en de eigendom van de betrokken aandelen gaat van rechtswege over door betaling aan de derde die de aandelen heeft overgenomen.

In geval van een overdracht om niet, wordt de prijs waartegen

de optie kan worden uitgeoefend, vastgelegd aan de beurskoers van de gewone aandelen op de datum van overname, of indien het effecten betreft die niet op de beurs genoteerd zijn, aan de hand van hun intrinsieke waarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.

12.7. Iedere derde die bijzondere aandelen heeft overgenomen van een aandeelhouder dient de raad van bestuur over deze overdracht en over de prijs in te lichten.

12.8. In geval van een Externe Overdracht van bijzondere aandelen, worden de bijzondere aandelen die het voorwerp uitmaken van deze Externe Overdracht, omgezet in gewone aandelen, behoudens andersluidende beslissing van de raad van bestuur hieromtrent.

#### ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

De gewone aandelen zijn vrij overdraagbaar.

#### ARTIKEL 14 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

#### ARTIKEL 15 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens 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 bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

### TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

#### ARTIKEL 16 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van ten minste zestien (16) kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan maximaal acht bestuurders kiezen uit deze lijst. De bestuurders worden "bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen" genoemd. De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie.

Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden gekozen uit een lijst voorgesteld door de klasse der aandeelhouders die een lijst had voorgesteld waaruit de bestuurder, wiens mandaat is opgefallen, werd gekozen.

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die, net zoals de leden van het bestuursorgaan, moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten.

#### ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien;

- betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig - in afwachting van de algemene vergadering - in de vacature te voorzien.
- betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaatsvindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder.

De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 16. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

#### ARTIKEL 18 - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

#### ARTIKEL 19 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

#### ARTIKEL 20 - BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en indien ten minste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Iedere bestuurder kan per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen. De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen.

Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden

aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen.

Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en het business plan van de vennootschap vereisen een zeventig ten honderd meerderheid.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem.

#### **ARTIKEL 21 - NOTULEN**

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

#### **ARTIKEL 22 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

#### **ARTIKEL 23 - BIJZONDERE VOLMACHTEN**

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden op dragen.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

#### **ARTIKEL 24 - VERGOEDINGEN**

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met hun opdracht verbonden zijn.

#### **ARTIKEL 25 - COMITÉS**

##### **25.1 Adviserende comités**

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

##### **25.2 Overige comités**

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bij voorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

#### **ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT**

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

#### **ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR**

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren.

In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder.

Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

#### **ARTIKEL 28 - CONTROLE**

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.

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 Wetboek van Vennootschappen.

#### **ARTIKEL 29 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN**

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.

#### **TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING**

##### **ARTIKEL 30 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN**

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

##### **ARTIKEL 31 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daarop volgende werkdag gehouden.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen in volgende gevallen:

- telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;
- telkens wanneer houders van bijzondere aandelen, die samen één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, vertegenwoordigen erom vragen.

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de

vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

#### **ARTIKEL 32 - BIJEENROEPING**

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering alsook de voorstellen van besluit, en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van Vennootschappen.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda ten minste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

#### **ARTIKEL 33 - TOELATING**

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- (1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
- (2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.
- (3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

#### **ARTIKEL 34 - VERTEGENWOORDIGING**

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de

algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn. Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Net van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

#### **ARTIKEL 35 - BUREAU**

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

#### **ARTIKEL 36 - VERDAGING**

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen resp. één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen of door de commissaris(sen).



**ARTIKEL 37 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT**

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

Aandeelhouders zonder stemrecht, warrantheouders en houders van obligaties mogen de al gemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

**ARTIKEL 38 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - BERAADSLAGING**

1. Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.
2. De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst. De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen.

Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan.

3. De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp

handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

4. Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongedige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

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 te worden nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

**ARTIKEL 39 - NOTULEN**

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend. In de notulen van de algemene vergaderingen wordt voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen. Deze informatie wordt openbaar gemaakt via de website, binnen vijftien dagen na de algemene vergadering.

**TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING****ARTIKEL 40 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG**

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

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

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

**ARTIKEL 41 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING**

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

**ARTIKEL 42 - BESTEMMING VAN DE WINST**

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

**ARTIKEL 43 - BETALING VAN DIVIDENDEN**

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.
2. De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 618 Wetboek van Vennootschappen, interimdividenden op het resultaat van het boekjaar uitkeren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

**ARTIKEL 44 - ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS**

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen.

Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen.

De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien door artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 572 tot 580 van het Wetboek van vennootschappen.

**TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING****ARTIKEL 45 - VEREFFENING**

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, en bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningscomité. De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde

Rechtbank van Koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

**ARTIKEL 46 - VERDELING**

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

**TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN****ARTIKEL 47 - WOONSTKEUZE**

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar doet voor de duur van zijn opdracht woonstkeuze op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten.

De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun vroegere woonplaats.

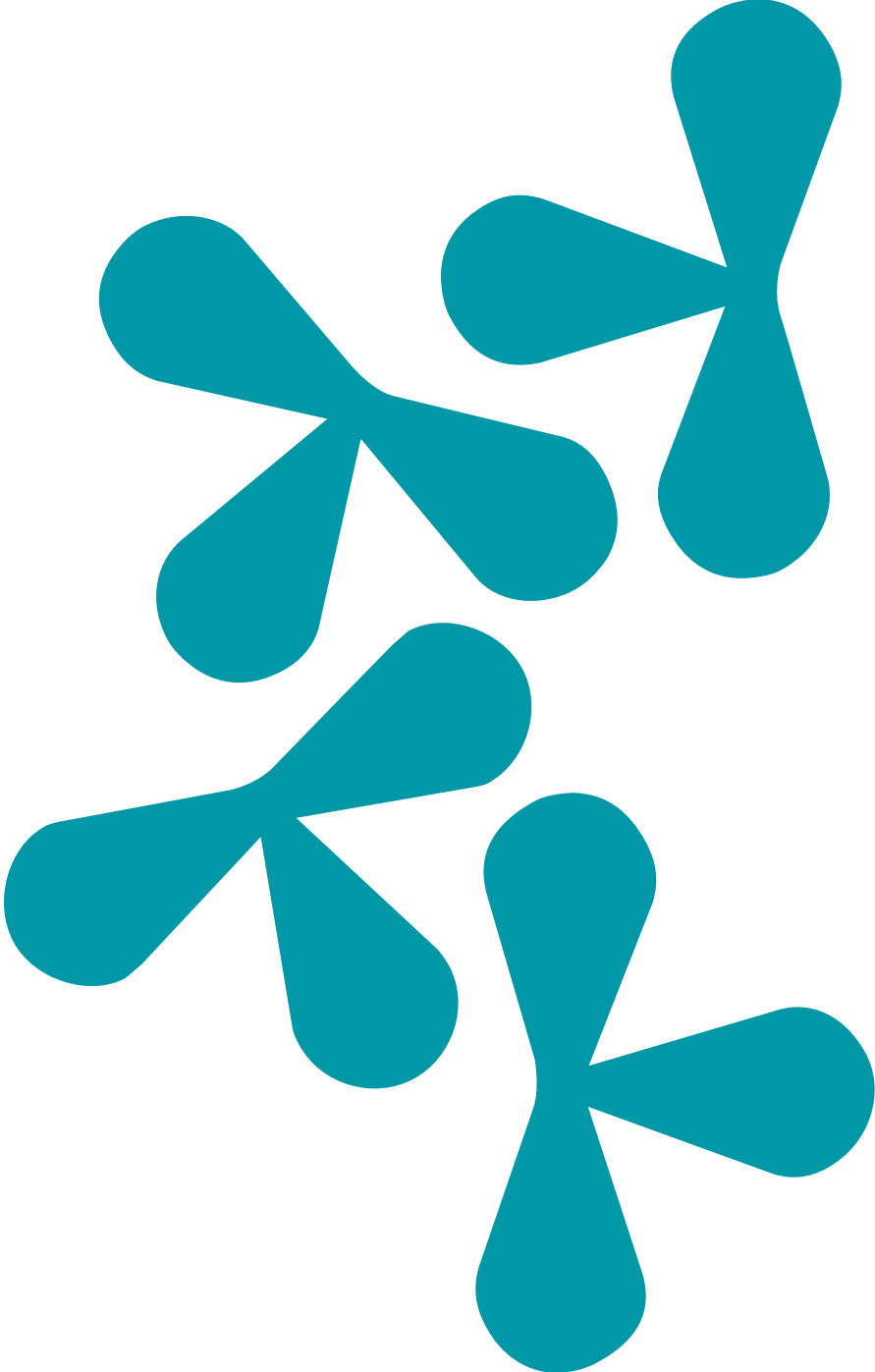
**ARTIKEL 48 - RECHTSBEVOEGDHEID**

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

**ARTIKEL 49 - GEMEEN RECHT**

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden. Er wordt bijzonder vermeld dat de artikels 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.



