



quote

– peter van heukelom

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 17 april 2015 ná beurstijd

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2014 tot 31 december 2014
GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS – BELFIUS BANK – KBC BANK - PETERCAM

INHOUD

I.	Risicofactoren	5
II.	Brief aan de aandeelhouders	14
III.	Kerncijfers	16
IV.	Beheersverslag	20
V.	Care Property Invest op de beurs	39
VI.	Vastgoedverslag	43
VII.	Statutaire jaarrekening	53
VIII.	Corporate Governance Verklaring	99
IX.	Permanent document	138
X.	Lexicon	168

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 Vennootschap¹ 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.

I. MARKTRISICO'S

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.

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 schuldgraadbepanking 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. Care Property Invest tracht dit risico te beperken en/of te beheersen door een extensieve en frequente dialoog

¹ Het woord 'Vennootschap' betekent in dit jaarlijks financieel verslag Care Property Invest NV

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.

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.

II. OPERATIONELE RISICO'S

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 marktvrage 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, vastgoed specifieke 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. Investerings

Investerings 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

III. FINANCIËLE RISICO'S

1. Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

De eerst gebouwde 959 serviceflats opgenomen in het initiële investeringsprogramma werden met eigen middelen van de Vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen deed de Vennootschap beroep op langetermijnleningen bij de banken voor de financiering van de overige 1041 flats uit het initiële investeringsprogramma van 2000 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 Statutaire jaarrekening" "11.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.

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 2014 tot 59% van haar bankschulden gefinancierd middels vaste rentevoeten. Van de 33 afgesloten financieringscontracten werd er 17 aan een gemiddelde vaste rentevoet van 3,72% afgesloten met een nog resterende looptijd van gemiddeld 14 jaar. 41% van haar bankschulden werd ingedekt door gebruik te maken van "Interest Rate Swaps", waarbij de vlottende rentevoet wordt omgezet in een vaste rentevoet. Deze 16 contracten hebben een nog resterende looptijd van gemiddeld 19 jaar aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,71%. Niettegenstaande deze contracten werden ingedekt door een vaste rentevoet, dienen, 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).

Door de sterke daling van de rentevoeten is de reële waarde van deze instrumenten op datum van 31 december 2014 negatief ten belope van € 22,16 mio (t.o.v. € 11,94 mio op 31 december 2013) wat aanleiding heeft gegeven tot een negatieve variatie in de reële waarde ervan in boekjaar 2014 van € 10,22 mio (ten opzichte van een positieve variatie in de reële waarde voor boekjaar 2013 van € 4,42 mio) en een negatief nettoresultaat van € 3,31 mio per 31 december 2014 (ten opzichte van een positief nettoresultaat van € 12,51 mio per 31 december 2013). 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 8% van de totale financiële schulden op lange termijn) betreffen zogenaamde "roll-over-kredieten" waarbij de mogelijkheid werd voorzien deze 3-jaarlijks terug te betalen of verder te zetten. De Vennootschap wordt volgende 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 deze kredieten slechts 8% van de financiële schulden bedraagt. 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 mogelijk 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 niet meer bedragen dan 65% van haar activa. Wanneer deze schuldgraad zou overschreden worden, worden wettelijke sancties voorzien zoals het verbod tot uitkeren 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 2014 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap zoals verwacht opnieuw meer dan 50%, en werd aldus in overeenstemming met de artikelen 23 en 24 van het GVV-KB een financieel plan opgesteld dat tevens onderworpen werd aan een revisorale controle. Details van dit financieel plan werden opgenomen bij hoofdstuk "IV. Beheersverslag" van het jaarlijks financieel verslag bij "Vooruitzichten resultaat en dividend".

De schuldgraad evolueerde als volgt:

31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
50,56%	50,41%	50,79%	47,39%	33,35%

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 heeft beroep gedaan op verschillende referentiebanken (KBC, ING en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. De bankschulden vertegenwoordigen tot 92% 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).

IV. REGLEMENTAIRE RISICO'S

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 "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.).

2. Wetgevend kader GVV en de fiscaliteit

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

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.

Roerende voorheffing

De door Care Property Invest uitgekeerde dividenden worden 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 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 wordt ook doorgetrokken naar de personenbelasting waardoor het verlaagde tarief van 15% ook de personenbelasting is 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 kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25 % belast worden.

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.

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.

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.

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. 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.

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 een 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.

6. Politiek

Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, b.v. 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 niveau 's worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden vermeden, verminderd of erop kan worden geanticipeerd.

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 zouden 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.

II. Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijkse verslag voor het boekjaar 2014 over te maken. Wij trachten u zoveel mogelijk te informeren over de werking van de Vennootschap en de resultaten.

In 2014 werd vooral fors ingezet op de toekomst en werden er heel wat stappen gezet om de toekomst van de Vennootschap voor te bereiden. 2014 was dan ook voor Care Property Invest eerder een overgangsjaar.

Na het afronden van het investeringsprogramma van 2000 serviceflats in opdracht van de Vlaamse overheid startte Serviceflats 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 Serviceflats Invest zijn sporen heeft verdiend in de periode 1995 tot op vandaag. Vanwege deze verruimde strategie dekte de naam Serviceflats Invest niet verder de lading en werd dus uitgekeken naar een naam die beter de huidige praktijk van de Vennootschap zou kunnen weergeven. De naam Care Property Invest staat voor dit verruimd concept van de Vennootschap en geeft tegelijk aan dat de focus op zorg en wonen gericht zal blijven.

Care Property Invest ging ook over tot een aandelensplitsingen teneinde de liquiditeit van haar aandeel te vergroten en besloot vorig jaar tot het aanbieden aan haar aandeelhouders van een keuzedividend, mede om op deze wijze de financiële mogelijkheden voor het realiseren van de doorstart te vergroten.

De tweede mijlpaal in 2014 was de overgang van het BEVAK-statuut naar dat van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). De omzetting van het BEVAK-statuut naar het GVV-statuut is voor de aandeelhouder in principe fiscaal neutraal en benadrukt de werkelijke activiteit van de Vennootschap als zijnde een operationele vastgoedvennootschap i.p.v. een beleggingsvennootschap. Ook hierover kan u uitgebreid lezen in dit verslag.

Om haar vernieuwde activiteiten te ondersteunen werd het team van de Vennootschap in 2014 versterkt met een bedrijfsjurist en een sectorspecialist voor het ontwikkelen van nieuwe projecten. Care Property Invest beschikt ondertussen over een goed gevuld projectenboek. Zo zijn er een 30 tal nieuwe projecten in onderzoek en/of voorbereiding. Ondertussen werd er reeds één project concreet afgerond (Gullegem) en werd een principsovereenkomst gesloten met betrekking tot de overname van een vennootschap voor een woonzorgcentrum te Lanaken. Komende maanden volgen wellicht diverse andere aankondigingen. Zo nam Care Property Invest met succes deel aan 2 verschillende openbare aanbestedingsprocedures uitgeschreven door telkens een openbaar bestuur. Het gaat hierbij over het ontwikkelen van in totaal een 75 assistentiewoningen. De realisatie van deze projecten is gepland voor 2016.

Wat de cijfers over het boekjaar 2014 betreft.

In 2014 kenden de huurinkomsten (inkomsten uit de onroerende leasing) een stijging van 3,91% t.o.v. boekjaar 2013 onder meer door bijkomend in erfpacht gegeven projecten en de indexering van de bestaande lopende erfpachtovereenkomsten. Met een stijging van het vastgoedresultaat in 2013 van 28,73 % t.o.v. 2012 zette Care Property Invest een belangrijke stap voorwaarts. Deze belangrijke verhoging

gebeurde enerzijds door toedoen van de intensieve investeringsactiviteiten van de Vennootschap in de periode 2009-2013 die bijkomende inkomsten genereerden en anderzijds door onder invloed van de invoering van een roerende voorheffing van 15% op de uitgekeerde dividenden van residentiële GVV's vanaf 1 december 2013 waardoor de Vennootschap, volgens de contractuele bepalingen in de leasingovereenkomsten, verplicht een verhoging van de canons diende door te voeren van +/- 17,65% om zo conform haar uitgifteprospectus compensatie aan de aandeelhouders te bieden van de aangerekende roerende voorheffing op dividenden.

De opbrengsten van het bouwproject te Destelbergen dat werd opgeleverd in december 2014, zullen pas zichtbaar worden in de resultaten van het boekjaar 2015.

Ingevolge de waardering op 31 december 2014 van de reële waarde van de afgesloten swap-verrichtingen voor projecten die met externe middelen werden gefinancierd, is het nettoresultaat voor het boekjaar 2014 sterk in negatieve zin beïnvloed geworden en sluiten wij het boekjaar af met een negatief resultaat van € 3.305.632,62. In 2013 sloten wij vanwege belangrijke meerwaarden in deze rubrieken af met een sterk positief resultaat van € 12.511.465,64.

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 geen rekening houden met deze niet-cashmatige resultaten bedraagt de winst van de Vennootschap € 7.575.712,57.

Aldus wordt voorgesteld om aan de aandeelhouders een vergoeding van € 6 515 708,85 uit te keren wat neerkomt op een brutodividend van € 0,63 per aandeel, (of een nettodividend van € 0,54 per aandeel) wat overeenstemt met een bruto rendement van 10,59 % (9,00 % nettorendement) ten opzichte van de initiële uitgiftekoers van € 5,95. Er wordt aldus eenzelfde dividend per aandeel uitgekeerd als het voorgaande boekjaar 2013, onafgezien van een licht lager cashresultaat in 2014. Vergeten wij daarbij niet dat in de boekjaren 2011 en 2012 het dividend werd opgetrokken van € 0,505 per aandeel naar € 0,63 of een verhoging met +/- 25%. Hiermede werd de invoering van de roerende voorheffing ten belope van 15% met ingang van 1 januari 2013 voor de aandeelhouders van Care Property Invest meer als gecompenseerd.

Wij verwachten dat 2015 een jaar wordt waarbij het nieuwe gezicht van Care Property Invest zichtbaar zal worden door de opstart van diverse nieuwe zorgbouwprojecten. Wij voorzien dat vanaf 2016 - 2017 de meeste van deze projecten in gebruik zullen genomen zijn en een bijdrage leveren tot het resultaat van de Vennootschap.

Care Property Invest verwacht in de periode 2016-2018 opnieuw aansluiting te vinden bij een gestadige continue groei van het resultaat van de Vennootschap.

Wij danken de aandeelhouders voor hun vertrouwen, de klanten-besturen voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project kan betekenen, 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

Patrimonium

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vastgoedbelegingen			
aantal projecten	1		
aantal wooneenheden voor senioren	15		
projectontwikkelingen in reële waarde	2 250 000,00		
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)			
aantal projecten	76	74	72
aantal wooneenheden voor senioren	1988	1936	1849
vorderingen financiële leasings	157 005 329,43	149 353 144,21	147 601 128,37
economische waarde van de vorderingen begrepen bij de financiële leasings	12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35
gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	19,13 jaar	20,64 jaar	20,68 jaar

Resultatenrekening

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>	<i>Toelichtin</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
I. Huurinkomsten (+)	<i>C.a.</i>	12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>		<i>12 786 086,70</i>	<i>12 304 395,29</i>	<i>9 557 991,91</i>
NETTO HUURRESULTAAT		12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	<i>C.b.</i>	-2 135 045,35	-1 705 388,49	-1 414 815,35
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	<i>C.c.</i>	-192 231,02	870 661,70	423 766,90
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>		<i>-2 933 320,32</i>	<i>-5 470 457,56</i>	<i>-24 175 204,81</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>		<i>2 731 207,95</i>	<i>6 414 593,13</i>	<i>24 573 387,28</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>		<i>9 881,35</i>	<i>-73 473,87</i>	<i>25 584,43</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
XX. Financiële inkomsten (+)	<i>C.d.</i>	47 912,45	84 774,32	466 245,75
XXI. Netto intrestkosten (-)	<i>C.e.</i>	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
XXII. Andere financiële kosten (-)	<i>C.f.</i>	-1 505,36	-914,01	-1 469,28
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-) <i>C.g.</i>		-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71
FINANCIEEL RESULTAAT		-13 744 613,00	1 059 258,28	-6 261 588,50
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-3 285 802,67	12 528 926,78	2 305 354,96
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	<i>C.h.</i>	-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
BELASTINGEN		-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
NETTORESULTAAT		-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00

Resultaat per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
initiële uitgifteprijs van het aandeel (7 februari 1996)	€ 5 949,44		
waarde van de initiële uitgifteprijs op basis van de splitsing van het aandeel op 24 maart 2014	€ 5,9494		
beurskoers van het aandeel Care Property Invest op afsluitdatum	15,99	13,50	12,02
totaal aantal aandelen	10 359 425	10 210	10 210
totaal aantal gesplitste aandelen (in functie van de aandelensplits in 2014)	10 359 425	10 210 000	10 210 000
aantal dividendgerechtigde gesplitste aandelen (in functie van de aandelensplits in 2014)	10 342 395	10 210 000	10 210 000
NETTORESULTAAT	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
nettoresultaat per aandeel	€ -0,3191	€ 1,23	€ 0,22
nettoresultaat per aandeel toewijsbaar aan dividendgerechtigde aandelen	€ -0,3196	€ 1,23	€ 0,22
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>-5,37%</i>	<i>20,60%</i>	<i>3,77%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-2,00%</i>	<i>9,08%</i>	<i>1,87%</i>
RESULTAAT PER AANDEEL, EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT			
NETTORESULTAAT	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT			
-afschrijvingen	14 903,72	7 271,33	8 628,66
-waardeverminderingen en terugname's van waardeverminderingen	-107 000,00	107 000,00	0,00
-variëaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (cfr. IAS/IFRS)	10 216 114,92	-4 415 765,05	3 410 623,71
-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode (cfr. IAS/IFRS)	349 326,45	-709 425,73	277 720,25
-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes) (cfr. IAS/IFRS)	408 000,10	417 898,49	233 524,54
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	7 575 712,57	7 918 444,68	6 220 681,16
nettoresultaat per aandeel, exclusief andere elementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap	€ 0,73	€ 0,78	€ 0,61
<i>brutorendement t.a.v. initiële uitgifteprijs</i>	<i>12,31%</i>	<i>13,04%</i>	<i>10,24%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>4,58%</i>	<i>5,75%</i>	<i>5,07%</i>

Balans

<u>Boekjaar afgesloten op 31 december</u>		<i>Toelichting</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVA					
I.	Vaste Activa		173 610 042,63	167 633 138,96	168 200 491,44
C.	Vastgoedbeleggingen	<i>D.a.</i>	2 250 000,00	0,00	0,00
D.	Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	1 814 186,76	4 982 491,76	7 593 387,32
E.	Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	6 302,40	5 952,40	5 952,40
F.	Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	157 005 329,43	149 353 144,21	147 601 128,37
G.	Handelsvorderingen e.a. vaste activa	<i>D.e.</i>	12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35
	<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>		0,00	12 878 727,24	13 300 077,33
	<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		12 534 224,04	412 823,35	-300 053,98
II.	Vlottende activa		9 599 482,04	6 102 029,92	1 786 685,02
D.	Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	111 222,27	137 002,27	260 135,37
	Belastingvorderingen e.a. vlottende				
E.	activa	<i>E.b.</i>	162 594,04	247 635,65	227 654,70
	<i>vennootschapsbelasting</i>		14 078,12	157 720,85	17 129,92
	<i>andere</i>		148 515,92	89 914,80	210 524,78
F.	Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	9 316 647,11	5 688 534,04	1 246 203,77
G.	Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	9 018,62	28 857,96	52 691,18
TOTAAL ACTIVA			183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN			66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
A.	Kapitaal	<i>F.a.</i>	61 633 399,04	60 744 395,00	60 744 395,00
B.	Uitgiftepremie	<i>F.b.</i>	1 191 440,24	0,00	0,00
C.	Reserves	<i>F.c.</i>	6 507 527,10	701 692,96	4 027 008,96
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.d.</i>	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
VERPLICHTINGEN			117 182 790,91	99 777 615,28	102 925 588,50
I.	Langlopende verplichtingen		110 016 205,31	95 211 193,31	97 323 251,31
B.	Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	87 860 038,31	83 270 038,31	80 970 038,31
	Andere langlopende financiële				
C.	verplichtingen	<i>G.b.</i>	22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
	<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
II.	Kortlopende verplichtingen		7 166 585,60	4 566 421,97	5 602 337,19
	Handelsschulden e.a. kortlopende				
D.	schulden	<i>G.c.</i>	6 834 445,15	4 246 581,89	5 305 569,98
	Handelsschulden		2 137 500,00	0,00	0,00
	Andere		4 696 945,15	4 246 581,89	5 305 569,98
	<i>leveranciers</i>		4 390 493,94	4 026 795,55	4 843 339,88
	<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		306 451,21	219 786,34	462 230,10
E.	Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.d.</i>	78 816,53	70 051,55	64 552,31
F.	Overlopende rekeningen	<i>G.e.</i>	253 323,92	249 788,53	232 214,90
	<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>		0	3 081,12	35 422,34
	<i>gelopen, niet vervallen intresten, e.a.kosten</i>		159 478,67	142 014,43	128 062,35
	<i>toe te rekenen kosten</i>		93 845,25	104 692,98	68 730,21
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN			183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46

Netto activa en netto waarde per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-117 182 790,91	-99 777 615,28	-102 925 588,50
NETTO ACTIVA	66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel	€ 6,37	€ 7,24	€ 6,57
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-95 026 623,91	-87 836 460,28	-86 572 375,50
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	88 182 900,76	85 898 708,60	83 414 800,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 8,51	€ 8,41	€ 8,17

Aantal aandelen

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
Totaal aantal aandelen	10.359.425	10.210	10.210
Totaal aantal aandelen met dividendrecht	10.342.395	10.210	10.210
Totaal aantal eigen aandelen	17.030		

Op datum van 24 maart 2014 werden de aandelen van de vennootschap gesplitst door deling door 1000.

IV. Beheersverslag

1. STRATEGIE

Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in de sector van de huisvesting voor bejaarden, opgericht op 30 oktober 1995. De expertise en knowhow die zij intussen heeft opgebouwd bij de realisatie van 1988 serviceflats wil zij verder inzetten om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking.

In de toekomst zal Care Property Invest haar activiteiten uitbreiden en zich toeleggen op de ruimere zorgvastgoedsector (assistentiewoningen, woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, onroerende goederen bestemd voor personen met een beperking, ...). 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 en caritatieve vzw 's: hiervoor blijft het aanbod van Design Build & Finance ("DBF") contracten beschikbaar, zoals in het verleden. Eventueel kan DBF uitbreid worden met maintain ("DBFM").
- renovatie van gebouwen voor lokale besturen en caritatieve vzw 's: mogelijkheid om oude gebouwen die aan renovatie toe zijn te vernieuwen.
- voor lokale besturen en caritatieve vzw 's overgaan tot ontwikkeling van zorgvastgoed voor rekening van Care Property Invest: het betreft hier een realisatie van gebouwen die bij voorlopige oplevering in erfpacht worden gegeven aan een zorgpartner.
- ontwikkeling van zorgvastgoed (nieuwbouw/verbouwing) voor eigen rekening van Care Property Invest: na deze ontwikkeling wordt het gebouw door Care Property Invest rechtstreeks ter beschikking gesteld van plaatselijke zorgactoren.

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.

Care Property Invest streeft naar een evenwichtige vastgoedportefeuille die stabiele inkomsten kan genereren. De betaalbaarheid van haar "erkende" projecten en de uitbating ervan door professionele 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 2014

2.1.1. INITIEEL (*) INVESTERINGSPROGRAMMA: STAND VAN ZAKEN OP 31 DECEMBER 2014

Van het initiële (*) investeringsprogramma van de Vennootschap zijn er op 31 december 2014 76 projecten omvattende 1988 flats, gerealiseerd en ter beschikking gesteld aan de opdrachtgevende OCMW's en vzw's. In termen van geografische diversificatie zijn deze verspreid over de 5 Vlaamse provincies.

Twee projecten die einde vorig jaar nog in aanbouw waren, werden tijdens het boekjaar 2014 aan de contracterende OCMW's ter beschikking gesteld: op 27 januari 2014 werd een project met 32 serviceflats te Opwijk, Kloosterstraat voorlopig opgeleverd en op 1 december 2014 vond de voorlopige oplevering plaats van een gebouw met 20 serviceflats te Heusden, Destelbergen. Het laatste project zal huurinkomsten genereren vanaf 1 januari 2015 en het project van Opwijk verhoogde de huurinkomsten van de Vennootschap reeds sinds 1 februari 2014.