## 5. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

### 5.1 Definitie

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) van 12 mei 2014 werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 en het GVV-KB. De GVV-Wet definieert de GVV als een vennootschap die (i) wordt opgericht voor onbepaalde duur, (ii) de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4 van de GVV-Wet (zie hieronder) en (iii) als zodanig vergund is door de FSMA. De "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort "openbare GVV") is een GVV waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. Een openbare GVV is bijgevolg beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient verspreid te zijn onder het publiek ("free float").

De GVV oefent overeenkomstig de GVV-Wet een activiteit uit die erin bestaat:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer, de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV's staan onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich o.a. houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Care Property Invest had sinds haar oprichting tot 25 november 2014 het statuut van vastgoedbevak. Op 25 november 2014 heeft de Vennootschap het statuut van openbare GVV aangenomen.

### 5.2 Algemene kenmerken

#### 5.2.1 ACTIVITEITEN

De GVV moet, zoals hoger gesteld, uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers (bijvoorbeeld door middel van verhuring of erfpacht). Zij kan tevens, binnen de door de GVV-Wet gestelde grenzen, indirect vastgoed bezitten.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van "vastgoed" bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

**Gewoon vastgoed:**

- i. onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen (erfpacht, vruchtgebruik, ...) met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare GVV of van institutionele GVV, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de openbare GVV wordt uitgeoefend;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

**Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):**

- vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "REIT's");
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006.

De GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen “ander vastgoed” (vermeld in punten vi tot x) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat er in om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, etc. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. De Vennootschap richt zich daarbij voornamelijk op lokale overheden en caritatieve organisaties actief in de bejaardenzorg en de zorg voor mensen met een beperking.

### 5.2.2 VERPLICHTINGEN

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (*zie verder*), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen;

Uitkeringsverplichting (de “pay-out ratio”): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversifieerd zijn dat een passende spreiding van de risico's kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat "één enkel vastgoed geheel" vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuld ratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

### 5.2.3 FISCALE GEVOLGEN

#### Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op "geheime commissielonen" op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit tax aan het tarief van 16,995%, net zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks. De inbreng van een bedrijfstuk of een algemeenheid in een GVV geniet niet van het neutraliteitsregime.

De GVV is onderworpen aan de "abonnementstaks" van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

#### Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

### **Natuurlijke personen met woonplaats in België**

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, gaven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15% (tarief van toepassing wanneer de GVV gekwalificeerd werd als "residentieel" (wat het geval was voor de Vennootschap), namelijk wanneer minstens 80% van het vastgoed van de GVV rechtstreeks geïnvesteerd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning worden aangewend of bestemd zijn. 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%.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

De meerwaarden gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de aandelen van de GVV niet verworven hebben in het kader van de uitoefening van een professionele activiteit, zijn niet belastbaar indien zij kaderen in het normale beheer van het privé-vermogen. De minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

### **Belgische binnenlandse vennootschappen**

De door de GVV aan een Belgische binnenlandse vennootschap uitgekeerde dividenden geven aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 25% of 15% in het geval van een residentiële GVV, zoals de Vennootschap. 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%. Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevak.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap-aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

### **Aandeelhouder-niet-inwoner**

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 25% of 15% (residentiële GVV, zoals de Vennootschap). 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%.



De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden genieten niet van de vrijstellingen van voorheffing van intern recht. De wetgever heeft zijn intentie kenbaar gemaakt om de vrijstelling van voorheffing van intern recht die op heden van toepassing is op de door vastgoedbevak aan spaarders niet-inwoners uitgekeerde dividenden, te schrappen uit artikel 106, §7 van het KB/WIB92. Het regime van Belgische voorheffing van toepassing op pensioenfondsen gevestigd in lidstaten van de Europese Unie lijkt discriminerend, gegeven het feit dat het hen onderwerpt aan een zwaardere belasting dan de Belgische pensioenfondsen. De sector bestudeert de te nemen maatregelen om te trachten deze situatie te corrigeren.

Bepaalde niet-inwoners die gevestigd zijn in landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits bepaalde formaliteiten, genieten van een vermindering of een vrijstelling van de roerende voorheffing.

### **Taks op beurstransacties**

De aankoop en de verkoop en elke andere verkrijging en overdracht ten bezwarende titel in België van bestaande aandelen van de GVV (secundaire markt) door de tussenkomst van een "professionele tussenpersoon" maken, zoals dit het geval is voor de vastgoedbevak, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,09% met een maximum van € 650 per transactie en per partij.

### **Successierechten**

De aandelen van Care Property Invest kunnen onder de voorwaarden, zoals gesteld onder artikel 2.7.6.0.1 van de VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) genieten van een vrijstelling van successierechten.

De Vennootschap bezit immers haar erkenning in de zin van dit artikel. De wijziging van statuut van BEVAK naar GVV heeft dus op geen enkele wijze een invloed op deze vrijstelling.





X. Lexicon

## X. Lexicon

### 1. Definities

#### 1.1 Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde van de projecten betreft de geactiveerde kosten met betrekking tot de oprichting van de gebouwen, exclusief btw.

#### 1.2 Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

#### 1.3 Bevoorrechte informatie of voorkennis

Bevoorrechte informatie over de vennootschap is elke informatie: die niet openbaar werd gemaakt, die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest – die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Care Property Invest – en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd wanneer een redelijk handelend belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zal maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

#### 1.4 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde serviceflats ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande).

Wat betreft het initiële investeringsprogramma, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad.

#### 1.5 Bulletkrediet

Krediet dat in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

#### 1.6 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12/03/09 werd bekendgemaakt en zoals deze beschikbaar is op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

#### 1.7 Dividendrendement

Brutodividend gedeeld door slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

#### 1.8 Duration

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille.

## 1.9 Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

## 1.10 Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,95%.

## 1.11 Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek.

## 1.12 FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

## 1.13 Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de verklaring inzake corporate governance vermeld.

## 1.14 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014.

## 1.15 GVV-Wet

De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014.

## 1.16 IAS/IFRS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

## 1.17 Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa.

## 1.18 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken (voorheen "waarde vrij op naam" genoemd).

## 1.19 Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:

- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;*
- *verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;*
- *vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);*
- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;*
- *inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;*
- *verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;*
- *fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;*
- *enz.*

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

## 1.20 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden.

Dit woord is synoniem van "inventariswaarde van de aandelen".

## 1.21 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuur

## 1.22 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

## 1.23 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel op, boven of onder andermans grond (*zie artikel 1 van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal*).

## 1.24 Pay-out ratio

Bruto-dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, waarbij het bruto-dividend werd berekend op basis van het gecorrigeerd nettoresultaat (exclusief niet-kaskosten).

## 1.25 Reële waarde

De reële waarde of "fair value" wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

### Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddeld bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

### Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

## 1.26 Schuldgraad

“Totaal van de passiva” op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen. De bedragen die de GVV nog verschuldigd is voor de verwerving van vastgoed en die binnen een gebruikelijke termijn zal voldaan worden, mogen in mindering gebracht worden bij de berekening van de schuldgraad.

## 1.27 Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

## 1.28 Transparantiewetgeving

De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

## 1.29 Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

## 1.30 Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de netto-meerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B).

(A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat  
 + afschrijvingen  
 + waardeverminderingen  
 - terugnemingen van waardevermindering  
 - terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  
 +/- overige niet-monetaire bestanddelen  
 +/- resultaat verkoop vastgoed  
 +/- variaties in reële waarde van vastgoed  
 = Gecorrigeerd resultaat (A)



- +/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)
- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
- + gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
- = Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

en

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV, zoals voorzien in het artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (*cfr. bovenstaande definitie van schuldgraad*).

### 1.31 Velociteit

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.

### 1.32 Vennootschap

Care Property Invest NV

### 1.33 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van de algemene directie of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur, het Dagelijks Bestuur of de algemene directie en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

### 1.34 Wet van 16 juni 2006

Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 2006 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

### 1.35 Wetboek van vennootschappen (W. Venn.)

Het Wetboek van vennootschappen d.d. 7 mei 1999, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 6 augustus 1999 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

### 1.36 Woonzorgdecreet

Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 mei 2009, en in werking getreden op 1 januari 2010, samen met haar uitvoeringsbesluiten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

## 2. Afkortingen

<b>BEAMA</b>	Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
<b>BEVAK</b>	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
<b>ECB</b>	Europese Centrale Bank
<b>EPRA</b>	European Public Real Estate Association
<b>FSMA</b>	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
<b>GHW</b>	Geschatte HuurWaarde
<b>GVV</b>	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
<b>IAS</b>	International Accounting Standards
<b>ICB</b>	Instelling voor Collectieve Belegging
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap
<b>NV</b>	Naamloze Vennootschap
<b>VCF</b>	Vlaamse Codex Fiscaliteit
<b>W. Venn.</b>	Wetboek van Vennootschappen
<b>VZW</b>	Vennootschap Zonder Winstoogmerk



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

**Care Property Invest NV**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

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

*Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Dit verslag werd in de Nederlandse taal goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet op 12 april 2016.*