Het totale door de Vlaamse Gemeenschap vooropgestelde investeringsprogramma van 2000 flats, werd op 12 serviceflats na, volledig afgewerkt. Op heden heeft de Vennootschap nog ruimte om 12 gesubsidieerde flats op te nemen in haar initiële investeringsprogramma. Het laatste project van het initiële investeringsprogramma werd bij de opmaak van het jaarverslag nog niet toegewezen.

	aantal projecten	aantal flats
Projecten die opgeleverd werden (<i>voltooid</i>)	76	1988
Projecten nog toe te wijzen	1	12
TOTAAL	77	2000

(*) *investeringsprogramma van maximaal 2000 gesubsidieerde serviceflats*

De investeringsbedragen e.a. details van de 76 projecten gerealiseerde projecten worden weergegeven bij het hoofdstuk "Vastgoedverslag" op [pagina 40](#).

2.1.2. AANKOOP NIEUWE PROJECT: 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 een groep van assistentiewoningen met 15 wooneenheden voor een bedrag van € 2,25 miljoen (excl. aankoopkosten). Deze aankoop is geschied 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. Deze oplevering wordt voorzien voor 1 mei 2015 en de ingebruikname wordt voorzien 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 zal worden uitgebaat door het OCMW van Wevelgem, die als enige speler op de markt van de seniorenhuisvesting te Gullegem over de benodigde ervaring beschikt. Deze uitbating zal plaatsvinden in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst voor lange termijn (minimum 15 jaar) waarbij het OCMW van Wevelgem zal instaan voor het beheer en een deel van de aangerekende dagprijs zal doorstorten aan Care Property Invest. Deze investering levert een initieel brutorendement op van ca. 4,77%, rekening houdende met gebruikelijke risico's van Care Property Invest

als eigenaar van het gebouw zoals o.a. de leegstand. De aankoop van dit project gebeurt met eigen middelen van de Vennootschap.

2.1.3. PROSPECTIE

Care Property Invest heeft zich in 2014 verder toegelegd op de ontplooiing van haar activiteiten binnen de woonzorgsector, 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. Daarnaast heeft Care Property Invest deelgenomen aan verscheidene openbare aanbestedingen doch werden hieromtrent nog geen resultaten bekend gemaakt. 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.

2.1.4. OPRICHTING KANTOORGEBOUW

De Vennootschap heeft gedurende het boekjaar 2014 in eigen beheer het pand dat zij had aangekocht einde 2013 te Schoten, Horstebaan 3, volledig omgevormd en gerenoveerd tot een gebouw geschikt voor de ingebruikname als haar eigen kantoor. (zie ook bij "Vastgoedverslag" onder 3. Vastgoed voor eigen gebruik op pagina 46) Het gebouw werd opgenomen bij de "Andere materiële vaste activa" voor eigen gebruik en wordt vanaf de ingebruikname ervan vanaf 12 januari 2015, afgeschreven over een termijn van 30 jaar.

2.1.5. STATUTENWIJZIGINGEN

1. Splitsing van het aandeel en naamswijziging

Op 31 december 2013 werd het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.210 aandelen: 10.060 gewone aandelen genoteerd op Euronext Brussels - ISIN-Code BE0003677888 en 150 bijzondere aandelen. De raad van bestuur heeft op 15 januari 2014 een voorstel tot splitsing van alle (gewone en bijzondere) aandelen van de Vennootschap (de "aandelensplitsing") goedgekeurd. De buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap bijeengeroepen op 19 maart 2014 heeft dit voorstel tot aandelensplitsing, en de daarmee gepaard gaande statutenwijziging, goedgekeurd. Als gevolg van de aandelensplitsing en de toe te passen splitsingsratio, werd het kapitaal van de Vennootschap met ingang op 24 maart 2014 vertegenwoordigd door 10.210.000 aandelen, waarvan 10.060.000 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Met ingang op 24 maart 2014 werd de beurskoers van een gewoon aandeel door duizend (1.000) gedeeld en op hetzelfde ogenblik werd het totaal aantal aandelen vermenigvuldigd met duizend (1.000). De nieuwe ISIN-Code waaronder de gewone gesplitste aandelen noteren is BE0974273055 (CPINV).

De gesplitste aandelen hebben dezelfde rechten als voordien, zij het gesplitst a rato van 1/1.000ste ervan. Deze splitsing is m.a.w. dus volledig neutraal, o.a. op vlak van de modaliteiten van het woonvoorrangrecht en de vrijstelling successierechten, en de positie van de aandeelhouders zal dus geenszins verwaterd zijn.

De buitengewone algemene vergadering van 19 maart 2014 heeft ook de naamswijziging van Serviceflats Invest in Care Property Invest goedgekeurd.

2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura en in het kader van het keuzedividend

Op de gewone algemene vergadering van 21 mei 2014 werd de mogelijkheid geboden aan de aandeelhouders om door middel van het keuzedividend hun vordering op de Vennootschap, ontstaan ten gevolge van de dividenduitkering ten belope van € 0,5355 (netto) per aandeel in te brengen in de Vennootschap.

De aandeelhouders kregen de mogelijkheid om hun keuze uit te oefenen van 28 mei 2014 tot en met 18 juni 2014 (16u00 CET). De uitgifteprijs per nieuw aandeel werd bepaald op € 13,92. Hierop werd ingeschreven voor een bedrag van € 2.080.444,275. De aandeelhouders van Care Property Invest opteerden voor ongeveer 38,05% van hun aandelen voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Bij notariële akte d.d. 20 juni 2014 werd vastgesteld dat het kapitaal van de Vennootschap hierdoor verhoogd werd met € 889.004,04 en er 149.425 gewone aandelen bijgecreëerd werden. De uitgiftepremie bij deze kapitaalverhoging bedroeg dan € 1.191.440,235. Met ingang van 20 juni 2014 bedraagt het kapitaal € 61.633.399,04 en wordt het vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen, waarvan 150.000 bijzondere aandelen en 10.209.425 gewone aandelen. De statuten (meer bepaald artikel 6) werden dan ook in die zin gewijzigd. De nieuwe aandelen, met coupon nr. 2 aangehecht, werden uitgegeven op 20 juni 2014 en zullen delen in het resultaat vanaf 1 januari 2014.

Een uittreksel uit de notariële akte van kapitaalverhoging werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 4 juli 2014.

De aankondiging van het keuzedividend en het resultaat ervan werd gepubliceerd op de website van de Vennootschap. (http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest_KD_2014_Persbericht_resultaat_keuzedividend_20062014.pdf en http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest-KD-2014-Persbericht-Aankondiging_keuzedividend-21.05.2014.pdf)

3. Nieuw statuut: "Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap" of "GVV"

Op 1 oktober 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) onder bepaalde opschortende voorwaarden aan Care Property Invest een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ("openbare GVV") overeenkomstig de toepasselijke wet van 12 mei 2014 (de "GVV-wet"). De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 25 november 2014 de verandering van statuut van openbare vastgoedbevak naar gereguleerde GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, goedgekeurd. Aangezien alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de BAV en de vergunning verleend door de FSMA werd onderworpen, zijn vervuld, geniet Care Property Invest onmiddellijk het statuut van openbare GVV. Met toepassing van artikel 77 van de GVV-Wet werd op de Buitengewone Algemene Vergadering voor 17.030 aandelen (hetzij 0,16 % van het totaal aantal aandelen uitgegeven door de Vennootschap) een recht van uittreding uitgeoefend, tegen de uitoefenprijs van € 16,05, door aandeelhouders die tegen het voorstel tot statutenwijziging hebben gestemd. Overeenkomstig artikel 207 van het Koninklijk Besluit tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen heeft Care Property Invest deze aandelen zelf heeft ingekocht.

Deze wijziging van statuut is fiscaal neutraal voor de Vennootschap en haar aandeelhouders. Care Property Invest is van oordeel dat het aannemen van het GVV – statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap, en bij uitbreiding van alle stakeholders. Immers, de toepassing van de AIFMD – wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van de Vennootschap leiden en tevens zou de classificatie als AIFM de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (EMIR, European Market Infrastructure Regulation). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van de Vennootschap gevoelig zouden verhogen.

Het aannemen van het GVV – statuut sluit de toepassing van deze AIFMD – regelgeving uit, aangezien het GVV – statuut deze van AIFM uitsluit. Care Property Invest is van oordeel dat het GVV – statuut beter is afgestemd op de economische realiteit, en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van Care Property Invest als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Onder het GVV – statuut wordt het fiscaal transparant statuut behouden en genieten de aandeelhouders van een bescherming die gelijkaardig is aan deze die de vastgoedbevak-wetgeving biedt. Daarenboven zal dit statuut ook toelaten om zich consequent te positioneren als REIT (Real Estate Investment Trust) teneinde haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren.

De laatste versie van de gecoördineerde statuten van de Vennootschap is beschikbaar op www.carepropertyinvest.be en in het hoofdstuk "Permanent Document" vanaf pagina 133.

2.2. Na de afsluiting van het boekjaar 2014

Tussen de afsluitdatum van 31 december 2014 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. Er gebeurde enkel een mededeling inzake het nieuwe project te Lanaken (zie hieronder bij punt 4).

2.2.1. VERPLAATSING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Begin 2015 heeft de Vennootschap haar maatschappelijke zetel verplaatst. Care Property Invest is vanaf nu bereikbaar in haar nieuwe kantoren, gelegen Horstebaan 3 te 2900 Schoten. Telefoon (03/222.94.94), fax (03/222.94.95) en e-mailadressen blijven ongewijzigd.

2.2.2. 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 tweede inbreng van kapitaal in het kader van een keuzedividend bij de

betalbaarstelling in mei 2015, zoals ook gebeurde bij de uitbetaling van het dividend met betrekking tot het vorige boekjaar, blijft één van de mogelijke opties. Bij een verdere uitbreiding zal Care Property Invest in de toekomst wellicht moeten overgaan tot een kapitaalverhoging.

2.2.3. AFSCHAFFING EFFECTEN AAN TOONDER

Op 31 december 2013 zijn 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 werden hiertoe aangepast) en waarvan de uitoefening van de rechten verbonden aan deze effecten werd opgeschort. De eigenaar van deze effecten kon zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om zijn effecten en de bijhorende rechten op te eisen, wat niet gebeurde voor 20.000 aandelen. Gezien de eigenaar aldus onbekend is gebleven, dient de Vennootschap vanaf 1 januari 2015 deze effecten te verkopen volgens een wettelijke procedure. Deze procedure houdt in dat de Vennootschap een bericht dient bekend te maken op de website van de Vennootschap en in het Belgisch Staatsblad. In de periode van 1 maand tot 3 maanden na deze bekendmaking kan de Vennootschap opdracht geven tot verkoop van de aandelen. De opbrengst van de verkoop zal na aftrek van de kosten in bewaring gegeven worden bij de Deposito- en Consignatiekas tot de houder de teruggave vraagt. De eigenaar van de effecten kan zich nog steeds aanmelden, doch vanaf 1 januari 2015 dient hij 10 % boete te betalen op de waarde van de effecten en dit per jaar vertraging. Vanaf 1 januari 2016 bedraagt de boete 20 %. De boete wordt elk jaar met 10 % vermeerderd totdat ze in 2024 neerkomt op een boete van 100 %, dus een volledige onteigening. (*) Effecten aan toonder die niet verkocht worden, zullen eveneens aangehouden worden op een rekening bij de Deposito- en Consignatiekas.

() Naar aanleiding van recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, kunnen beleggers de taks op omzetting van hun effecten aan toonder terugvragen.*

2.2.4. NIEUW PROJECT: RESIDENTIE DRIE EIKEN TE LANAKEN

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principieovereenkomst getekend onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van 100% van de aandelen van de Vennootschap VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Deze Vennootschap is eigenaar van een grond, en zal na toepassing van het recht van natrekking bij de voorlopige oplevering tevens eigenaar worden van een woonzorgcentrum 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 eind 2016. Care Property Invest betaalt circa € 19 mio voor de verwerving van alle aandelen van de Vennootschap VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het woonzorgcentrum. De betaling van deze 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, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij aan de VSP LANAKEN CENTRUM een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.

3.SYNTHESE VAN DE BALANS- EN RESULTATENREKENING

1. Resultatenrekening

	31/12/2014	31/12/2013
I. Huurinkomsten (+)	12.786.086,80	12.304.395,29
<i>Vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>		
NETTOHUURRESULTAAT	12.786.086,80	12.304.395,29
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.786.086,80	12.304.395,29
XIV. Algemene Kosten van de vennootschap (-)	-2.135.045,35	-1.705.388,49
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-192.231,02	870.661,70
- <i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten (-)</i>	-2.933.320,32	-5.470.457,56
- <i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten (+)</i>	2.731.207,95	6.414.593,13
- <i>overige operationele opbrengsten en kosten (+/-)</i>	9.881,35	-73.473,87
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.458.810,33	11.469.668,50
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.458.810,33	11.469.668,50
XX. Financiële inkomsten (+)	47.912,45	84.774,32
XXI. Netto-intrestkosten (-)	-3.574.905,17	-3.440.367,08
XXI. I. Andere financiële kosten (-)	-1.505,36	-914,01
XXI. II. Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	-10.216.114,92	4.415.765,05
FINANCIEEL RESULTAAT	-13.744.613,00	1.059.258,28
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-3.285.802,67	12.528.926,78
XXI. V. Vennootschapsbelasting (-)	-19.829,95	-17.461,14
BELASTINGEN	-19.829,95	-17.461,14
NETTORESULTAAT	-3.305.632,62	12.511.465,64
<i>totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluiting</i>	<i>10 342 395</i>	<i>10 210</i>
<i>per aandeel</i>	<i>-0,32</i>	<i>1.225,41</i>
Niet-kaselementen begrepen in het resultaat		
<i>afschrijvingen</i>	<i>+14.903,72</i>	<i>+7.271,33</i>
<i>waardeverminderingen /terugname waardeverminderingen</i>	<i>-107.000,00</i>	<i>+107.000,00</i>
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode (ctr. IAS/IFRS)</i>	<i>+349.326,45-</i>	<i>-709.425,73</i>
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>+408.000,10</i>	<i>417.898,49</i>
<i>variatie reële waarde financiële activa/passiva</i>	<i>+10.216.114,92</i>	<i>-4.415.765,05</i>
NETTORESULTAAT, exclusief niet-kaselementen	7.575.712,57	7.918.444,68
BEDRAG BEREKEND CFR. ARTIKEL 13 § 1 van het GVV KB	6.060.570,06	6.334.755,41

(minimum uit te keren bij positief resultaat)

Toelichtingen resultatenrekening

Nettohuurresultaat

De huurinkomsten bedragen in 2014 € 12,79 mio tegenover € 12,30 mio in 2013 (+ 3,9%) ingevolge de positieve invloed van de bijkomende in erfpacht gegeven projecten, alsook door de aanpassing van de lopende contracten aan de index der consumptieprijzen van 31 december 2013 ten opzichte van deze van 31 december 2012.

Operationeel resultaat

De algemene kosten zijn in 2014 toegenomen en bedragen € 2,14 mio. Ze omvatten voornamelijk huurgelden van de kantoorruimte te Antwerpen, erelonen van advocaten en kosten verbonden aan de beursnotering en het bijzonder statuut van de vennootschap o.a. publicatiekosten van verplichte oproepingen, controleautoriteiten, abonnementstaks bij FOD Financiën, erelonen van commissaris, raadgevers en erkende vastgoedexpert van de Vennootschap. De werkingskosten stijgen ook ingevolge de kosten voor de naamswijziging en rebranding van de Vennootschap. Eveneens in het kader van de groei-strategie werd het team van de Vennootschap versterkt met een jurist en een commercieel manager waardoor de loonkosten stijgen.

De andere operationele opbrengsten en kosten zijn gedaald tot een kost voor de Vennootschap t.b.v. € 0,192 mio t.o.v. een opbrengst vorig boekjaar t.b.v. € 0,87 mio. Dit is vooral te verklaren door de economische minderwaarde van de laatste projecten die berekend werd in overeenstemming met IAS/IFRS.

Financieel resultaat

De intrestkosten van € 3,57 mio omvatten de nominale intrestlasten betaald op de leningen op lange termijn (t.b.v. € 87,86 mio) en opnieuw ingevolge de daling van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, diende een minderwaarde geboekt te worden van € 10 mio. Deze puur latente kost vloeit voort uit de evolutie van de daling van de rentevoeten.

Nettoresultaat

Zoals ook in 2011 reeds gebeurde, wordt voor boekjaar 2014 opnieuw, voornamelijk onder invloed van de negatieve variatie van de indekkingsinstrumenten (impact IAS), een negatief nettoresultaat opgetekend. De daling tijdens boekjaar 2014 van de reële waarde van deze instrumenten met € 10 mio, kon niet volledig gecompenseerd worden door de andere inkomsten van de Vennootschap wat resulteerde in een negatief nettoresultaat t.b.v. € 3,31 mio.

2. Balans

	2014	2013
Vastgoedbeleggingen	2.250.000,00	0,00
Vorderingen financiële leasingen	157.005.329,43	149.353.144,21
Handelsvorderingen (m.b.t. projecten)	12.534.224,04	13.291.550,59
Kas- en kasequivalenten	9.316.647,11	5.688.534,04
Andere activa opgenomen in de schuldratio	2.103.824,09	5.401.940,04
Eigen vermogen	66.026.733,76	73.957.553,60
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	92.635.799,99	87.586.671,75
Andere verplichtingen niet opgenomen in de schuldratio	24.546.990,22	12.190.943,53
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	183.209.524,67	173.735.168,88
Schuldratio (%)	50,56%	50,41%

Toelichtingen balans

Vorderingen financiële leasingen en handelsvorderingen m.b.t. projecten

Er werden twee projecten toegevoegd welke ter beschikking gesteld werden in 2014, waardoor het bedrag van de vorderingen financiële leasingen stijgt naar € 157,00 mio.

Het bedrag van € 12,53 mio begrepen bij de rubriek "handelsvorderingen", vertegenwoordigt de waarde van de vorderingen die voortvloeien uit de afgesloten leasingovereenkomsten. De daling t.o.v. vorig boekjaar is onder andere ingevolge de minderwaarde van de laatst opgeleverde projecten welke het gevolg is van de dalende rentevoeten als basis voor deze waardebeoordeling.

Kas- en kasequivalenten

Deze bedragen € 9,316 mio tegenover € 5,688 het vorige boekjaar.

Eigen Vermogen

Door het negatieve resultaat van boekjaar 2014 zoals hiervoor beschreven bij de toelichting bij de resultatenrekening, daalt het eigen vermogen. Op 31 december 2014 is het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen. Naar aanleiding van de wijziging van het statuut van de Vennootschap naar GVV (zie bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar op pagina 23..), kocht de Vennootschap 17.030 aandelen in ter waarde van € 273.331,50 (€ 16,05 per aandeel), welke als reserve werd opgenomen bij het eigen vermogen van de Vennootschap. Deze eigen aandelen van de Vennootschap hebben geen dividendrecht, waardoor de Vennootschap bij het afsluiten van boekjaar 2014, 10.342.395 dividendgerechtigde aandelen heeft.

Andere verplichtingen

Deze rubriek bevat de waarde van de financiële instrumenten conform IAS 39 die door de blijvende dalende rentevoeten verder gezakt is tot een minderwaarde op 31 december 2014 van € 22,16 mio, alsook werd hierbij het bedrag begrepen van de overlopende rekeningen t.b.v. € 0,25 mio en het nog door de Vennootschap te betalen bedrag van € 2,14 mio voor de verwerving van het project te Gullegem.

4. NETTO ACTIVA EN NETTO WAARDE PER AANDEEL

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-117 182 790,91	-99 777 615,28	-102 925 588,50
NETTO ACTIVA	66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel	€ 6,37	€ 7,24	€ 6,57
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-95 026 623,91	-87 836 460,28	-86 572 375,50
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	88 182 900,76	85 898 708,60	83 414 800,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 8,51	€ 8,41	€ 8,17

5. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Na de afsluiting van het boekjaar werd onderstaande dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal voorgelegd worden aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders op 20 mei 2015. De dividenduitkering wordt pas na goedkeuring door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders als verplichting opgenomen.

Het bedrag berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV KB, bedraagt € 6.060.570,06 voor boekjaar 2014, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal. (zie bij de Statutaire Jaarrekening: "Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering" op pagina 54 e.v..)

Het nettoresultaat van het boekjaar 2014 bedraagt een verlies van € 3.305.632,62. (zie "Kerncijfers")

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de Vennootschap gegenereerd werd en stelt derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen voor de bepaling van het dividend:

- afschrijvingen en waardeverminderingen	+ 14.903,72
- waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	- 107.000,00
- impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	+10.216.114,92
- winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	+ 349.326,45
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend vorige periodes)	+ 408.000,10

zodat het uitkeerbare resultaat € 7.575.712,57 bedraagt.

Aan de gewone algemene vergadering op 20 mei 2015 zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

aantal aandelen met dividendrecht	10 342 395
vergoeding van het kapitaal	6 515 708,85
per aandeel	€ 0,63
rendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2014	3,94%

Bij goedkeuring van deze winstverdeling zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 0,63 per aandeel wat overeenstemt met een brutorendement van 3,94% ten opzichte van de beurswaarde op datum van 31 december 2014. Dit dividend is onderworpen aan een roerende voorheffing van 15% waardoor het nettodividend € 0,54 bedraagt. Het dividend is betaalbaar vanaf 27 mei 2015.

6. VOORUITZICHTEN: RESULTAAT EN DIVIDEND

Care Property Invest maakte naar aanleiding van de overschrijding van de schuldgraad van 50% (50,56% per 31 december 2014) in overeenstemming van artikel 24 van het GVV-KB een financieel plan op.

Hypotheses

Op basis van de balans- en resultatenrekening van boekjaar 2014 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren. Volgende hypothese werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door toevoeging van het laatste contract van 12 serviceflats en het nieuwe project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 inkomsten zal genereren
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen en bijkomende nieuwe kredietlijnen

Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermeld hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen ten belope van € 26,5 mio, de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden zal worden in 2015. De raad van bestuur evalueert tijdig haar liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Care Property Invest zal aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 20 mei 2015 een bruto dividendbetaling voorstellen voor boekjaar 2014 van € 0,63 per aandeel. Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor boekjaar 2015 eenzelfde 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 19 jaar inkomsten zullen genereren, een stabiel dividend te kunnen uitkeren. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Verklaringen

Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

7. VOORNAAMSTE RISICO'S

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat hetwelke risico's met zich brengt. 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 5 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 statutaire jaarrekening verder in dit document (zie "Toelichting bij de jaarrekening"). Deze transacties omvatten de bezoldiging van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders en niet-uitvoerende bestuurders van de vennootschap. KBC Securities als dochteronderneming van KBC Bank, coördineerde de uitbetaling van het dividend van boekjaar 2013 naar aanleiding van het keuzedividend. Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de GVV wet en artikel 8 van het GVV-KB, met name de verwerving van 192 bijkomende aandelen door de heer Alfons Blondeel, bestuurder van de Vennootschap, in de kader van het uitoefening van het keuzedividend. (zie "Corporate Governance Verklaring")

In de loop van boekjaar 2014 werden er geen transacties uitgevoerd die buiten het kader van de normale commerciële relaties vallen.

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 2014 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 15 januari 2014 nam een beslissing omtrent de verhoging van de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur vanaf 1 januari 2014.

Notulen: "8.1 Voorstel tot verhoging van de vergoeding voor de bestuurders vanaf 1/1/2014: De algemene vergadering van mei 2007 besliste de invoering van een vergoeding voor de bestuurders van Serviceflats Invest NV. Voorheen was dit mandaat onbezoldigd. In functie van een aanpassing aan de levensduurte werd een verhoging van deze vergoeding doorgevoerd vanaf 1/1/2011. Tevens was er de evolutie in de corporate governance praktijk waarbij aan de leiders van beursgenoteerde vennootschappen veel meer competenties, vaardigheden en inbreng wordt opgelegd. Een bijkomende vergoeding in functie van de verhoogde inzet en de daarbij horende risico's was toen nodig. Ondertussen is de vennootschap verder gegroeid en zijn er opnieuw concrete plannen voor verder ontwikkeling van het bedrijf. Sinds 1/1/2011 zijn de huurinkomsten toegenomen met 57% (van 8.078.093 EUR naar 12.725.396 EUR per eind 2013) en steeg het cashresultaat (resultaat gecorrigeerd voor niet-kas elementen) met 50% naar +/- 8.4 mio EUR. In de komende periode wordt ingezet op verdere groei via nieuwe investeringen. Hiervoor zal o.a. een kapitaalsverhoging nodig zijn en worden er van de raad van bestuur steeds meer competenties, vaardigheden en inbreng verwacht. Dit alles vraagt van de raad van bestuur meer inzet van tijd en de risico's verbonden aan de uitoefening van het mandaat zijn hierdoor ook weer toegenomen. De raad van bestuur stelt derhalve voor om de vergoeding van de bestuurders op te trekken vanaf 1/1/2014. Wij stellen voor om de forfaitaire vergoeding van 7.000 EUR per jaar aan te vullen met een vergoeding per vergadering van de raad van bestuur van 500 EUR/vergadering. Dit voorstel zal ter beslissing voorgelegd worden aan de algemene vergadering van 21 mei 2014. De Raad van Bestuur neemt kennis van het voorstel tot aanpassing van de bezoldiging van de bestuurders en keurt dit goed en vraagt dit bij de eerstkomende Algemene vergadering d.d. 21.05.2014 ter goedkeuring voor te leggen."

De Raad van bestuur van 15 januari 2014 nam een beslissing omtrent de verhoging van de vergoeding van de gedelegeerd bestuurders vanaf 1 januari 2014.

Notulen: “8.2 Voorstel tot verhoging van de vergoeding van de gedelegeerde bestuurders: De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur en gedelegeerd bestuurder en de heren Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurders delen mee dat zij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat geïmagineerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De betrokkenen nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. De algemene vergadering van mei 2007 besliste eveneens de invoering van een bijkomende vergoeding voor de gedelegeerde bestuurders van Serviceflats Invest NV. Voorheen was dit mandaat eveneens onbezoldigd. In lijn met de verhoging van de vergoeding voor de bestuurders en vanwege dezelfde redenen stellen wij voor om ook deze vergoeding aan te passen. De afgevaardigde bestuurders van Serviceflats Invest vergaderen in regel om de twee weken en telkens wanneer dit nodig is en gaan over alle belangrijke issues van het dagelijks bestuur. De raad van bestuur beslist hierbij om de bijkomende forfaitaire vergoeding van 7.000 EUR van de gedelegeerde bestuurders op te trekken met een vergoeding van 300 EUR per vergadering van het dagelijks bestuur vanaf 1/1/2014. De Raad van Bestuur neemt kennis van het voorstel tot aanpassing van de bezoldiging van de gedelegeerde bestuurders en keurt dit goed.”

De Raad van bestuur van 15 januari 2014 nam een beslissing omtrent de aanpassing van de wedde van de algemeen directeur vanaf 01/1/2011.

Notulen: “8.3 Voorstel tot aanpassing van de wedde van de algemeen directeur vanaf 1/1/2014: De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur deelt mee dat hij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmagineerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De heer Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur en de verslaggever verlaten de vergadering en nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming voor de behandeling van het volgende agendapunt. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder en tevens belast met het toezicht op de algemeen directeur en de dagelijkse leiding, licht het voorstel tot aanpassing van de wedde van de Algemeen Directeur (in bijlage ter tafel gelegd) toe. De raad gaat principieel akkoord met de voorgestelde verhoging, maar houdt het voorstel in beraad en vraagt om een verdere verduidelijking van de aangeleverde cijfergegevens voor te leggen bij de volgende vergadering van de raad van bestuur. De Heer Peter Van Heukelom en de verslaggever vervoegen opnieuw de vergadering.”

De Raad van bestuur van 12 maart 2014 nam een beslissing omtrent de aanpassing van de wedde van de algemeen directeur vanaf 01/1/2014.

Notulen: “6 Aanpassing bezoldiging Algemeen Directeur. Voorstel tot aanpassing van de wedde van de algemeen directeur vanaf 1/1/2014: De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur deelt mee dat hij bij de besluitvorming van het volgende agendapunt, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmagineerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De heer Peter Van Heukelom, Algemeen Directeur en de verslaggever verlaten de vergadering en nemen verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming voor de behandeling rond dit agendapunt. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder en tevens belast met het toezicht op de algemeen directeur en de dagelijkse leiding, licht het voorstel tot aanpassing van de wedde van de Algemeen Directeur toe en legt ter verduidelijking de bijkomende gevraagde cijfergegevens voor. (zie agendapunt 8.3 Raad van bestuur d.d. 15/01/2014). De raad bekrachtigt het principieel akkoord met de voorgestelde verhoging. De wedde wordt bepaald op 17.000 EUR (bruto) per maand. Verder wordt een premie van 1.700 EUR per maand voorzien voor besteding in een groepsverzekering (incl. kosten en taksen, excl. RSZ tbv 8,86 %). De overige voorwaarden van de arbeidsovereenkomst blijven ongewijzigd. De Heer Peter Van Heukelom en de verslaggever vervoegen opnieuw de vergadering.”

De Raad van bestuur van 21 mei 2014 nam een beslissing omtrent de toekenning van een bonus aan het personeel.

Notulen: “5.Toekenning van een bonus aan het personeel : boekjaar 2013 op basis van de evaluaties per 31-12-2013 (bijlage 5 ter tafel gelegd) De heer P. Van Heukelom, Algemeen Directeur, deelt mee dat hij bij de besluitvorming over het voorstel van de verdeling van het bonusbedrag m.b.t. het boekjaar 2013 onder de personeelsleden waartoe hij in functie van Algemeen Directeur behoort, een rechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat geïmagineerd wordt in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen en heeft dat gemeld aan de commissaris-revisor. De betrokkene neemt verder geen deel aan de beraadslaging en de stemming. 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 totale bonusbudget voor 2014 (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld; e.d.) wordt vastgesteld op 1,2% van het nettoresultaat van de vennootschap in 2013, zoals gespecificeerd in de beslissing van de Raad van Bestuur van 11/01/2012 inzake remuneratiebeleid. De toekenning van de bonus aan de individuele personeelsleden wordt afhankelijk gesteld van een gunstige evaluatie over het voorbije werkjaar. De modaliteiten hiervan werden uitgewerkt door het dagelijkse bestuur en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29/08/2007. De evaluatie wordt uitgevoerd door de gedelegeerde 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. Het bedrag dat voor de bonus m.b.t. het boekjaar 2013 in aanmerking wordt genomen, wordt vastgesteld op 93.364,95 euro. Rekening houdend met de verrichte evaluaties en in verhouding tot het totaal van de lonen van de betrokken werknemers, beslist de raad van bestuur als volgt tot de verdeling van het totale bonusbedrag van 81.078,89 euro : P. Van Heukelom € 31.554,72, M. Terry € 18.440,93, R. Vanderdonck € 6.850,14, V. Tilborghs € 6.772,95, S. Hoskens, € 6.346,93 euro, N. Vandereycken € 5.688,30, M. Van Mieghem € 5.424,92. Deze bonus wordt voor één vierde uitgekeerd in cash en voor drie vierden via de groepsverzekering. De raad van bestuur keurt de bonus en bonusverdeling goed.”

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 20 juni 2014 werd het kapitaal van de vennootschap verhoogd met € 889.004,00 door middel van een inbreng in natura door de aandeelhouders van hun dividend m.b.t. boekjaar 2013 (zie ook bij "Gebeurtenissen tijdens het boekjaar", onder "2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura van het keuzedividend" op pagina 23). Deze verhoging gebeurde binnen de machtiging van de raad van bestuur om het volgestort kapitaal te verhogen ten belope van € 60,744 mio (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 20 juni 2014, blijft nog een saldo t.b.v. € 59,86 mio over.

12. PARTICIPATIES

De Vennootschap heeft geen participaties in andere vennootschappen.

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 kapitaalwaarde van € 101.319,99 vertegenwoordigd 0,16% van het totale geplaatste kapitaal op datum van 31 december 2014. De waarde van de aandelen op basis van de beurskoers van € 15,99 op datum van 31 december 2014 bedraagt € 272.309,70.

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)

1.1.1 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 2014 zijn er 150.000 bijzondere aandelen en 10.209.425 gewone aandelen. Informatie omtrent de wijzigingen werden opgenomen bij de belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar onder 1. Splitsing van het aandeel en 2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het keuzedividend op pagina 23. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij het hoofdstuk "IX. Permanent Document" vanaf pagina 133 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be)

- 1.1.1.1 ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – AARD VAN DE AANDELEN
- 1.1.1.2 ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – KAPITAAL
- 1.1.1.3 ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – TOEGESTAAN KAPITAAL
- 1.1.1.4 ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Overeenkomstig artikel 37 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem (behoudens de 17.030 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap, waarvan het stemrecht opgeschort is)

Het detail van de kapitaalstructuur werd opgenomen bij het hoofdstuk "VII. Statutaire jaarrekening" op pagina 79.

1.1.2 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Care Property Invest bezit op 31 december 2014 17.030 eigen aandelen (met een boekwaarde van € 273.331,50 of € 16,05 per aandeel) welke 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.

1.1.3 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 133 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

- 1.1.3.1.1 ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F
- 1.1.3.1.2 ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN
- 1.1.3.1.3 ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – 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.

1.1.4 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 133 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

1.1.5 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.

1.1.6 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

1.1.7 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 133 en consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

- 1.1.7.1.1 ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
- 1.1.7.1.2 ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – VOORTIJDIGE VACATURE
- 1.1.7.1.3 ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – VOORZITTERSCHAP
- 1.1.7.1.4 ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – COMITES
- 1.1.7.1.5 ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – DAGELIJKS BESTUUR

1.1.8 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.

1.1.9 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 133 en is consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

1.1.9.1.1 ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – VERWERFING VAN 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.

1.1.10 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 133 en zijn consulteerbaar op www.carepropertyinvest.be.

1.1.10.1.1 ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A,B,C,D,E,F

1.1.10.1.2 ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

Er werden geen bijkomende overeenkomsten dienaangaande afgesloten.

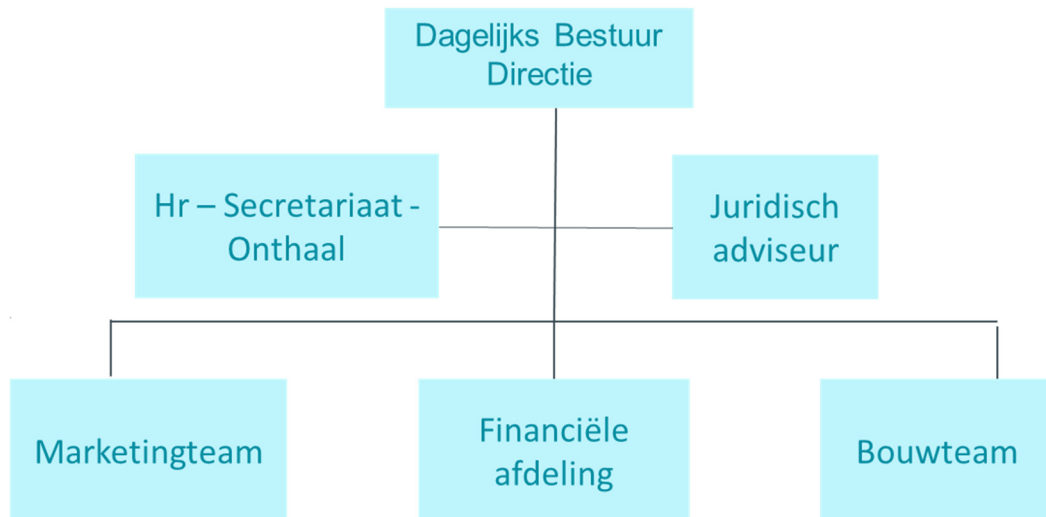
1.1.11 Belangrijke overeenkomsten waarbij Care Property Invest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over Care Property Invest na een openbaar overnamebod.

Niet van toepassing

15. INTERNE ORGANISATIE EN WERKING CARE PROPERTY INVEST

Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in het corporate governance charter 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 CP Invest (bouwteam, financiële dienst, juridisch adviseur en commercieel (marketing) team). Na grondige analyse worden de dossiers afgerond en verwerkt tot een projectvoorstel aan de raad van bestuur. Samengevat: voorstelling initiatiefnemers: identificatie, omschrijving van het voorgestelde vastgoedproject, beschrijving, erkenningen, grondpositie, fasering van het project, budget, locatie, afstanden tot dienstencentra, zorgaanbod in de sector, cultureel aanbod, toegankelijkheid, openbaar vervoer, businessplan, bedrijfsplan, financieel plan, voorstel aan de raad van bestuur, voorgestelde investeringsconstructie, looptijd, voorgestelde yield, indexatie, erfpacht en /of opstal, funding, timing, risicoprofiel van de verrichting, omgevingsfactoren: risicoprofiel van de initiatiefnemers, de aannemers, dienstverleners, ...

Dagelijks bestuur / Directie

De algemeen directeur is het hoofd van de operationele werking van het bedrijf en leidt, controleert en evalueert de prestaties van het personeelskader. 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 CP Invest. De verschillende diensten (zie verder) rapporteren aan hem en worden door hem aangestuurd. CP 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. Tot voor kort werd de prospectie uitgevoerd door de algemeen directeur in samenwerking met een freelance medewerker. Alle prospecten in de pipeline worden door de AD persoonlijk opgevolgd. Na inwerking van de recent aangeworven marketing manager zou deze taak grotendeels doorgeschoven worden naar deze medewerker. 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 CP 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. De juridisch adviseur is als bedrijfsjurist verantwoordelijk voor alle contractuele, statutaire, sociaalrechtelijke en andere juridische aangelegenheden. Hij adviseert en ondersteunt het hele team op deze terreinen. Verder wordt voor gespecialiseerd juridisch advies beroep gedaan op gespecialiseerde advocatenkantoren.

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 Works).

Verder staat het secretariaat ten dienste van iedereen binnen CP 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, ...

Marketingteam:

Recent 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 CP 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 is het marketingteam ook verantwoordelijk voor de communicatie van het bedrijf.

Financiële afdeling:

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

Bouwteam:

Gezien de intense bouwactiviteiten van CP Invest heeft het bouwteam een bijzondere centrale plaats en belangrijke taak. Alle bouwactiviteiten worden door twee interne architecten-projectleiders 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 CP 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 CP 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

1. BEURSKOERS EN VOLUME

Het aandeel van Care Property Invest is sinds 7 februari 1996 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Care Property Invest twee kapitaalverhogingen en een aandelensplitsing afgerond:

- 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.

<u>Aantal en soorten aandelen</u>	31 december 2014	31 december 2013
Totaal aantal aandelen, waarvan:	10.359.425	10.210
- Aantal gewone aandelen	10.209.425	10.060
- Aantal bijzondere aandelen	150.000	150
Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. art. 6 van de statuten van de Vennootschap.		
Totaal aantal aandelen, waarvan:	10.359.425	10.210
- Aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	225.748	229
- Aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	10.133.677	9.956
- Aantal gewone aandelen aan toonder	0	25
- <i>Aantal eigen aandelen</i>	<i>17.030</i>	<i>0</i>
- <i>Aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen)</i>	<i>10.192.395</i>	<i>10.060</i>
- <i>Aantal aandelen met dividendrecht</i>	<i>10.342.395</i>	<i>10.210</i>

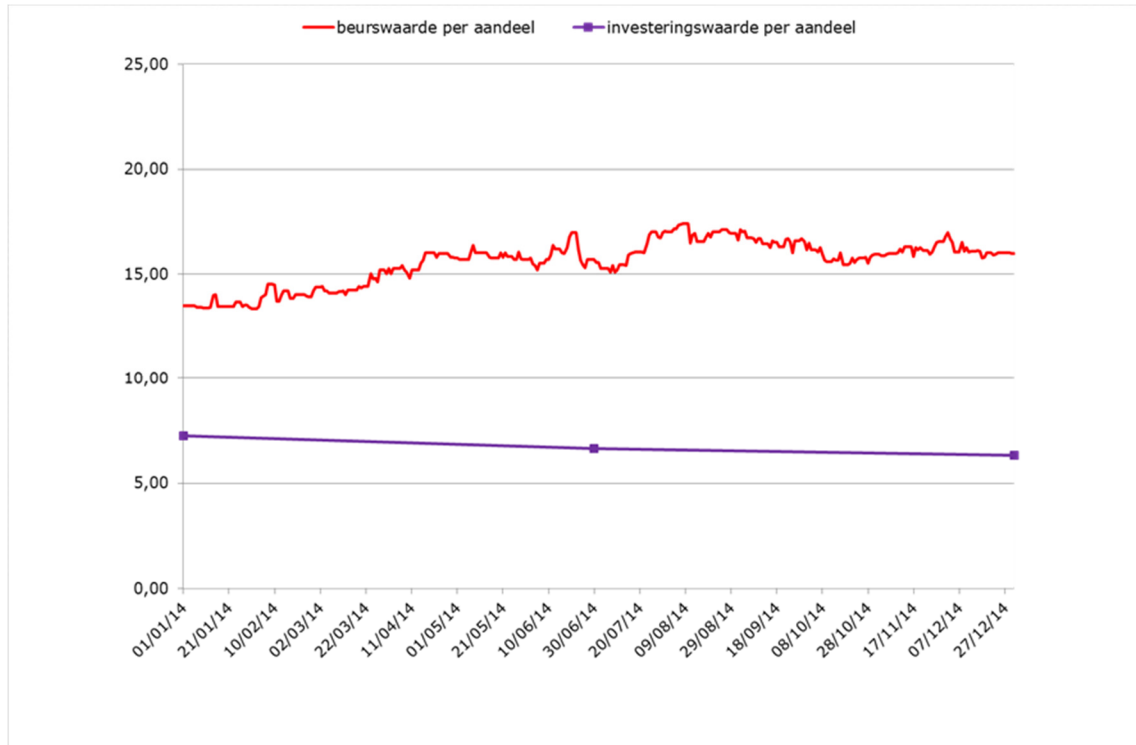
Waarde aandelen

Beurskoers op afsluitdatum	€ 15,99	€ 13.499,00
Beurskapitalisatie	€ 162.037.495,23	€ 134.733.519,00
Nettowaarde per aandeel	€ 6,37	€ 7.243,64
Free float	98,55 %	98,53 %
Gemiddeld dagelijks volume	3 428,21	2.848,68
Omloopsnelheid (2)	7,88%	4,34%
Dividend per aandeel		
Brutodividend per aandeel (3)	€ 0,63	€ 0,63
Nettodividend per aandeel	€ 0,54	€ 0,54
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers (4)	3,94 %	4,67 %
Pay out ratio (5)	86%	81%

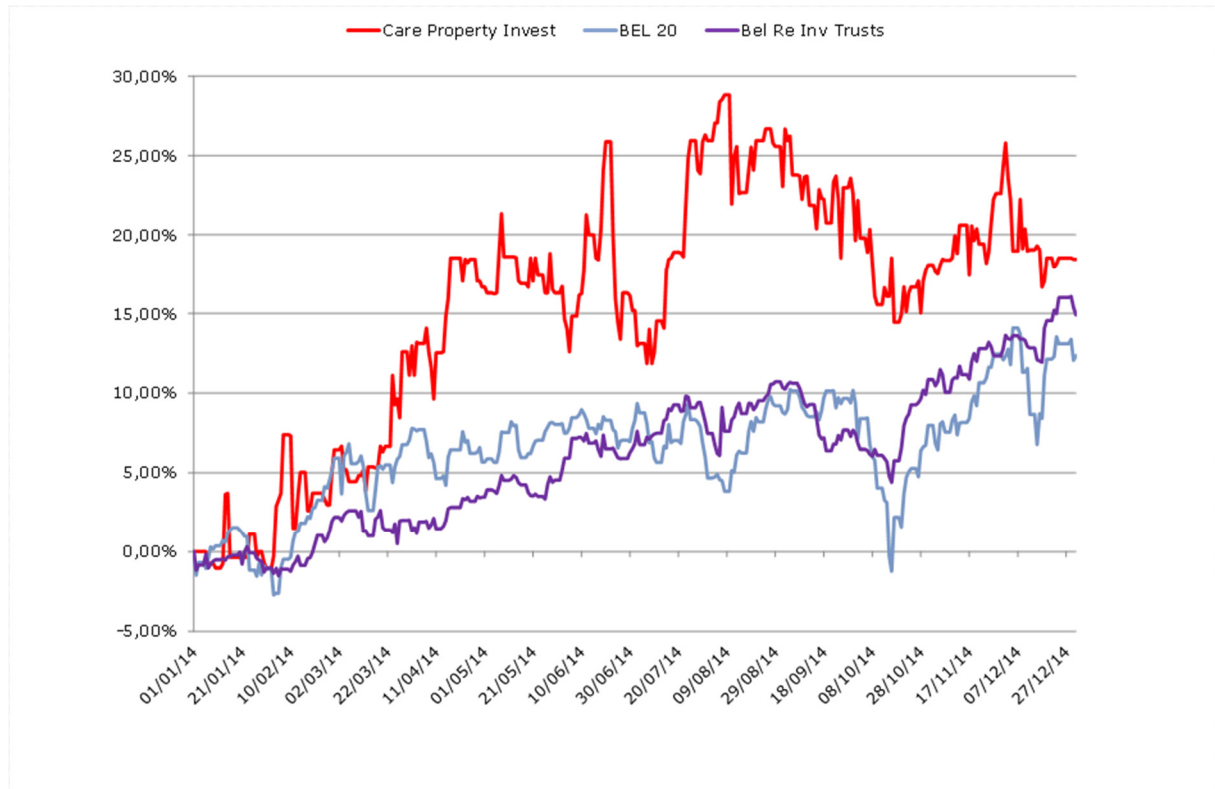
(1) http://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/CP-Invest_KD_2014_Persbericht_resultaat_keuzedividend_20062014.pdf

- (2) zoals gedefinieerd in het lexicon
- (3) voor 31 december 2014: dividend voorgesteld aan de algemene vergadering van 20 mei 2015
- (4) Het brutorendement is berekend als volgt: brutodividend gedeeld door beurskoers op afsluitdatum.
- (5) zoals gedefinieerd in het lexicon

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



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 prospectus², een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. Vermits Care Property Invest een residentiële gereguleerde vastgoedvennootschap is, bedraagt de roerende voorheffing 15%. Het dividend dat wordt voorgesteld voor boekjaar 2014 bedraagt afgerond € 0,63 bruto per aandeel en € 0,54 netto per aandeel (wat gelijk is aan een dividend van € 0,63 bruto en € 0,54 netto voor boekjaar 2013).

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 wettelijk³ 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

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

³ 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.

wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de stemrechten bereikt, overschrijdt, of onderschrijdt, een transparantiekennisgeving door de betrokken persoon dient te gebeuren (aan de Vennootschap of de FSMA).

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

Aandelenverdeling op 31 december 2014

	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal
Bijzondere aandeelhouders	1,45%
BNP PARIBAS FORTIS NV	0,29%
BELFIUS BANK NV	0,77%
KBC Bank NV	0,29%
PETERCAM NV	0,10%
Gewone aandelen	98,55%
Gewone aandelen op naam	0,73%
Gewone gedematerialiseerde aandelen	97,82%

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (98,55%). 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	17 april 2015	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	20 mei 2015	11 uur, op de maatschappelijke zetel
Kwartaalresultaat 31 maart 2015	22 mei 2015	beschikbaar op de website
Dividend-publicatie betaalbaarstelling (*)	22 mei 2015	
Dividend-notering ex-coupon	25 mei 2015	
Betalbaarstelling dividend (*)	vanaf 27 mei 2015	
Uiterlijke aanvraag vrijstelling roerende voorheffing	5 juni 2015	
Halfjaarlijks financieel verslag	23 september 2015	beschikbaar op de website

(*) onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders (zie "Voorgesteld dividend per aandeel")

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 voornamelijk, doch niet beperkt, tot lokale overheden en caritatieve organisaties waar de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis nog versterkt werd.

Uit verschillende studies blijken de groeiperspectieven in de sector waar Care Property Invest actief is, nog aanzienlijk. Een studie van Stadim, de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, toont aan dat de prijzen van appartementen in 2013-2014 met 1,4% zijn toegenomen, de bouwgronden stegen met 1,5%. Daarnaast worden de wachtlijsten om een erkende assistentiewoning of een kamer in een woonzorgcentrum (aan betaalbare dagprijzen) te kunnen betrekken alsmaar langer. Ook naar betaalbare woonegelegenheden voor mensen met een beperking neemt de vraag enkel toe.

De NBB publiceerde op 30 januari 2015 het bericht dat in het vierde kwartaal van 2014 de economische bedrijvigheid met 0,1 % is gestegen. De Belgische economie heeft het laatste kwartaal van 2014 tekenen van economisch herstel getoond. Desondanks een daling van de index van het consumentenvertrouwen, kan de vastgoedmarkt in 2014 als stabiel beschouwd worden.

2. Initiële investeringsprogramma van 2000 serviceflats

De Vennootschap heeft tot op heden 1988 afgewerkte serviceflats in haar portefeuille welke allen gerealiseerd werden binnen het initiële investeringsprogramma van 2000 serviceflats hetwelke van bij de oprichting van de Vennootschap werd vooropgesteld. Voor deze projecten wordt de samenwerking tussen de Vennootschap en de OCMW's of vzw's steeds vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een "triple net" recht van erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project voorlopig werd opgeleverd op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld aan de Vennootschap via een recht van opstal. Na afloop van de 30-jarige opstalperiode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Care Property Invest, welke gelijk is aan het nominale bedrag van de initiële investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de serviceflats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, d.i. vanaf de voorlopige oplevering van het serviceflatgebouw, gemiddeld 14 maanden na de ingang van het opstalrecht, gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijkse canon per serviceflat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de aldan geldende marktrentevoeten. Voor deze 2000 serviceflats in het initiële investeringsprogramma werd door de Vlaamse Gemeenschap een subsidie voorzien gedurende 18 jaar ten voordele van het OCMW of de vzw, vanaf de definitieve

erkenning (die ongeveer 1 jaar na de oplevering van een project wordt bevestigd door de Vlaamse Gemeenschap) van de serviceflats door de Vlaamse overheid.

De Vennootschap neemt de investeringskosten van deze projecten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als "Vorderingen financiële leasings"). De winst- of verliesmarge die conform IAS/ IFRS wordt toegerekend aan het afsluiten van deze contracten, wordt opgenomen bij de "Handelsvorderingen" en geactiveerd via de resultatenrekening. De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst. (meer details inzake deze berekeningswijze bij de "grondslagen voor financiële verslaggeving", begrepen in het hoofdstuk "Statutaire jaarrekening".) In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige.

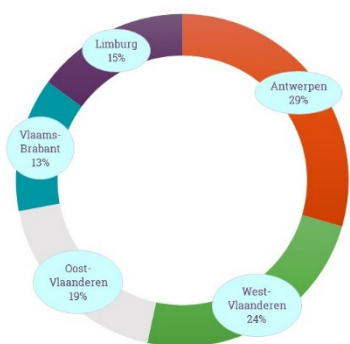
	31 december 2014	31 december 2013
Vorderingen financiële leasings	157.005.329,43	149.353.144,21
Handelsvorderingen	12.534.224,04	13.291.550,59
	169.539 553,47	162.644.694,80

	aantal projecten	aantal flats
Aantal opgeleverde projecten (<i>voltooid</i>)	76	1988
Aantal projecten nog toe te wijzen	1	12
	77	2000

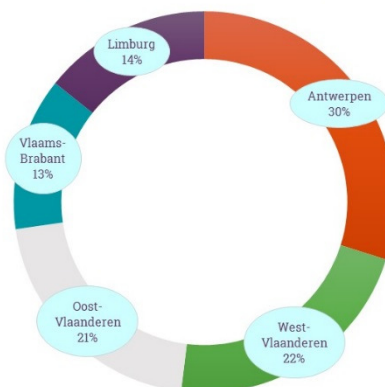
A. Geografische spreiding

Het totale investeringsprogramma was bedoeld voor het Nederlands taalgebied en het tweetalig gebied Brussel-hoofdstad. Momenteel bevinden alle projecten zich op het grondgebied van het Vlaams Gewest. De 76 voltooide projecten zijn geografisch als volgt verspreid over de 5 Vlaamse provincies: In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden aldus nog geen projecten gerealiseerd.

Geografische spreiding van het aantal flats over Vlaanderen.



Geografische spreiding van het aantal projecten over Vlaanderen.



B. Leasingnemers

De OCMW's vertegenwoordigen 95,26% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2014. Het overige saldo van de inkomsten (4,74%) vloeit voort uit de vijf projecten gerealiseerd voor caritatieve vzw's. De vijf projecten, gerealiseerd voor caritatieve vzw's zijn: de projecten Kapellen, Deinze, Nijlen, Assenede (Bassevelde) en Zulte.

C. Leeftijd van de gebouwen en resterende erfpachttermijnen

In functie van de leeftijd van de gebouwen kan volgende onderverdeling gemaakt worden van de 76 reeds opgeleverde gebouwen:

aantal projecten gerealiseerd in 2014	2
aantal projecten gerealiseerd van 2009 tot 2013 (< 5 jaar oud)	21
aantal projecten gerealiseerd van 2002 tot 2008 (> 5 jaar en < 10 jaar)	15
aantal projecten gerealiseerd voor 2002 (> 10 jaar)	38

In functie van de resterende looptijd van de erfpachtovereenkomsten geeft dit volgende verdeling:

	Aantal projecten	Saldo vorderingen (1)
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	22	€ 28,34 mio
einde tussen 16 jaar en 19 jaar	21	€ 47,74 mio
einde > 20 jaar	33	€ 103,71 mio

(1) Het saldo van de vorderingen bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 1 januari 2015 op basis van de niet geïndexeerde canon.

Het eerste opstalrecht zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 11,5 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 19 jaar. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode.

D. Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar serviceflats en assistentiewoningen 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 serviceflats heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap uit het initiële investeringsprogramma genereert.

E. Verzekerde waarde van het vastgoed

Tijdens de constructiefase sluit de Vennootschap een "alle bouwplaatsrisico" verzekering af, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten (zie verzekerde waarde (2)). 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 leasing(s)". In de leasingovereenkomst wordt de verplichting opgenomen voor de leasingnemer om de nodige brandverzekering af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde (zijnde de aanschaffingswaarde (a)).

F. Verdeling per gebouw

De Vennootschap voldoet aan artikel 30 GVV-Wet gezien geen enkele uitgevoerde verrichting tot gevolg heeft dat meer dan 20 % van haar activa werd belegd in één vastgoed geheel.

Geen enkele gebouw vertegenwoordigt meer dan 5% van de totale activa van de Vennootschap (op basis van de aanschaffingswaarde).

G. Overzicht gerealiseerde projecten uit het initiële investeringsprogramma

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	193.477,44	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – St.-Antonius	24	juni 1998	153.944,64	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	172.334,40	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	243.936,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	168.583,20	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
VOSELAAR - Woestenborghslaan	17	juni 2002	142.316,52	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN - Grisarstraat	28	januari 2003	287.369,28	718.280,65	2.453.562,72

HEMIKSEM - St.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	183.750,00	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	96.528,60	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – St. Job	36	december 2011	124.482,60	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	115.830,00	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 Smitslaan	50	januari 2013	138.978,00	4.165.828,54	5.622.718,60
			4.024.627,20	28.075.549,38	50.407.323,74

WEST-VLAANDEREN

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	77.320,80	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	112.198,80	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 - St.-Andries	36	december 2002	287.409,60	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	103.379,76	1.144.970,90	4.267.463,75
BRUGGE – Ten Boomgaard	38	juli 2012	171.652,08	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	289.704,96	1.517.187,59	5.152.687,38
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	224.682,48	1.166.696,74	3.850.618,15
			3.231.131,04	19.861.030,51	46.020.920,47

OOST-VLAANDEREN

NINOVE - Denderwindeke	20	november 1997	142.027,20	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE - Bassevelde	15	juni 1998	104.063,40	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	342.478,92	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	134.627,76	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	121.651,92	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	141.077,28	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	152.956,80	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	20	november 2006	152.272,80	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN - Heusden	20	januari 2015	0,00	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
			2.171.455,20	17.732.591,96	34.245.391,21

VLAAMS-BRABANT

OPWIJK - Kloosterstraat	13	maart 1998	95.556,24	696.568,88	815.873,14
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	272.968,96	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	266.984,40	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	127.023,36	944.697,97	1.843.166,78
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	121.314,24	1.718.342,13	4.522.250,48
MEISE - Godshuisstraat	43	september 2012	167.581,32	2.258.463,25	6.170.316,20
			1.802.181,40	11.869.641,50	31.973.984,45

LIMBURG

HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	126.341,76	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	276.346,56	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	157.310,16	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	124.764,00	1.297.972,72	4.097.754,14
			1.964.691,96	11.349.335,21	30.621.392,41

76 projecten	1988	13.194.086,80	88.888.148,56	193.269.012,28
--------------	------	---------------	---------------	----------------

- (a) *geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (zonder rekening te houden met de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.263.682,84*
- (1) *verschuldigde canon van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014 – 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 dekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project –de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont- Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.*

Verdere informatie over alle gerealiseerde projecten kan tevens steeds geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

3. 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 € 1.689.927,11, exclusief BTW en registratierechten. De Vennootschap liet op datum van 31 december 2014 een indicatieve waardering opmaken door de vastgoeddeskundige. Aangezien deze niet fundamenteel afwijkt van de huidige boekhoudwaarde, werd de boekwaarde, gelijk aan de initiële aanschaffingswaarde, behouden. De Vennootschap zal regelmatig evalueren of de boekwaarde in overeenstemming is met de reële waarde die door de vastgoeddeskundige bepaald wordt.

4. Nieuwe projecten

De expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de intussen reeds 1988 serviceflats uit het initiële investeringsprogramma, wenst Care Property Invest verder in te zetten om betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en woonvormen te creëren voor senioren en mensen met een beperking. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra en groepen assistentiewoningen. 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.

4.1. 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 een groep van assistentiewoningen met 15 wooneenheden voor een bedrag van € 2,25 mio (excl. aankoopkosten). Deze aankoop geschiedt 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. Deze oplevering wordt voorzien voor 1 mei 2015 en de ingebruikname vanaf 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 zal worden uitgebaat door het OCMW van Wevelgem, die als enige speler op de markt van de seniorenhuisvesting te Gullegem over de benodigde ervaring beschikt. Deze uitbating zal plaatsvinden in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst voor lange termijn (minimum 15 jaar) waarbij het OCMW van Wevelgem zal instaan voor het beheer en een deel van de aangerekende dagprijs zal doorstorten aan Care Property Invest. Deze investering levert een initieel brutorendement op van ca. 4,77%, rekening houdende met gebruikelijke risico's van Care Property Invest als eigenaar van het gebouw zoals o.a. de leegstand.

In overeenstemming met IAS 40 werd het gebouw opgenomen als projectontwikkeling bij de vastgoedbeleggingen, alsook de verplichting die naar alle waarschijnlijkheid zal afgewikkeld dienen te worden bij de oplevering van het gebouw, werd opgenomen als een verplichting, te voldoen op korte termijn. De Vennootschap zal het project met eigen middelen financieren. Stadim maakte een waardering op, gelijk aan de in de overeenkomst opgenomen aankoopssom, exclusief kosten. Een samenvatting van het verslag van Stadim wordt in dit vastgoedverslag opgenomen op de volgende pagina.

4.2. 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 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 eind 2016.

Care Property Invest betaalt circa € 19 mio voor de verwerving van alle aandelen van de vennootschap VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het woonzorgcentrum. De betaling van deze 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, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij aan de VSP LANAKEN CENTRUM een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.

5. Verslag van de vastgoeddeskundige

5.1. Uitgangspunten

1. Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Care Property Invest het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen, noch op de in financiële leasing gegeven onroerende goederen.

2. Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Care Property Invest worden door de vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Care Property Invest overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opnemings van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop. De uitgifte – of koopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Care Property Invest is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan uitgifte – of inkoopprijs, moet Care Property Invest de reden hiervan kunnen verantwoorden in het kader van een bijzonder verslag.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de vastgoeddeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goed geen nieuwe waardering vereisen.

3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de vastgoeddeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwen per gebouwen uitgevoerd en heeft

betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Care Property Invest, behalve de onroerende leasings.

4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een vastgoeddeskundige een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa: de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Care Property Invest, uitgezonderd de onroerende leasings en het onroerend goed dat voor 100% door Care Property Invest wordt gebruikt als maatschappelijke zetel.

Deze waarderingen zijn dwingend voor wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de vastgoeddeskundige van Care Property Invest werden gewaardeerd.

In concreto houdt dit in dat de waardering van de vastgoeddeskundige voor het gebouw TILIA, gelegen te Dorpsplein 27, 8560 Gullegem werd opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap als enige vastgoedbelegging (in de zin van IAS 40 Vastgoedbeleggingen) op datum van 31 december 2014.

5. Boeking van de variaties van de reële waarde.

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de vastgoeddeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

5.2. Samenvatting van de waardering van het onroerend goed te Gullegem

De vastgoeddeskundige kwam voor het onroerend goed (voormalig klooster dat werd omgebouwd tot een residentie met 15 assistentiewoningen) gelegen te Dorpsplein 27, 8560 Gullegem tot het besluit dat de fair value waarde van dit gebouw € 2.252.000,00 bedraagt. Voor deze waardering werd rekening gehouden met de volgende elementen:

- een grondwaarde van afgerond € 673.000,00, hetzij € 45.000,00 per flat;
- de notaris – en registratiekosten;
- een jaarlijkse inflatie van 1,00%;
- een resterende bouwtechnische levensduur van 65 jaar;
- een gewenst financieel rendement op de investering van 4,46% (OLO op 17 jaar: 1,46 % + een marge van 3,00% voor illiquiditeit)

VII. Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening en het beheersverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 1 april 2015 en worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 20 mei 2015. Balans, resultatenrekening, kasstroomtabel en toelichtingen vormen samen de statutaire jaarrekening.

1. Resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 31 december	<i>Toelichting</i>	2014	2013	2012
I. Huurinkomsten (+)	<i>C.a.</i>	12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
<i>vergoeding financiële leasing en soortgelijken</i>		<i>12 786 086,70</i>	<i>12 304 395,29</i>	<i>9 557 991,91</i>
NETTO HUURRESULTAAT		12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	<i>C.b.</i>	-2 135 045,35	-1 705 388,49	-1 414 815,35
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	<i>C.c.</i>	-192 231,02	870 661,70	423 766,90
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>		<i>-2 933 320,32</i>	<i>-5 470 457,56</i>	<i>-24 175 204,81</i>
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>		<i>2 731 207,95</i>	<i>6 414 593,13</i>	<i>24 573 387,28</i>
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>		<i>9 881,35</i>	<i>-73 473,87</i>	<i>25 584,43</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
OPERATIONEEL RESULTAAT		10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
XX. Financiële inkomsten (+)	<i>C.d.</i>	47 912,45	84 774,32	466 245,75
XXI. Netto intrestkosten (-)	<i>C.e.</i>	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
XXII. Andere financiële kosten (-)	<i>C.f.</i>	-1 505,36	-914,01	-1 469,28
<i>Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)</i>	<i>C.g.</i>	-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71
FINANCIEEL RESULTAAT		-13 744 613,00	1 059 258,28	-6 261 588,50
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-3 285 802,67	12 528 926,78	2 305 354,96
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	<i>C.h.</i>	-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
BELASTINGEN		-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
NETTORESULTAAT		-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00

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

2. Resultaat per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
initiële uitgifteprijs van het aandeel (7 februari 1996)	€ 5 949,44		
waarde van de initiële uitgifteprijs op basis van de splitsing van het aandeel op 24 maart 2014	€ 5,9494		
beurskoers van het aandeel Care Property Invest op afsluitdatum	15,99	13,50	12,02
totaal aantal aandelen	10 359 425	10 210	10 210
totaal aantal gesplitste aandelen (in functie van de aandelensplits in 2014)	10 359 425	10 210 000	10 210 000
aantal dividendgerechtigde gesplitste aandelen (in functie van de aandelensplits in 2014)	10 342 395	10 210 000	10 210 000
NETTORESULTAAT	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
nettoresultaat per aandeel	€ -0,3191	€ 1,23	€ 0,22
nettoresultaat per aandeel toewijsbaar aan dividendgerechtigde aandelen	€ -0,3196	€ 1,23	€ 0,22
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	<i>-5,37%</i>	<i>20,60%</i>	<i>3,77%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-2,00%</i>	<i>9,08%</i>	<i>1,87%</i>
RESULTAAT PER AANDEEL, EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT			
NETTORESULTAAT	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT			
afschrijvingen	14 903,72	7 271,33	8 628,66
waardeverminderingen en terugname's van waardeverminderingen	-107 000,00	107 000,00	0,00
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (cfr. IAS/IFRS)	10 216 114,92	-4 415 765,05	3 410 623,71
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode (cfr. IAS/IFRS)	349 326,45	-709 425,73	277 720,25
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes) (cfr. IAS/IFRS)	408 000,10	417 898,49	233 524,54
NETTORESULTAAT EXCLUSIEF NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET RESULTAAT	7 575 712,57	7 918 444,68	6 220 681,16
nettoresultaat per aandeel, exclusief andere elementen begrepen in het resultaat, toewijsbaar aan alle aandelen van de Vennootschap	€ 0,73	€ 0,78	€ 0,61
<i>brutorendement t.a.v. initiële uitgifteprijs</i>	<i>12,31%</i>	<i>13,04%</i>	<i>10,24%</i>
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>4,58%</i>	<i>5,75%</i>	<i>5,07%</i>

3. Balans

Boekjaar afgesloten op 31 december		Toelichting	2014	2013	2012
ACTIVA					
I.	Vaste Activa		173 610 042,63	167 633 138,96	168 200 491,44
C.	Vastgoedbeleggingen	<i>D.a.</i>	2 250 000,00	0,00	0,00
D.	Andere materiële vaste activa	<i>D.b.</i>	1 814 186,76	4 982 491,76	7 593 387,32
E.	Financiële vaste activa	<i>D.c.</i>	6 302,40	5 952,40	5 952,40
F.	Vorderingen financiële leasing	<i>D.d.</i>	157 005 329,43	149 353 144,21	147 601 128,37
G.	Handelsvorderingen e.a. vaste activa	<i>D.e.</i>	12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35
	<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>		0,00	12 878 727,24	13 300 077,33
	<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		12 534 224,04	412 823,35	-300 053,98
II.	Vlottende activa		9 599 482,04	6 102 029,92	1 786 685,02
D.	Handelsvorderingen	<i>E.a.</i>	111 222,27	137 002,27	260 135,37
E.	Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	<i>E.b.</i>	162 594,04	247 635,65	227 654,70
	<i>vennootschapsbelasting</i>		14 078,12	157 720,85	17 129,92
	<i>andere</i>		148 515,92	89 914,80	210 524,78
F.	Kas en kasequivalenten	<i>E.c.</i>	9 316 647,11	5 688 534,04	1 246 203,77
G.	Overlopende rekeningen	<i>E.d.</i>	9 018,62	28 857,96	52 691,18
TOTAAL ACTIVA			183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN			66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
A.	Kapitaal	<i>F.a.</i>	61 633 399,04	60 744 395,00	60 744 395,00
B.	Uitgiftepremie	<i>F.b.</i>	1 191 440,24	0,00	0,00
C.	Reserves	<i>F.c.</i>	6 507 527,10	701 692,96	4 027 008,96
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	<i>F.d.</i>	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
VERPLICHTINGEN			117 182 790,91	99 777 615,28	102 925 588,50
I.	Langlopende verplichtingen		110 016 205,31	95 211 193,31	97 323 251,31
B.	Langlopende financiële schulden	<i>G.a.</i>	87 860 038,31	83 270 038,31	80 970 038,31
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	<i>G.b.</i>	22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
	<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
II.	Kortlopende verplichtingen		7 166 585,60	4 566 421,97	5 602 337,19
D.	Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	<i>G.c.</i>	6 834 445,15	4 246 581,89	5 305 569,98
	Handelsschulden		2 137 500,00	0,00	0,00
	Andere		4 696 945,15	4 246 581,89	5 305 569,98
	<i>leveranciers</i>		4 390 493,94	4 026 795,55	4 843 339,88
	<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		306 451,21	219 786,34	462 230,10
E.	Andere kortlopende verplichtingen	<i>G.d.</i>	78 816,53	70 051,55	64 552,31
F.	Overlopende rekeningen	<i>G.e.</i>	253 323,92	249 788,53	232 214,90
	<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>		0	3 081,12	35 422,34
	<i>gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten</i>		159 478,67	142 014,43	128 062,35
	<i>toe te rekenen kosten</i>		93 845,25	104 692,98	68 730,21
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN			183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46

4. Netto activa en netto waarde per aandeel

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-117 182 790,91	-99 777 615,28	-102 925 588,50
NETTO ACTIVA	66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel	€ 6,37	€ 7,24	€ 6,57
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-95 026 623,91	-87 836 460,28	-86 572 375,50
NETTO ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	88 182 900,76	85 898 708,60	83 414 800,96
netto waarde per (gesplitst) aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 8,51	€ 8,41	€ 8,17

5. Kasstroomtabel

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	5 688 534,04	1 246 203,77	5 394 169,16
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	8 249 902,26	11 993 926,43	-7 372 688,55
Resultaat voor betaalde belastingen	-3 285 802,67	12 528 926,78	2 305 354,96
betaalde belastingen	-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
Netto resultaat van het boekjaar	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	3 574 905,17	3 440 367,08	3 315 741,26
Netto resultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)	269 272,55	15 951 832,72	5 605 925,26
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	10 881 345,19	-4 593 020,96	3 930 497,16
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps	10 216 114,92	-4 415 765,05	3 410 623,71
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	-92 096,28	114 271,33	8 628,66
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	349 326,45	-709 425,73	277 720,25
onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	408 000,10	417 898,49	233 524,54
NETTO RESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	11 150 617,74	11 358 811,76	9 536 422,42
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
Beweging van de activa	-5 491 011,21	1 672 822,08	-16 365 700,93
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	4 280 513,06	3 297 852,55	13 916 764,82
vastgoedbeleggingen: projectontwikkelingen	-2 250 000,00		
vorderingen financiële leasing	-7 652 185,22	-1 752 015,84	-30 090 599,38
handelsvorderingen	25 780,00	123 133,10	-150 928,58
terug te vorderen belastingen	143 142,73	-140 590,93	95 065,86
andere kortlopende activa	-58 101,12	120 609,98	-185 202,73
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	19 839,34	23 833,22	49 199,08
Beweging van de verplichtingen	2 590 295,73	-1 037 707,41	-543 410,04
handelsschulden	2 514 765,94	-766 957,21	-657 089,24
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	73 097,32	-292 030,88	293 666,07
overlopende rekeningen	2 432,47	21 280,68	-179 986,87
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-2 900 715,48	635 114,67	-16 909 110,97
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-1 020 461,78	-801 228,32	-505,58
materiële vaste activa	-1 020 111,78	-801 228,32	3 264,42
financiële vaste activa	-350,00	0,00	-3 770,00
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3 601 327,42	-6 750 367,84	3 225 228,74
Kas-elementen begrepen in het resultaat	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
nominale intrestlasten	-2 055 419,95	-1 904 750,73	-1 901 186,84
ontvangen intresten (swap)	161 779,91	150 254,94	271 316,87
vaste rentevoet	-1 681 265,13	-1 685 871,29	-1 685 871,29
Niet-kas elementen begrepen in het resultaat	0,00	0,00	0,00
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps			
NETTO RESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	4 590 000,00	2 300 000,00	11 780 000,00
Toename (+) van de financiële schulden	4 590 000,00	2 300 000,00	11 780 000,00
Verandering in eigen vermogen	-4 616 422,25	-5 610 000,76	-5 239 030,00
inkoop eigen aandelen	-273 331,50		
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-80 325,00	-82 500,00	-75 750,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-12 356,14	-43 450,00	-36 360,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-3 285 564,61	-5 484 050,76	-5 126 920,00
betaling roerende voorheffing dividenden vorig boekjaar	-964 845,00		
NETTO BALANS BEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-26 422,25	-3 310 000,76	6 540 970,00
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR	9 316 647,10	5 688 534,04	1 246 203,77

6. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	Kapitaal	Uitgiftepremie	<i>reserve's voor impact swaps (*)</i>	<i>andere reserves</i>	<i>reserve voor eigen aandelen</i>	<i>overgedragen resultaten vorige boekjaren</i>	Reserves	Resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 1 januari 2012	60 744 395,00	0,00	-6 381 143,83	11 283 515,27		5 676 336,35	10 578 707,79	-1 395 648,83	69 927 453,96
winst van het boekjaar							0,00	2 290 184,00	
dividenden vorige boekjaar							0,00	-5 156 050,00	
toevoeging/onttrekking aan			-6 521 005,17			-30 693,66	-6 551 698,83	6 551 698,83	
Balans op 31 december 2012	60 744 395,00	0,00	-12 902 149,00	11 283 515,27		5 645 642,69	4 027 008,96	2 290 184,00	67 061 587,96
Balans op 1 januari 2013	60 744 395,00	0,00	-12 902 149,00	11 283 515,27		5 645 642,69	4 027 008,96	2 290 184,00	67 061 587,96
winst van het boekjaar							0,00	12 511 465,64	
dividenden vorige boekjaar							0,00	-5 615 500,00	
toevoeging/onttrekking aan			-3 451 064,00			125 748,00	-3 325 316,00	3 325 316,00	
Balans op 31 december 2013	60 744 395,00	0,00	-16 353 213,00	11 283 515,27		5 771 390,69	701 692,96	12 511 465,64	73 957 553,60
Balans op 1 januari 2014	60 744 395,00	0,00	-16 353 213,00	11 283 515,27	0,00	5 771 390,69	701 692,96	12 511 465,64	73 957 553,60
winst van het boekjaar							0,00	-3 305 632,62	
dividenden vorige boekjaar							0,00	-6 432 300,00	
keuzedividend boekjaar 2013	889 004,04	1 191 440,24					0,00	0,00	
toevoeging/onttrekking aan			4 412 058,00		-273 331,50	1 667 107,64	5 805 834,14	-6 079 165,64	
Balans op 31 december 2014	61 633 399,04	1 191 440,24	-11 941 155,00	11 283 515,27	-273 331,50	7 438 498,33	6 507 527,10	-3 305 632,62	66 026 733,76

(*) 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.

7. Dividendpolitiek

Een GVV is onderworpen aan een geheel van regels van risicospreiding, winstuitkering en schuldbeheer die zijn vastgelegd door de GVV-Wet en het GVV-KB. Indien de Vennootschap deze regels respecteert, geniet zij van een uitzonderlijk fiscaal regime dat er in wezen in bestaat dat zij op haar inkomsten nagenoeg geen belastingen betaalt. Daardoor is het voor uitkering beschikbare resultaat hoger dan bij vergelijkbare vastgoedondernemingen die een dergelijk statuut niet bezitten. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en mits naleving van artikel 617 van het wetboek van vennootschappen. 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 prospectus, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

Overeenkomstig artikel 11 van de GVV wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, is artikel 616 van het wetboek vennootschappen welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen, niet van toepassing.

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

Het minimaal uit te keren resultaat werd berekend in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB

De GVV moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen (1° en 2de):

Dit ten belope van het positieve bedrag van het nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals berekend bij de "Resultaatverwerking" bij "B. Toevoeging/onttrekking reserves". Aldus bestaat er voor boekjaar 2014 in hoofde van de Vennootschap geen verplichting tot uitkering van een vergoeding voor het kapitaal.

1° = 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 vrijgesteld zijn van verdeling (B) is voor Care Property Invest niet van toepassing*; (A), het gecorrigeerde resultaat wordt als volgt berekend:

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
nettoresultaat	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
+ afschrijvingen	-14 903,72	-7 271,33	-8 628,66
+ waardeverminderingen	0	-107 000,00	0,00
- terugnemingen van waardeverminderingen	107 000,00	0,00	0,00
+/- overige niet-monetaire bestanddelen	-10 973 441,47	4 707 292,29	-3 921 868,50
<i>+/- variaties in reële waarde van financiële activa en passiva</i>	<i>-10 216 114,92</i>	<i>4 415 765,05</i>	<i>-3 410 623,71</i>
<i>+/- onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	<i>-349 326,45</i>	<i>709 425,73</i>	<i>-277 720,25</i>
<i>+/- onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	<i>-408 000,10</i>	<i>-417 898,49</i>	<i>-233 524,54</i>
GECORRIGEERD RESULTAAT	7 575 712,57	7 918 444,68	6 220 681,16

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

boekjaar:	0,00	0,00	0,00
-----------	------	------	------

Concreet betekent dit voor Care Property Invest dat het minimum uit te keren resultaat gelijk is aan

80% van het gecorrigeerde resultaat, voor zover er een positief resultaat is, zijnde:

POSITIEVE VERSCHIL TUSSEN 80% VAN HET GECORRIGEERD RESULTAAT EN DE NETTO-VERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST			
	6 060 570,06	6 334 755,74	4 976 544,93
aantal aandelen met dividendrecht	10 342 395	10 210 000	10 210 000
bruto resultaat per aandeel	€ 0,59	€ 0,62	€ 0,49
bruto rendement t.a.v. uitgifteprijs	9,92%	10,42%	8,24%
beurskoers (gesplitst) aandeel	15,99	13,499	12,015
bruto rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,69%	4,59%	4,08%

Naleving van artikel 617 wetboek 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.

Onder netto actief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden. (cfr. het GVV-KB, bijlage C - hoofdstuk 3)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
gestort kapitaal	61 633 399,04	60 744 395,00	60 744 395,00
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 (+/-) volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	-22 156 167,00	-11 941 155,00	-16 353 213,00
niet uitkeerbaar eigen vermogen	40 668 672,28	48 803 240,00	44 391 182,00
Nettoactief	66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
voorgestelde dividenduitkering	-6 515 708,85	-6 432 300,00	-5 615 500,00
nettoactief na dividenduitkering	59 511 024,91	80 389 853,60	72 677 087,96
resterende marge na uitkering	18 842 352,63	31 586 613,60	28 285 905,96

Tevens zou, conform het KB van 13 juli 2014 geen dividenduitkering mogelijk zijn indien de schuldratio van de GVV boven de 65% zou liggen.

Met een schuldgraad van 50,56% in 2014 (op 31 december 2013) blijft de GVV onder deze gelimiteerde schuldgraad (zie "Schuldgraad").

Het nettoactief zal na uitkering van het dividend van boekjaar 2014 lager zijn dan het gestort kapitaal van de vennootschap.

8. Voorgesteld dividend

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
Het nettoresultaat van het boekjaar bedraagt	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00

De raad van bestuur wenst, zoals het voorgaande jaar, de dividenduitkering te baseren op de cash flow die door de vennootschap gegenereerd wordt en stelt

derhalve voor om het nettoresultaat van het boekjaar met volgende elementen aan te passen voor de bepaling van het dividend:

- impact variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	10 216 114,92	-4 415 765,05	3 410 623,71
- winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	349 326,45	-709 425,73	277 720,25
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	408 000,10	417 898,49	233 524,54
- afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname's van waardeverminderingen	-92 096,28	114 271,33	8 628,66
zodat het uitkeerbare resultaat bedraagt.	7 575 712,57	7 918 444,68	6 220 681,16

Het minimaal uit te keren resultaat berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB bedraagt

(zie punt "bepaling van het bedrag van de verplichte dividenduitkering"

hierboven vermeld)	6 060 570,06	6 334 755,74	4 976 544,93
--------------------	--------------	--------------	--------------

Aan de gewone algemene vergadering zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

vergoeding van het kapitaal	6 515 708,85	6 432 300,00	5 615 500,00
------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

brutodividend per aandeel	€ 0,63	€ 0,63	€ 0,55
BRUTO rendement t.a.v. de uitgifteprijs	10,59%	10,59%	9,24%
beurskoers aandeel Care Property Invest op afsluitdatum	€ 15,99	€ 13,50	€ 12,02
BRUTO rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,94%	4,67%	4,58%

Het dividend is vanaf boekjaar 2013 onderworpen aan 15% roerende voorheffing.

NETTO DIVIDEND NA INHOUDING 15% ROERENDE VOORHEFFING	€ 0,54	€ 0,54	
NETTO rendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,35%	3,97%	
NETTO rendement t.a.v. de uitgifteprijs op afsluitdatum	9,00%	9,00%	

PAY OUT RATIO

Brutodividend per aandeel gedeeld door het netto cash resultaat	86,01%	81,23%	90,27%
---	--------	--------	--------

9. Resultaatverwerking

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
A. Nettoresultaat	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
B. Toevoeging aan / onttrekking reserves (-/+)	9 821 341,47	-6 079 165,64	3 325 316,00
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)			
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	10 215 012,00	-4 412 058,00	3 410 623,71
- vorige boekjaren			
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	273 331,50		
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-667 002,03	-1 667 107,64	-85 307,71
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	6 515 708,85	6 432 300,00	5 615 500,00
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13 van het GVV KB	6 060 570,06	6 334 755,74	4 976 544,93
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	455 138,79	97 544,26	638 955,07

10. Schuldgraad

Boekjaar afgesloten op 31 december	2014	2013	2012
<u>berekening van de schuldenlast cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</u>			
totale schuldenlast	117 182 790,91	99 777 615,28	102 925 588,50
verminderd met: (cfr artikel 13 § 1 van het GVV-KB)			
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-22 156 167,00	-11 941 155,00	-16 353 213,00
- bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	-2 137 500,00	0,00	0,00
- overlopende rekeningen	-253 323,92	-249 788,53	-232 214,90
	92 635 799,99	87 586 671,75	86 340 160,60
<u>activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</u>			
totale activa	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46

SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	50,56%	50,41%	50,79%
--	---------------	---------------	---------------

Care Property Invest maakte naar aanleiding van de overschrijding van de schuldgraad van 50% (50,56% per 31 december 2014) in overeenstemming van artikel 24 van het GVV-KB een financieel plan op.

Hypotheses

Op basis van de balans- en resultatenrekening van boekjaar 2014 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren. Volgende hypothese werden als uitgangspunt genomen:

- de huurinkomsten werden verhoogd door toevoeging van het laatste contract van 12 serviceflats en het nieuwe project te Gullegem dat vanaf 1 juni 2015 inkomsten zal genereren
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen en bijkomende nieuwe kredietlijnen

Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen ten belope van € 26,5 mio, de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2015. De raad van bestuur evalueert tijdig haar liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Care Property Invest zal aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders op 20 mei 2015 een bruto dividendbetaling voorstellen voor boekjaar 2014 van € 0,63 per aandeel. Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor boekjaar 2015 eenzelfde 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 erfpachtovereenkomsten die nog gedurende gemiddeld 19 jaar inkomsten zullen genereren, een stabiel dividend te kunnen uitkeren. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Verklaringen

Deze verklaring bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

11. Toelichtingen bij de jaarrekening

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 enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 31 december 2014.

De voornaamste aandeelhouders worden in de toelichting van deze jaarrekening opgesomd. Aandelen van de Vennootschap zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

De maatschappelijke zetel van de Vennootschap werd op 12 januari 2015 verplaatst naar Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: +32 (0)3 222.94.94).

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 1 april 2015 goedgekeurd. De jaarrekening zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders die op 20 mei 2015 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 2014 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 2014.

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.

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 mio, 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 mio, 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 in het eigen vermogen opgenomen bij de rubriek "C. c. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" en wordt het saldo 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 enerzijds het bedrag opgenomen bij rubriek F in het eigen vermogen bij de eerste waardering aan reële waarde tegengeboekt en anderzijds 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

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

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

De rubriek "projectontwikkelingen" bevat de nominale waarde van de gemaakte kosten met betrekking tot projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering. De rubriek "vorderingen financiële leasings" bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen.

De rubriek "handelsvorderingen" bevat de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project, welke wordt geactiveerd via de resultatenrekening vanaf de ondertekening van de leasingovereenkomst tot het moment van de terbeschikkingstelling van een gebouw.

- 1. Serviceflatgebouwen in oprichting of in voorbereiding (zijnde de "projectontwikkelingen" begrepen bij de "Andere materiële vaste activa")

Kosten m.b.t. projecten waarvoor reeds een principiële beslissing werd genomen door het OCMW of de vzw
De serviceflatgebouwen in oprichting, in voorbereiding of voorafgaande studie worden bij de rubriek "andere materiële vaste activa" opgenomen aan nominale waarde vanaf de datum van principiële beslissing van de toekomstige lessee (OCMW of vzw). Deze principiële beslissing bepaalt dat alle kosten welke door Care Property Invest worden gedaan met betrekking tot deze projecten, zullen worden terugbetaald door het OCMW of de vzw in geval de notariële leasingovereenkomst niet wordt verleden. Voor de ontvangst van een principiële beslissing worden de kosten gemaakt met betrekking tot het onderhandelen voor het sluiten van de leasingovereenkomst, onmiddellijk ten laste genomen.

Kosten m.b.t. projecten waarvoor een notariële leasingovereenkomst werd verleden

Pas bij het verlijden van de notariële leasingovereenkomst bestaat de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht middels een opstalrecht, en dat dit gebouw na voltooiing van de werkzaamheden zal worden overgedragen aan de lessee middels een erfpacht. De ontvangen facturen m.b.t. deze gebouwen worden aan nominale waarde opgenomen bij de rubriek "andere materiële vaste activa". Voor elke betaalde factuur worden prefinancieringskosten geactiveerd bij de vordering, welke berekend worden op basis van de euribor zoals contractueel bepaald werd, vanaf de datum van betaling ervan tot de datum van de terbeschikkingstelling van het gebouw. Vooraleer een notariële akte kan verleden worden, heeft de Vennootschap reeds de nodige studies verricht. Deze studiekosten, welke contractueel bepaald worden als zijnde een percentage op het bedrag van een aantal uit te voeren werken, worden via de resultatenrekening geactiveerd. Vanaf deze datum bestaat immers de zekerheid dat een gebouw zal worden opgericht en kan het bedrag aan studiekosten betrouwbaar worden gewaardeerd. Drie maanden na de voorlopige oplevering wordt het saldo van het contractueel bepaalde bedrag aan verzekeringskosten opgenomen in de resultatenrekening, in functie van al dan niet openstaande schadeclaims. Op het moment van de gebruiksklaarheid, bij de terbeschikkingstelling van een serviceflatgebouw, gebeurt een overboeking naar de rekeningen "vorderingen financiële leasing". In functie van de vordering der werken wordt de winstmarge m.b.t. de onroerende leasingcontracten berekend en opgenomen in de resultatenrekening conform IAS 18 §13. Dit bedrag wordt geactiveerd als handelsvordering (zie verder).

➤ 2. Handelsvorderingen – projecten

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 het gebouw. Deze winst- of verliesmarge wordt bepaald door de toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht- huur- en einde-opstalvergoeding) te verdisconteren tegen een discontovoet dewelke gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met 12, 15,4, 25, 84, 98, 105, 108, 110, 115 of 225 basispunten, geldend op de dag van het afsluiten 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 einde-opstalvergoeding begrepen bij de rubriek "Vordering financiële leasing". De verhoging met 12, 15,4, 25, 84, 105, 108, 110, 115 of 225 basispunten is afhankelijk van de marge welke de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Voor de projecten gefinancierd met eigen middelen wordt de IRS rentevoet verhoogd met 25 basispunten (of 80 basispunten voor een vzw), dewelke overeenstemt met de oudst gekende financieringskost. Voor nieuwe projecten zal de raad van bestuur de discontovoet bepalen op basis van de op dat ogenblik geldende marktvoorwaarden. Deze percentages zullen op regelmatige basis door de raad van bestuur worden geëvalueerd. De geactualiseerde winstmarge van de projecten wordt tijdens de bouwfase conform IAS 11 § 22 en volgende en IAS 18 § 9 berekend en rechtstreeks opgenomen in de resultatenrekening als andere operationele opbrengst. Deze winst of dit verlies wordt erkend op basis van de "percentage of completion" methode met als verdeelsleutel de ratio van de gelopen kosten ten aanzien van de gebudgetteerde kosten. Anderzijds, wordt deze waarde opgenomen in de balans in de rubriek "handelsvorderingen", welke de economische realiteit weerspiegelt die inherent is aan de activiteit van de Vennootschap (zoals adviesverlening en projectmanagement). Van deze vordering wordt een bedrag afgetrokken dat overeenstemt met de geactualiseerde kosten van dienstverlening tijdens de looptijd van de erfpachtperiode. Dit bedrag werd begroot op € 82.000,00 per project (niet geactualiseerd) en zal door de raad van bestuur jaarlijks geëvalueerd worden in functie van de geraamde toekomstige loonkosten tijdens de leasingactiviteit. Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd door deze in mindering te brengen in de resultatenrekening van de opbrengsten van de financiële leasings bij de huurinkomsten. Op deze manier vertegenwoordigt de opname van de huurinkomsten, cfr. IAS 17 § 39 een constant rendement op de nettoinvestering. Wanneer de discontovoet

(zijnde de IRS rentevoet verhoogd met een marge) op datum van het afsluiten van de leasingovereenkomst hoger of quasi gelijk is aan de rentevoet impliciet in de erfpachtvergoeding vastgelegd bij de ingang van de erfpacht, leidt deze berekening tot de erkenning van een wiskundig verlies tijdens de constructiefase (bv in geval van dalende rentevoeten). Over de volledige looptijd van het contract zijn de projecten evenwel winstgevend aangezien de erfpachtvergoeding steeds hoger is dan de effectieve financieringskost.

Er bestaat een schattingsonzekerheid wat betreft de winstmarge op de projecten door o.a. gewijzigde werkingskosten waarvan de impact jaarlijks geëvalueerd en desgevallend aangepast wordt, maar ook is de winst- of verliesmarge afhankelijk van stijgende of dalende rentevoeten.

➤ 3. Vorderingen financiële leasing

De investeringskost van de in erfpacht gegeven serviceflatgebouwen wordt opgenomen als vordering ten aanzien van het OCMW of de vzw, conform IAS 17. Zoals reeds vermeld werd bij de handelsvordering, dient voor de bepaling van de nettoinvestering en de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst rekening gehouden te worden met het gegeven dat de opbrengsten verbonden met de constructiefase reeds bij aanvang van de erfpacht (dus bij de oplevering van de gebouwen) werden opgenomen in de resultatenrekening. Hierbij is de eigenlijke leasevordering gelijk aan de kostprijs van het geleasede actief, welke aan het begin van de erfpachtperiode wordt opgenomen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing". De winst- of verliesmarge welke wordt toegerekend aan de constructiefase van de projecten, wordt opgenomen bij de rubriek "Handelsvorderingen".

De canonontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen, dienen conform het GVV-KB, geboekt te worden bij de rubriek "Huurinkomsten", gezien deze ontvangen werden door de GVV in het kader van financiële leasings.

De leasingnemer stelt voldoende waarborgen bij de aanvang van de leasingovereenkomst teneinde haar verplichtingen na te komen. De door de leasingnemers verschuldigde canonvergoedingen (erfpachtvergoedingen) zijn steeds volledig verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad van de flats. Tevens wordt in de leasingovereenkomst bepaald dat alle kosten en herstellingswerkzaamheden na voorlopige oplevering van het gebouw, voor rekening zijn van de leasingnemer.

Deze in leasing gegeven gebouwen van de Vennootschap worden indien nodig door een onafhankelijke schatter gewaardeerd. Deze waardering is opgemaakt in overeenstemming met de Internationale Waarderingsstandaarden, opgesteld door het IVSC (International Valuation Standards Committee), maar is niet bindend voor de opstelling van de jaarrekening, gezien de serviceflatgebouwen niet als "vastgoedbelegging" worden opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap maar als vordering.

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
Kantoor machines	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.

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.

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")

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 worden 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 weliswaar afgeschaft maar de aandeelhouder van een residentiële openbare vastgoedvennootschap kan nog steeds genieten van een fiscaal voordelig stelsel ten aanzien van andere dividenden die aan het tarief van 25% belast worden.

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 / 1000 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.

Exit taks

Care Property Invest heeft geen exit taks in resultaat geboekt

WINST PER AANDEEL

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

GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Het rendements- en risicoprofiel van Care Property Invest wordt beïnvloed door de financieringswijze van de projecten. De serviceflatgebouwen uit het initiële investeringsprogramma worden enerzijds opgericht met eigen middelen en anderzijds met vreemde middelen uit langlopende financieringen. De segmentatiebasis van Care Property Invest bestaat aldus uit de verdeling tussen inkomsten gegenereerd uit enerzijds de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met vreemde middelen en anderzijds uit de erfpachtvergoedingen van projecten gefinancierd met eigen middelen. De categorie “niet-toegewezen” omvat de kosten die niet specifiek toegewezen worden aan één van de twee segmenten. Enkel dit bedrijfssegment wordt gerapporteerd en aangemerkt als belangrijkste bedrijfssegment. Er wordt geen geografische segmentatie opgemaakt gezien Care Property Invest enkel actief is in Vlaanderen en in Brussel. Het resultaat van een segment omvat de opbrengsten en kosten die rechtstreeks door een segment worden gegenereerd, inclusief het relevante deel van de opbrengsten en kosten dat redelijkerwijs aan het segment kan worden toegerekend. De activa en verplichtingen van een segment omvatten de activa en verplichtingen die direct toe te rekenen zijn aan een segment, inclusief de activa en verplichtingen die redelijkerwijs aan het segment kunnen worden toegerekend.

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.

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.

(in €)	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 leasings en handelsvorderingen e.a. (*)		217.188.923,86		169.539.553,47
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 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

(in €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2013
Vorderingen financiële leasings en handelsvorderingen e.a. (*)		163.847.795,50		162.231.871,44
Financiële vaste activa		5.952,40		5.952,40
Handelsvorderingen		137.002,27		137.002,27
Kas- en kasequivalenten	5.688.534,04			5.688.534,04
Langlopende financiële schulden (*)		-73.887.462,46		-83.270.038,31
Andere langlopende financiële verplichtingen		-11.941.155,00		-11.941.155,00
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		-4.246.581,89		-4.246.581,89

Andere kortlopende verplichtingen		-70.816,53		-70.816,53
-----------------------------------	--	------------	--	------------

(*) de reële waarde van de "Vorderingen financiële leasings" en van de "langlopende financiële schulden" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge van 175 basispunten op 31 december 2014 (300 basispunten op 31 december 2013) wanneer de verplichtingen worden gewaarborgd door een OCMW of 195 basispunten (316 basispunten op 31 december 2013) wanneer de verplichtingen worden gewaarborgd door een vzw.

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.

FINANCIËLE RISICO'S

1. Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

De eerst gebouwde 959 serviceflats opgenomen in het initiële investeringsprogramma werden met eigen middelen van de Vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen deed de Vennootschap beroep op langetermijnleningen bij de banken voor de financiering van de overige 1041 flats uit het initiële investeringsprogramma van 2000 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 (= 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 Statutaire jaarrekening "11.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.

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 2014 tot 59% van haar bankschulden gefinancierd middels vaste rentevoeten. Van de 33 afgesloten financieringscontracten werd er 17 aan een gemiddelde vaste rentevoet van 3,72% afgesloten met een nog resterende looptijd van gemiddeld 14 jaar. 41% van haar bankschulden werd ingedekt door gebruikt te maken van "Interest Rate Swaps", waarbij de vlottende rentevoet wordt omgezet in een vaste rentevoet. Deze 16 contracten hebben een nog resterende looptijd van gemiddeld 19 jaar aan een gemiddelde vaste rentevoet van 4,71%. Niettegenstaande deze contracten werden ingedekt door een vaste rentevoet, dienen, 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). Door de sterke daling van de rentevoeten is de reële waarde van deze instrumenten op datum van 31 december 2014 negatief ten belope van € 22,16 mio (t.o.v. € 11,94 mio op 31 december 2013) wat aanleiding heeft gegeven tot een negatieve variatie in de reële waarde ervan in boekjaar 2014 van € 10,22 mio (ten opzichte van een positieve variatie in de reële waarde voor boekjaar 2013 van € 4,42 mio) en een negatief nettoresultaat van € 3,31 mio per 31 december 2014 (ten opzichte van een positief nettoresultaat van € 12,51 mio per 31 december 2013. 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 8% van de totale financiële schulden op lange termijn) betreffen zogenaamde "roll-over-kredieten" waarbij de mogelijkheid werd voorzien deze 3-jarlijks terug te betalen of verder te zetten. De Vennootschap wordt volgende 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 deze kredieten slechts 8% van de financiële schulden bedraagt. 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 niet meer bedragen dan 65% van haar activa. Wanneer deze schuldgraad zou overschreden worden, worden wettelijke sancties voorzien zoals het verbod tot uitkeren 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 2014 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap zoals verwacht opnieuw meer dan 50%, en werd aldus in overeenstemming met de artikelen 23 en 24 van het GVV-KB een financieel plan opgesteld dat tevens onderworpen werd aan een revisorale controle. Details van dit financieel plan werden opgenomen bij hoofdstuk "IV. Beheersverslag" van het jaarlijks financieel verslag bij "Vooruitzichten resultaat en dividend"..

De schuldgraad evolueerde als volgt:

31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
50,56%	50,41%	50,79%	47,39%	33,35%

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 heeft beroep gedaan op verschillende referentiebancan (KBC, ING en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. De bankschulden vertegenwoordigen tot 92% 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

a. Huurinkomsten	2014	2013	2012
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken			
projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	7 268 665,64	7 181 287,55	6 079 735,54
rente - fin. eigen middelen	4 778 031,12	4 778 032,32	4 778 032,32
rente (indexaties) - fin. eigen middelen	2 819 391,36	2 746 206,72	1 478 522,28
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)- eigen middelen	-328 756,84	-342 951,49	-176 819,06
projecten gefinancierd met vreemde middelen van de Vennootschap	5 517 421,06	5 123 107,74	3 478 256,37
rente - fin. vreemde middelen	4 366 811,08	3 944 328,82	3 182 996,55
rente (indexaties) - fin. vreemde middelen	1 229 853,24	1 253 725,92	351 965,30
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)-vreemde middelen	-79 243,26	-74 947,00	-56 705,48
totaal huurinkomsten	12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91

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 "Huurinkomsten". 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 95,26% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2014. Het overige saldo van de inkomsten (4,74%) vloeit voort uit de vijf projecten gerealiseerd voor caritatieve vzw's.

b. Algemene kosten van de Vennootschap	2014	2013	2012
Algemene werkingskosten	-830 941,69	-510 070,03	-477 786,31
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-84 438,90	-86 496,33	-86 554,72
kosten leasingwagens	-65 345,40	-63 166,43	-59 691,29
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-48 063,70	-37 531,14	-28 957,00
externe adviezen	-272 362,38	-164 897,96	-102 168,28
interimkosten	-58 300,80	-14 256,00	-65 796,08
opleidingen	-23 006,65	-12 813,59	-11 488,80
publicaties	-67 444,32	-27 529,86	-55 935,78
andere	-211 979,54	-103 378,72	-67 194,36
Kosten verbonden aan het statuut van de GVV	-145 680,97	-119 573,00	-88 027,43
commissiekost dividend	-133,88	-7 148,31	-7 915,85
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-45 370,85	-7 665,51	-6 879,89
vergoeding interne audit	-13 039,40	-12 871,20	-12 594,12
kosten vastgoeddeskundige	-11 880,00	-1 500,00	0,00
taks instelling voor collectieve beleggingen	-60 697,10	-79 293,36	-53 821,30
bijdrage werkingskosten FSMA	-14 559,74	-11 094,62	-6 816,27
Vergoedingen aan de bestuurders	-175 841,37	-112 673,24	-107 271,15
vergoeding aan de bestuurders	-160 500,00	-96 775,00	-94 500,00
verplaatsingskosten bestuurders	-2 236,62	-2 793,49	-1 916,40
representatievergoeding bestuurders	-3 600,00	-3 600,00	-1 350,00
aansprakelijkheidsverzekering bestuurders	-9 504,75	-9 504,75	-9 504,75
Bezoldigingen	-1 074 677,60	-848 800,89	-733 101,80
bezoldigingen bedienden	-680 507,09	-551 494,25	-472 782,06
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-44 427,38	-33 109,30	-28 112,54
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-90 086,27	-96 264,95	-74 608,59
sociale zekerheidsbijdragen	-182 866,22	-134 930,40	-125 309,50
overige personeelskosten	-76 790,64	-33 001,99	-32 289,11
Afschrijvingen en waardeverminderingen	92 096,28	-114 271,33	-8 628,66
afschrijving materieel vaste activa	-14 903,72	-7 271,33	-8 628,66
waardevermindering en terugname waardeverminderingen materieel vaste activa	107 000,00	-107 000,00	0,00
totaal algemene kosten van de Vennootschap	-2 135 045,35	-1 705 388,49	-1 414 815,35

Bij de algemene werkingskosten werden o.a. begrepen de huur van de kantoren, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de leasingwagens, telefoon, elektriciteit, enz.. De externe adviezen begrepen in deze rubriek bevatten erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz.. De in 2014 verhoogde werkingskosten zijn onder meer het gevolg van de statutenwijzigingen die gebeurden in 2014, alsook ingevolge de rebranding van de Vennootschap.

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,...).

De vergoedingen voor het mandaat van bestuurder en gedelegeerd bestuurder, werden door de raad van bestuur van 18 mei 2011 vastgelegd op € 7000,00 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 2014 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.

Bij de bezoldigingen werd een bedrag begrepen van € 44.427,38 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de GVV. Aan elke medewerker werd een bedrag toegekend 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. € 90.086,27 inclusief kosten zoals o.a. RSZ-bijdragen), in functie van het globale resultaat van de Vennootschap. Beide premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze plannen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, aangezien de Vennootschap verplicht is een gemiddeld minimum rendement van 3.25% te garanderen op de werkgeversbijdragen. Aangezien Belfius Bank heeft aangekondigd haar gegarandeerd rendement voor de bijdragen gestort vanaf 2013 te verlagen naar 2,75%, zou in principe de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het rendement, inclusief de winstdeelname, niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2014 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts 10 personeelsleden tewerkgesteld zijn.

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.

Personeelsbestand van de Vennootschap

2014

2013

2012

aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	10	8	8
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	8	7,3	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 € 431 396,92. Het detail van de lasten is vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance Verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

C		2014	2013	2012
C	Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap			
	Andere bedrijfskosten	-2 942 951,59	-5 568 166,63	-24 188 052,47
	gemeentetaks/registratierechten	-706,16	-80 498,66	-467,50
	bijdrage woonvoorrangrecht	-4 121,30	-2 049,27	-1 299,76
	door te belasten kosten	-3 909,88	-13 268,97	-12 120,19
	overige bedrijfskosten	-92,00	-3 197,50	-259,97
	onroerende voorheffing	-4 923,23	-743,94	0,00
	onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-434 229,50	-57 790,00	-480 940,75
	onroerende leasings-verliesmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	-2 494	-2 889,38	-263 259,51
	kosten projecten in uitvoering	969,52	728,91	704,79
	Opbrengsten	2 750 720,57	6 438 828,33	24 611 819,37
	doorbelasting kosten	7 225,81	13 268,66	12 587,18
	<i>doorbelasting kosten</i>	7 225,81	13 268,66	12 120,19
	<i>doorbelasting autokosten aan personeel</i>	0,00	0,00	466,99
	andere bedrijfsopbrengsten	12 286,81	11 857,86	28 473,94
	<i>andere diverse bedrijfsopbrengsten</i>	9 786,81	9 981,54	24 764,91
	<i>opbrengsten verkoop bestekken</i>	0,00	891,32	2 629,03
	<i>bedrijfssubsidies en compenserende bedragen</i>	2 500,00	985,00	1 080,00
	vergoedingen deelprojecten	54 739,99	155 220,64	462 677,66
	<i>vergoeding projectbeheer deelprojecten</i>	55 128,05	105 023,15	62 210,06
	<i>vergoeding projectbeheer art.80</i>	0	0,00	0,00
	<i>vergoeding projectbeheer financ.ocmw</i>	-388,06	50 197,49	400 467,60
	geproduceerde vaste activa	70 715,40	13 818,29	62 270,90
	eigen risico	25 879,99	66 828,86	149 624,89
	onroerende leasings-winstmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	84 903,05	345 981,77	466 480,01
	onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	0,00	424 123,34	0,00
	geactiveerde kosten projecten in uitvoering	2 494 969,52	5 407 728,91	23 429 704,79
	totaal operationele kosten en opbrengsten	-192 231,02	870 661,70	423 766,90

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) Dit bedrag wordt tevens 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) t.b.v. € 2.494.969,52, stemt overeen met een inschatting van de totale kosten die geactiveerd werden met betrekking tot projecten in uitvoering en opgeleverde projecten voor boekjaar 2014. Een inschatting van dit bedrag werd gemaakt door alle inkomende facturen in aanmerking te nemen die als investering (of bedrijfsmiddel) werden geboekt (vak 83 van de BTW aangifte). Deze kosten worden enerzijds opgenomen bij de "vorderingen projecten in uitvoering" van de andere materiële vaste activa of anderzijds bij de "vorderingen financiële leasing" indien het project reeds opgeleverd werd.

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

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

d. Financiële inkomsten	2014	2013	2012
Geïnde intresten en dividenden	47 912,45	84 774,32	466 245,75
intresten	9 373,27	3 604,98	58 017,47
geactiveerde prefinancieringskosten	38 528,33	81 146,95	408 226,97
financiële kortingen en betalingsverschillen	10,85	22,39	1,31
totaal financiële opbrengsten	47 912,45	84 774,32	466 245,75

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.

e. Netto intrestkosten	2014	2013	2012
Nominale intrestlasten op leningen	-2 055 419,95	-1 904 750,73	-1 901 186,84
kosten van straight loans	0,00	0,00	-224 351,01
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-161 779,91	-150 254,94	-271 316,87
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-1 893 640,04	-1 754 495,79	-1 405 518,96
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	-1 681 265,13	-1 685 871,29	-1 685 871,29
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	161 779,91	150 254,94	271 316,87
totaal intrestkosten	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26

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 2014 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. € 161.779,91). 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 2014 van € 1.893.640,04.

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.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de krediet	2014	2013	2012
Interestkosten op langlopende financiële schulden	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 091 390,25
Interestkosten op kortlopende financiële schulden	0,00	0,00	-224 351,01
Totaal interestkosten	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
Interestkosten opgedeeld volgens variabele / vaste interestvoet	2014	2013	2012
Interestkosten met vaste rentevoet	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
Interestkosten met variabele rentevoet	-161 779,91	-150 254,94	-271 316,87
Interestopbrengsten met variabele rentevoet	161 779,91	150 254,94	271 316,87
Totaal interestkosten	-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26

De interestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet. De gemiddelde interestvoet van de 33 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2014 4,20% (4,24% in 2013 en 4,29% in 2012) (inclusief de marge van 225, 115, 105, 110, 98, 84, 25, 15,4 of 12 basispunten). De financieringsmarges gingen sinds 2008 de hoogte in. Daartegenover daalden de rentevoeten. De interestlasten op de lange termijnfinancieringen die de Vennootschap betaalt, worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijkse canon) die de Vennootschap ontvangt (zie ook bij "Risico's" op [pagina 65 e.v.](#)).

f. Andere financiële kosten	2014	2013	2012
Bankkosten en andere commissies	-1 505,36	-914,01	-1 469,28
Bankkosten	-1 505,36	-914,01	-1 469,28
totaal andere financiële kosten	-1 505,36	-914,01	-1 469,28

g. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2014	2013	2012
Variaties in de reële waarde van financiële passiva	-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71
variëaties in reële waarde: forward interest rate swap	-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71
totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd werd, om het renterisico te beperken, de vlottende (variabele) rentevoet die Care Property Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen waardoor de te betalen vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de leningen. Deze financiële instrumenten (interest rate swaps of "IRS") leveren indekkingen van economische risico's met betrekking tot rentevoeten zoals beschreven 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 zoals op 31 december 2014, 2013 en 2012). De variatie van deze reële waarde wordt in geboekt bij de rubriek "variëaties in de reële waarde van

financiële activa en passiva" van de resultatenrekening. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast.

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

<u>h. Belastingen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
vennootschapsbelasting	-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
<u>totaal belastingen</u>	<u>-19 829,95</u>	<u>-17 461,14</u>	<u>-15 170,96</u>

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. Wegens het niet bestaan van tijdelijke verschillen tussen de fiscale en boekhoudkundige balans en resultatenrekening zijn er geen uitgestelde belastingen. (zie ook bij "A. Grondslagen voor financiële verslaggeving". "Belastingen")

D. Toelichting vaste activa

<u>a. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
projectontwikkelingen	2 250 000,00		
Gullegem - "Tilia"	2 250 000,00		
<u>totaal projectontwikkelingen</u>	<u>2 250 000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Care Property Invest heeft op 28 november 2014 met de bvba Christiaens Promotie en de nv Bouwonderneming Christiaens een onderhandse verkoopovereenkomst ondertekend (onder opschortende voorwaarden) voor een groep van assistentiewoningen met 15 wooneenheden voor een bedrag van € 2,25 mio (excl. aankoopkosten). De exploitatie na oplevering van het gebouw (mei 2015) zal gebeuren door het OCMW van Wevelgem. Het project wordt met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd.

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 overeengekomen aankoopprijs, exclusief kosten, stemt overeen met de reële waarde, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige op 31 december 2014. De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt 4,46%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de vennootschap, aangezien slechts 1 project als vastgoedbelegging in de zin van IAS 40 werd opgenomen op 31 december 2014.

De 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 de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

De evaluatiemethodes van de vastgoeddeskundige worden vermeld bij het hoofdstuk "Permanent Document".

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 2014 gebeurden geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes zijn vermeld in het permanent document van dit jaarlijks financieel verslag.

Voor de assistentiewoningen (project Gullegem "Tilia") begrepen bij de rubriek "Vastgoedbeleggingen" op datum van 31 december 2014 aan een totale reële waarde van € 2,25 mio, werd door de vastgoeddeskundige de DCF (Discounted Cash Flow) evaluatiemethode gebruikt om deze reële waarde te berekenen.

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

Niet-waarneembare gegevens	waarde	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m2	€ 83,01 m2	Negatief	Positief
Inflatie	1%	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	4,46%	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	32 jaar	Negatief	positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

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

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

b. Andere materiële vaste activa

Materieel vast activa voor eigen gebruik	1 814 141,97	701 933,91	14 977,92
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1 689 927,11	693 000,00	0,00
installaties machines en uitrusting	21 581,18	736,36	1 499,96
meubilair en rollend materieel	98 780,59	8 197,55	13 477,96
overige vaste materiële activa	3 853,09	0,00	0,00
Andere	44,79	4 280 557,85	7 578 409,40
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79	43,79
vorderingen projecten in voorbereiding	0,00	76 133,69	97 379,21
<i>Assenede - Boekhoute</i>		76 133,69	67 935,28
<i>Destelbergen - 2de fase</i>			29 443,93
voorschotten op projecten in voorbereiding	0,00	0,00	0,00
vorderingen projecten in uitvoering	0,00	4 204 379,37	7 480 986,40
<i>Mol</i>			4 638 277,86
<i>Destelbergen - 2de fase</i>		407 851,89	
<i>Ham</i>			2 455 417,35

<i>Opwijk - 2de fase</i>		3 796 527,48	387 291,19
totaal andere materiële vaste activa	1 814 186,76	4 982 491,76	7 593 387,32

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.

De boekwaarde van de grond bedraagt € 800.000,00 en de boekwaarde van het gebouw bedraagt € 889 927,11.

Op datum van 31 december 2014 werden projecten die op 31 december 2013 en 31 december 2012 nog begrepen werden bij de projecten in uitvoering en/of in voorbereiding, opgeleverd en opgenomen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing".

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde			
Saldo per einde vorig boekjaar	916 614,00	115 807,99	119 725,11
Aanschaffingen	1 016 258,69	801 227,32	3 128,14
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-12 184,58	-421,31	-7 045,26
Saldo per einde van het boekjaar	1 920 688,11	916 614,00	115 807,99
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen			
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-214 680,09	-100 830,07	-92 852,11
Afschrijvingen	92 096,28	-114 271,33	-8 628,66
Overdrachten buitengebruikstellingen	12 184,58	421,31	650,70
Saldo per einde van het boekjaar	-110 399,23	-214 680,09	-100 830,07
Netto boekwaarde	1 810 288,88	701 933,91	14 977,92

c. Financiële vaste activa	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
andere - betaalde borgtochten in contanten	6 302,40	5 952,40	5 952,40
totaal financiële vaste activa	6 302,40	5 952,40	5 952,40

De betaalde borgtochten in contanten betreffen enerzijds 2 waarborgen die de Vennootschap betaalde aan gemeentebesturen bij de aflevering van bouwvergunningen. Desbetreffende projecten werden inmiddels opgeleverd waardoor vrijgave zal gevraagd worden begin 2015. Anderzijds werd een borgtocht betaald aan de verhuurder van de kantoren op de Plantin & Moretuslei te Antwerpen. Het contract werd begin 2015 stopgezet waardoor eveneens vrijgave van deze borg zal worden opgevraagd.

d. Vorderingen financiële leasing

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	65 347 156,67	65 347 156,67	65 347 156,67
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-St. 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 Leopoldsburg-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
Projecten gefinancierd met vreemde middelen	91 658 172,76	84 005 987,53	82 253 971,70
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	1 735 239,29	1 735 239,29	1 735 239,29
1107.O.02 Brecht - St. Job	2 149 961,42	2 166 117,19	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	3 147 161,26
2121.O.03 Opwijk 2	4 592 315,29	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 - St.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	3 825 873,39
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		
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	6 908 126,13
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	
5110.O.01	Heusden Zolder	3 004 334,33	3 004 635,92	3 039 638,05
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
totaal vordering financiële leasing		157 005 329,43	149 353 144,20	147 601 128,37

In het bedrag van de totale vordering op 31 december 2013 werd een bedrag begrepen van contractuele vooruitbetalingen van € 36.279.205,06. (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 - Achel: 1.383.000,00+158.042,75 - 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 - Brugge Vliedberg: 2.222.764,84 - St. Job: 2.065.649,21 - Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 - Meise: 3.023.454,94 - Brugge, Ten Boomgaard: 3.149.341,29 - Liedekerke: 2.215.902,74 - Mol: 2.755.132,11 - Sint-Niklaas: 5.950.000 - Ham: 2.007.899,53)

De bedragen van de "vordering financiële leasing" stemmen overeen met de 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 2014 een nog resterende looptijd heeft van gemiddeld 19,13 jaar.

Op datum van 31 december 2014 zijn er geen vervallen canonbetalingen.

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
bruto investering (einde opstal, canon en huur)	336 850 287,88	326 460 290,98	324 249 577,20
vervallend < 1 jaar	9 170 070,72	8 788 221,36	8 578 522,08
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36 680 282,88	35 152 885,44	34 314 088,32
vervallend > 5 jaar	290 999 934,28	282 519 184,18	281 356 966,80

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

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
saldo leasingvordering en handelsvordering	169 539 553,47	162 231 871,44	160 901 205,70

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 zijn er geen geactiveerde kosten met betrekking tot projecten in uitvoering of in studie.

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
onverdiende financieringsbaten	12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35

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

<u>Boekjaar afgesloten op</u>	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
toekomstige canon en huurbetalingen	179 844 958,45	177 594 958,23	180 331 128,18
vervallend < 1 jaar	9 170 070,72	8 788 221,36	8 578 522,08
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	36 680 282,88	35 152 885,44	34 314 088,32
vervallend > 5 jaar	133 994 604,85	133 653 851,43	137 438 517,78

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 consumptieprijzen.

<u>reële waarde van de financiële leasevorderingen</u>	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>	<u>31 december 2012</u>
	1/01/2015	1/01/2014	1/01/2013
	217 188 923,86	163 847 795,50	166 159 719,47

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 175 basispunten (300 op 31 december 2013 en 250 op 31 december 2012) voor een OCMW of 195 basispunten (316 op 31 december 2013 en 266 op 31 december 2012) voor een vzw, zijnde de huidige financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat voor al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden.

e
 1 Handelsvorderingen e.a. vaste activa

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Projecten begrepen bij de rubriek "vordering financiële leasing"	14 977 269,22	14 913 772,32	14 917 223,92
Projecten gefinancierd met eigen middelen van de Vennootschap	10 062 406,87	10 141 872,55	10 002 811,25
1102.O.02 Deurne	480 484,24	482 565,54	478 924,04
1102.O.03 Antwerpen-AKA	368 931,06	370 854,98	367 488,15
1102.O.04 Merksem	358 710,14	360 559,14	357 323,60
1107.O.01 Brecht	553 158,29	555 228,49	551 605,41
1109.O.01 Essen	98 422,98	100 228,38	97 069,43
1110.O.01 Hemiksem	541 058,26	543 146,71	539 491,10
1113.V.01 Kapellen	222 646,57	224 571,04	221 203,66
1114.O.01 Kontich	629 086,20	631 130,81	627 553,46
1129.O.01 Zoersel	1 641,88	3 354,10	358,51
1130.O.01 Zwijndrecht	-101 204,12	-99 576,47	-102 425,64
1301.O.01 Arendonk	86 966,14	88 774,20	85 610,26
1311.O.01 Hoogstraten	175 790,65	177 655,21	174 392,78
1321.O.01 Ravels	543 807,80	545 859,18	542 269,25
1322.O.01 Retie	176 729,57	178 543,41	175 368,67
1326.O.01 Vosselaar	134 829,10	136 682,04	133 438,87
2123.O.01 Opwijk	-10 102,98	-8 383,19	-11 392,95
3103.O.01 Brugge-St. Andries	393 280,81	395 195,59	391 844,77
3108.O.01 Torhout	-1 392,97	316,86	-2 674,70
3109.O.01 Zedelgem	67 468,69	69 309,73	66 088,99
3410.O.01 Waregem	687 860,52	689 739,20	686 451,61
3205.O.01 Lo-Reninge	54 954,34	56 823,34	53 552,83
3307.O.01 Wervik	124 026,82	125 868,84	122 646,13
3408.O.01 Menen	143 172,16	145 050,83	141 762,87
3601.O.01 Hooglede	59 195,10	60 981,12	57 856,32
3605.O.01 Lichtervelde	62 749,27	64 546,80	61 400,17
3607.O.01 Roeselare	475 210,10	477 260,68	473 672,23
4101.O.01 Aalst-blok A	2 301,79	4 021,47	1 011,34
4101.O.01 Aalst-Blok B	5 825,83	7 552,91	4 530,37
4108.O.01 Ninove-Denderwindeke	-68 555,19	-66 909,50	-69 789,43
4108.O.02 Ninove-Burchtstraat	194 925,72	196 885,79	193 455,68
4204.O.01 Hamme	260 106,41	262 092,91	258 617,21
4204.O.02 Hamme-Moerzeke	360 816,06	362 943,61	359 220,60
4301.V.01 Assenede-Bassevelde	-58 609,21	-56 970,91	-59 837,89
4301.O.02 Assenede-Oosteeklo	265 881,77	267 949,11	264 331,67
4402.V.01 Deinze	42 939,26	44 719,02	41 603,68
4403.O.01 De Pinte	256 062,05	258 024,47	254 589,63
4421.V.01 Zulte	262 829,63	264 805,47	261 347,94
5101.O.01 As	486 929,71	489 027,60	485 356,27
5111.O.01 Leopoldsburg-Centrum	807 942,71	810 027,14	806 379,36
5111.O.02 Heppen	473 224,83	475 295,03	471 671,78
5117.O.01 Zonhoven	246 707,52	248 548,36	245 327,52
5204.O.01 Hamont-Achel	195 597,36	197 573,51	194 115,70
Projecten gefinancierd met vreemde middelen	4 914 862,35	4 771 899,77	4 914 412,67
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	264 927,27	267 167,50	263 247,14
1107.O.02 Brecht, Sint-Job	57 882,78	60 995,21	56 934,77
1109.O.02 Essen, 2de fase	151 429,20	153 636,76	149 772,68
1122.O.01 Schilde	-164 186,93	-161 820,04	-165 962,15
1208.V.01 Nijlen	106 556,38	108 667,17	104 973,22
1318.O.01 Mol	-274 961,81	-272 608,96	
1304.O.01 Beerse	16 967,00	19 338,35	15 188,76
1325.O.01 Vorselaar	91 479,62	93 956,18	89 622,65
2116.O.01 Lennik	50 305,16	52 446,92	48 699,15
2117.O.01 Liedekerke	-60 093,97	-57 738,52	-61 859,76
2121.O.01 Meise	47 188,91	49 608,42	45 383,52
2123.O.02 Opwijk - 2de project	500 615,78		
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	287 476,23	289 819,20	285 719,85
2134.O.02 Zaventem - St. Stevens Woluwe	299 411,46	301 539,22	297 816,63

2218.O.01	Kortenberg	289 459,51	291 773,48	287 723,14
2228.O.01	Tienen	570 921,04	573 168,90	569 235,04
2228.O.02	Tienen - 2de fase	266 619,56	268 918,88	264 895,89
3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-347 635,69	-345 429,90	-349 289,06
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaarde	312 443,18	315 004,55	310 522,22
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	177 863,04	180 120,26	176 170,36
3204.O.01	Kortemark	123 202,27	125 503,64	120 381,03
3501.O.01	Bredene	143 989,02	146 335,99	142 229,69
3601.O.02	Hooglede - Gits	-740,92	1 598,69	-2 496,03
3606.O.01	Moorslede	165 535,77	167 671,86	163 934,32
4207.O.01	Waasmunster	249 825,62	252 154,53	248 079,45
4404.O.01	Destelbergen	377 209,10	379 571,72	375 436,92
4404.O.02	Destelbergen, Heusden	-281 506,65		
4605.O.01	Sint-Niklaas	198 246,24	200 346,29	196 671,58
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	284 729,55	287 237,00	282 848,51
5102.O.01	Beringen	138 626,06	140 762,20	137 023,48
5107.O.01	Ham	2 976,88	5 146,13	
5110.O.01	Heusden-Zolder	-40 914,95	-38 551,38	-42 600,13
5117.O.02	Zonhoven 2	133 011,90	135 173,74	131 390,90
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	536 733,66	538 917,38	535 096,15
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	239 271,08	241 468,40	237 622,75
Projecten begrepen bij de rubriek "andere materiële vaste activa"		0,00	412 823,35	-300 053,98
Projecten gefinancierd met vreemde middelen		0,00	412 823,35	-300 053,98
1318.O.01	Mol			-214 818,96
2123.O.02	Opwijk, 2de project		415 712,73	-8 410,61
4605.O.01	Sint-Niklaas		-2 889,38	
5107.O.01	Ham			-76 824,41
totaal geactiveerde economische waarde		14 977 269,22	15 326 595,67	14 617 169,94
<i>beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)</i>		<i>-349 326,45</i>	<i>709 425,73</i>	<i>-277 720,25</i>

(*) 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.

	2014	2013	2012
winst- en verliesmarge toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	14 977 269,22	15 326 595,67	14 617 169,94
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-2 443 045,18	-2 035 045,08	-1 617 146,59
totaal handelsvordering	12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35

	totaal (31/12/2014)			
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	12 534 224,04	-757 326,55	291 527,24	-511 244,79
(*) waarvan inboeking economische winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	14 977 269,22	-349 326,45	709 425,73	-277 720,25
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend vorige periodes)	-2 443 045,18	-408 000,10	-417 898,49	-233 524,54

E. Toelichting vlottende activa

a. Handelsvorderingen	2014	2013	2012
klanten	86 639,95	126 814,17	249 860,61
te ontvangen creditnota's	17 127,41	9 385,32	532,08
te innen opbrengsten	1 930,91	802,78	9 742,68
leveranciers positief saldo	5 524,00	0,00	0,00

totaal handelsvorderingen	111 222,27	137 002,27	260 135,37
----------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

b. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2014	2013	2012
Belastingen	14 078,12	157 720,85	17 129,92
BTW	14 078,12	14 078,12	17 129,92
BTW r/c	0	143 642,73	0,00
Bezoldigingen en sociale lasten	500,00	0,00	0,00
voorschot bestuurders	500,00		
Andere diverse vorderingen	148 015,92	89 914,80	210 524,78
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	148 015,92	89 914,80	210 524,78
totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	162 594,04	247 635,65	227 654,70

c. Kas en kasequivalenten	2014	2013	2012
zichtrekeningen bij financiële instellingen	9 316 447,37	5 688 207,58	1 245 987,20
kasgeld	199,74	326,46	216,57
totaal kas en kasequivalenten	9 316 647,11	5 688 534,04	1 246 203,77

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	2014	2013	2012
gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0,00	0,00	19 436,06
andere: over te dragen kosten	9 018,62	27 282,31	32 789,86
andere: verkregen opbrengsten - interesten	0,00	1 575,65	465,26
totaal overlopende rekeningen	9 018,62	28 857,96	52 691,18

F. Toelichting eigen vermogen

a. Kapitaal	2014	2013	2012
geplaatst kapitaal	61 633 399,04	60 744 395,00	60 744 395,00
totaal kapitaal	61 633 399,04	60 744 395,00	60 744 395,00

Evolutie van het kapitaal

datum	verrichting	kapitaalbeweging	nieuw aantal aandelen
30/10/1995	oprichting	1 249 383,36	210
07/02/1996	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59 494 445,95	10 000
16/05/2001	kapitaalverhoging omzetting naar euro	565,69	
24/03/2014	splitsing van het aantal aandelen door 1000	0,00	10 210 000
20/06/2014	kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	889 004,04	10 359 425
		61 633 399,04	10 359 425

Het kapitaal wordt op 31 december 2014 vertegenwoordigd door 10.359.425 volgestorte aandelen (op naam of gedematerialiseerd).

Op 31 december 2013 waren er nog 25 (of 25000 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 eigenaar van deze effecten kon zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om zijn effecten en de bijhorende rechten op te eisen, wat niet gebeurde voor 20.000 van deze

aandelen. Gezien de eigenaar aldus onbekend is gebleven, dient de Vennootschap vanaf 1 januari 2015 deze effecten te verkopen volgens een wettelijke procedure. (zie ook bij "Beheerverslag: 2. Belangrijke gebeurtenissen: na de afsluiting van boekjaar 2014").

Detail van het kapitaal op datum van 31 december 2014

Categorie aandelen	aantal aandelen	fractiewaarde	% t.o.v. aantal	% t.o.v. totaal
			bijzondere aandelen	aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150 000	892 425,00	100,00%	1,47%
Belfius Bank nv	80 000	475 960,00	53,33%	0,79%
BNP Paribas Fortis Bank nv	30 000	178 485,00	20,00%	0,29%
KBC Bank nv	30 000	178 485,00	20,00%	0,29%
Petercam nv	10 000	59 495,00	6,67%	0,10%
Gewone aandelen	10 209 425	60 740 974,04		98,53%
Totalen	10 359 425	61 633 399,04		100,00%

aantal gedematerialiseerde aandelen en aantal aandelen op naam

bijzondere aandelen op naam	150 000
gewone aandelen op naam	75 748
gewone gedematerialiseerde aandelen	10 133 677
	10 359 425

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen als bijlage.

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 25/11/2014 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

De definitie van eigen vermogen die voor beleidsdoeleinden gehanteerd wordt, stemt overeen met de wettelijke definitie van kapitaal, uitgiftepremies, reserves en overgedragen resultaat.

Het kapitaal kan worden verhoogd door de raad van bestuur zoals bepaald in artikel 7 en 8 van de gecoördineerde statuten per 25 november 2014.

De transparantiewetgeving werd integraal opgenomen in het hoofdstuk "Corporate Governance" bij de rubriek "Aandeelhoudersstructuur".

b. Uitgiftepremie	2014	2013	2012
uitgiftepremie	1 191 440,24	0,00	0,00
totaal uitgiftepremie	1 191 440,24	0,00	0,00
c. Reserves	2014	2013	2012
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 (+/-)	-11 941 155,00	-16 353 213,00	-12 902 149,00
h. reserve voor eigen aandelen (-)	-273 331,50	0,00	0,00
m. andere reserves (+/-)	11 283 515,27	11 283 515,27	11 283 515,27
<i>over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)</i>	<i>11 283 515,27</i>	<i>11 283 515,27</i>	<i>11 283 515,27</i>
n. overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	7 438 498,33	5 771 390,69	5 645 642,69
totaal reserves	6 507 527,10	701 692,96	4 027 008,96

d. Resultaat van het boekjaar	2014	2013	2012
resultaat van het boekjaar	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
totaal resultaat	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00

G. Toelichting verplichtingen

Langlopende financiële a. schulden	aanvang lening	terugbetaling nominaal bedrag	2014	2013	2012
<u>lening bij Belfius Bank, ingedeekt met swap-verrichting</u>			<u>35 791 937,59</u>	<u>35 791 937,59</u>	<u>35 791 937,59</u>
3606.O.01 Moorslede	1/02/2006	1/02/2033	1 187 486,05	1 187 486,05	1 187 486,05
4207.O.01 Waasmunster	2/11/2005	2/11/2032	2 067 360,12	2 067 360,12	2 067 360,12
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	1/05/2006	2/05/2033	1 618 798,95	1 618 798,95	1 618 798,95
4404.O.01 Destelbergen	1/10/2006	3/10/2033	1 885 159,00	1 885 159,00	1 885 159,00
2218.O.01 Kortenberg Hamont-Achel - Achel	1/04/2007	3/04/2034	2 147 304,69	2 147 304,69	2 147 304,69
5204.O.02 Achel	1/10/2007	2/10/2034	1 511 366,06	1 511 366,06	1 511 366,06
5203.O.01 Dilsen-Stokkem	1/12/2007	1/12/2034	3 003 107,81	3 003 107,81	3 003 107,81
2228.O.01 Tienen Zaventem - Sterrebeek	1/03/2008	1/03/2035	2 993 023,90	2 993 023,90	2 993 023,90
2134.O.01 Sterrebeek	1/05/2008	2/05/2035	1 667 307,15	1 667 307,15	1 667 307,15
4605.O.01 Sint-Niklaas	1/01/2009	2/01/2036	1 736 652,10	1 736 652,10	1 736 652,10
5117.O.02 Zonhoven 2	1/08/2009	1/08/2036	2 406 536,94	2 406 536,94	2 406 536,94
5102.O.01 Beringen	1/10/2009	1/10/2036	2 283 967,00	2 283 967,00	2 283 967,00
3103.O.04 Brugge-Vliedberg	31/12/2009	31/12/2036	3 222 432,60	3 222 432,60	3 222 432,60
2228.O.02 Tienen - 2de fase Zaventem - St. Stev.	31/12/2009	31/12/2036	3 786 791,31	3 786 791,31	3 786 791,31
2134.O.02 Woluwe	1/05/2010	1/02/2027	3 061 479,19	3 061 479,19	3 061 479,19
1109.O.02 Essen - uitbreiding	1/03/2010	3/08/2026	1 213 164,72	1 213 164,72	1 213 164,72
<u>lening bij ING Bank, opgenomen met vaste forward rentevoet</u>			<u>1 358 100,72</u>	<u>1 358 100,72</u>	<u>1 358 100,72</u>
1208.V.01 Nijlen	1/08/2010	1/07/2027	1 358 100,72	1 358 100,72	1 358 100,72
<u>leningen bij KBC Bank, opgenomen met vaste rentevoet</u>			<u>10 110 000,00</u>	<u>10 110 000,00</u>	<u>10 110 000,00</u>
1318.O.01 Mol	31/10/2012	31/10/2029	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
2117.O.01 Liedekerke	13/03/2012	12/03/2029	2 310 000,00	2 310 000,00	2 310 000,00
2121.O.01 Meise	30/04/2012	30/04/2029	2 800 000,00	2 800 000,00	2 800 000,00
3103.O.02 Brugge, 7-torentjes	1/12/2012	30/11/2033	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
<u>leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet</u>			<u>33 710 000,00</u>	<u>33 710 000,00</u>	<u>33 710 000,00</u>
3601.O.02 Hooglede - Gits	3/10/2011	3/10/2032	2 700 000,00	2 700 000,00	2 700 000,00
1107.O.02 St Job	1/12/2011	1/12/2028	2 240 000,00	2 240 000,00	2 240 000,00
3204.O.01 Kortemark	1/12/2011	1/12/2028	3 900 000,00	3 900 000,00	3 900 000,00
3501.O.01 Bredene	1/12/2011	1/12/2032	5 350 000,00	5 350 000,00	5 350 000,00
2116.O.01 Lennik	31/05/2011	31/12/2028	1 750 000,00	1 750 000,00	1 750 000,00
5110.O.01 Heusden-Zolder	31/01/2012	31/01/2031	3 150 000,00	3 150 000,00	3 150 000,00
1304.O.01 Beerse Sint-Niklaas,	30/03/2012	30/03/2030	4 120 000,00	4 120 000,00	4 120 000,00
4605.O.02 Priesteragie	30/03/2012	1/04/2036	4 800 000,00	4 800 000,00	4 800 000,00
3103.O.03 Brugge, Ten Boomgaardse	31/01/2012	31/01/2031	3 200 000,00	3 200 000,00	3 200 000,00
1325.O.01 Vorselaar	31/01/2012	31/01/2031	2 500 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
<u>leningen bij Belfius Bank, opgenomen met vaste rentevoet (roll-over-krediet - 3 jaarlijks herzienbaar)</u>			<u>6 890 000,00</u>	<u>2 300 000,00</u>	<u>0,00</u>
2123.O.02 Opwijk 2	1/02/2014	1/02/2024	4 590 000,00		
5107.O.01 Ham	2/05/2013	2/05/2030	2 300 000,00	2 300 000,00	

totaal langlopende financiële schulden	87 860 038,31	83 270 038,31	80 970 038,31
---	----------------------	----------------------	----------------------

Alle langlopende financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap-verrichting omgezet naar een vaste rentevoet. De initiële looptijd van de financieringen loopt tussen de 17 en de 27 jaar en 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 en 4 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 beschikt op 31 december 2014 nog over een kredietlijn t.b.v. € 3.420.000,00, eveneens een "roll-over-krediet" aan een nog te bepalen vaste rentevoet.

De mate waarin Care Property Invest zich kan financieren, heeft een impact op de winstgevendheid. De Vennootschap hanteerde in het verleden een zeer voorzichtige strategie waardoor 92,% van de financieringen op datum van 31 december 2014 werden ingedekt met een vaste rentevoet gedurende de volledige looptijd van de leningen die gemiddeld een resterende looptijd hebben van 17,5 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 8% 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 65)

	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn
Financieringen die vervallen binnen het jaar	0	0	0
Financieringen vervallend tussen 1 en 5 jaar	2	6.890.000,00	1,71 jaar
Financieringen vervallend tussen 5 en 10 jaar	0	0	0
Financieringen vervallend tussen 10 en 15 jaar	9	21.532.744,63	13,50 jaar
Financieringen vervallend tussen 10 en 20 jaar	14	36.540.582,68	17,87 jaar

Financieringen vervallend over meer dan 20 jaar	8	22.896.711,00	21,28 jaar
	33	87.860.038,31	16,52 jaar

b. Andere langlopende financiële verplichtingen	2014	2013	2012
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps	22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
totaal langlopende financiële verplichtingen	22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. 16 van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting.

De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de resultatenrekening. (toelichting C.g. variaties in reële waarde van financiële passiva)

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

De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven op pagina . De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt:

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2014

project	financieringsbedrag	rentevoet van de lening	datum opname van de gelden	termijn in jaren	datum erugbetalen g (of 1ste erzieningsdatum van de rentevoet)	resterende looptijd (volledige termijn) in jaren	waardering van de swap
<u>BELFIUS - vaste rentevoet middels swap</u>							
Destelbergen	1 885 159,00	4,30%	03/10/11	27	03/10/33	18,77	-823 339,00
Moorslede	1 187 486,05	5,10%	01/02/06	27	01/02/33	18,10	-1 362 257,00
Ekeren	1 618 798,95	4,62%	02/05/06	27	02/05/33	18,35	-969 809,00
Waasmunster	2 067 360,12	4,04%	02/11/05	27	02/11/32	17,85	-1 793 599,00
Kortenberg	2 147 304,69	4,07%	02/04/07	27	03/04/34	19,27	-989 108,00
Achel	1 511 366,06	4,85%	01/10/07	27	02/10/34	19,77	-2 002 112,00
Dilsen-tokkem	3 003 107,81	4,94%	03/12/07	27	01/12/34	19,93	-973 588,00
Tienen	2 993 023,90	4,65%	03/03/08	27	01/03/35	20,18	-1 013 755,00
Zaventem-terrebeek	1 667 307,15	4,32%	02/05/08	27	02/05/35	20,35	-1 953 557,00
Sint-Niklaas	1 736 652,10	5,05%	02/01/09	27	02/01/36	21,02	-1 006 724,00

Zonhoven-								
de fase	2 406 536,94	4,93%	03/08/09	27	01/08/36	21,60	-1 118 018,00	
Beringen	2 283 967,00	5,01%	01/10/09	27	01/10/36	21,77	-1 729 222,00	
Tienen	3 786 791,31	4,35%	31/12/09	27	31/12/36	22,02	-2 339 808,00	
Brugge-								
liedberg	3 222 432,60	4,71%	31/12/09	27	31/12/36	22,02	-2 202 355,00	
Zaventem								
t.Stevens								
/oluwe	3 061 479,19	5,26%	01/05/10	17	01/02/27	12,10	-493 874,00	
Essen-2de								
ase	1 213 164,72	5,19%	01/03/10	16	03/08/26	11,60	-1 385 042,00	
	35 791 937,59						= TOTALE BEDRAG LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN -22 156 167,00	

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2013 en 31 december 2014. Dit leidde tot een verlies van € 10,22 mio geboekt in de resultatenrekening van de Vennootschap.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de resultatenrekening en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

c. <u>Handelsschulden en andere</u>	2014	2013	2012
Handelsschulden	2 137 500,00	0,00	0,00
Andere	4 696 945,15	4 246 581,89	5 305 569,98
leveranciers	952 871,42	929 667,47	2 110 093,67
te ontvangen facturen	3 437 622,52	3 097 128,08	2 733 246,21
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	306 451,21	219 786,34	462 230,10
totaal handelsschulden	6 834 445,15	4 246 581,89	5 305 569,98

Het bedrag van € 2,14 mio begrepen bij de handelsschulden zal betaald dienen te worden bij verwerving van het project te Gullegem. (toelichting D.a. Vastgoedbeleggingen) De transactie zal afgewikkeld worden bij de voorlopige oplevering van het project (mei 2015). Dit project zal met eigen middelen gefinancierd worden (zie de toelichtingen bij punt "D. a. vastgoedbeleggingen").

d. <u>Andere kortlopende verplichtingen</u>	2014	2013	2012
te betalen dividenden vorige boekjaren	78 816,53	70 051,55	64 552,31
totaal andere kortlopende verplichtingen	78 816,53	70 051,55	64 552,31

e. <u>Overlopende rekeningen van het passiva</u>	2014	2013	2012
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	0,00	3 081,12	35 422,34
toe te rekenen kosten	93 845,25	104 692,98	68 730,21
gelopen, niet vervallen intresten	159 478,67	142 014,43	128 062,35
totaal overlopende rekeningen van het passiva	253 323,92	249 788,53	232 214,90

I. Voorwaardelijke verplichtingen

VERBINTENISSEN

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden een gebouw aan te kopen te Gullegem.

De onderhandse verkoopovereenkomst werd gesloten tussen de partijen op 28 november 2014 met als opschortende voorwaarde de voorlopige oplevering van het gebouw.

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 2014 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van resp. € 1.074,50 en € 3.046,35, 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.

J. 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 aannemingsom. 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 € 1.516.447,50.

K. Gebeurtenissen na de afsluiting van boekjaar 2014

VERPLAATSING VAN DE MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Begin 2015 heeft de Vennootschap haar maatschappelijke zetel verplaatst. Care Property Invest is vanaf nu bereikbaar in haar nieuwe kantoren, gelegen Horstebaan 3 te 2900 Schoten. Telefoon, fax en e-mailadressen blijven ongewijzigd.

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 tweede inbreng van kapitaal in het kader van een keuzedividend bij de betaalbaarstelling in mei 2015, zoals ook gebeurde bij de uitbetaling van het dividend met betrekking tot het

vorige boekjaar, blijft één van de mogelijke opties. Bij een verdere uitbreiding zal Care Property Invest in de toekomst wellicht moeten overgaan tot een kapitaalverhoging.

AFSCHAFFING EFFECTEN AAN TOONDER

Op 31 december 2013 waren er nog 25 (of 25000 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 eigenaar van deze effecten kon zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om zijn effecten en de bijhorende rechten op te eisen, wat niet gebeurde voor 20.000 van deze aandelen. Gezien de eigenaar aldus onbekend is gebleven, dient de Vennootschap vanaf 1 januari 2015 deze effecten te verkopen volgens een wettelijke procedure. Deze procedure houdt in dat de Vennootschap een bericht dient bekend te maken op de website van de Vennootschap en in het Belgisch Staatsblad. In de periode van 1 maand tot 3 maanden na deze bekendmaking kan de Vennootschap opdracht geven tot verkoop van de aandelen. De opbrengst van de verkoop zal na aftrek van de kosten in bewaring gegeven worden bij de Deposito- en Consignatiekas tot de houder de teruggave vraagt. De eigenaar van de effecten kan zich nog steeds aanmelden, doch vanaf 1 januari 2015 dient hij 10 % boete te betalen op de waarde van de effecten en dit per jaar vertraging. Vanaf 1 januari 2016 bedraagt de boete 20 %. De boete wordt elk jaar met 10 % vermeerderd totdat ze in 2024 neerkomt op een boete van 100 %, dus een volledige onteigening. (*) Effecten aan toonder die niet verkocht worden, zullen eveneens aangehouden worden op een rekening bij de Deposito- en Consignatiekas.

() Naar aanleiding van recente rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, kunnen beleggers de taks op omzetting van hun effecten aan toonder terugvragen.*

NIEUW PROJECT: Residentie Drie Eiken te Lanaken

Care Property Invest heeft op 5 maart 2015 een principieovereenkomst getekend onder de gebruikelijke opschortende voorwaarden met het oog op de verwerving van 100% van de aandelen van de Vennootschap VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Deze Vennootschap is eigenaar van een grond, en zal na toepassing van het recht van natrekking bij de voorlopige oplevering tevens eigenaar worden van een woonzorgcentrum 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 eind 2016. Care Property Invest betaalt circa € 19 mio voor de verwerving van alle aandelen van de Vennootschap VSP LANAKEN CENTRUM WZC. Deze prijs is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige van het woonzorgcentrum. De betaling van deze 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, middels een langdurige erfpachtovereenkomst van het type triple net, waarbij aan de VSP LANAKEN CENTRUM een geïndexeerde vaste canon zal betaald worden, die aldus vaste inkomsten zal genereren.

L. Bedrijfssegmentatie

	eigen middelen			vreemde middelen			niet toegewezen			totaal		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
VERKORTE WINST- EN VERLIESREKENING												
huurinkomsten	7 268 665,64	7 181 287,55	6 079 735,54	5 517 421,06	5 123 107,74	3 478 256,37				12 786 086,70	12 304 395,29	9 557 991,91
algemene kosten van de vennootschap							-2 135 045,35	-1 705 388,49	-1 414 815,35	-2 135 045,35	-1 705 388,49	-1 414 815,35
andere operationele kosten en opbrengsten	-4 121,30	-984,54	-1 299,76	151 335,38	234 803,06	677 202,48	9 881,35	-72 582,55	25 584,43	157 095,43	161 235,97	701 487,15
onroerende leasings-winst- of verliesmarge	-79 465,68	139 061,30	54,36	-269 860,77	570 364,43	-277 774,61				-349 326,45	709 425,73	-277 720,25
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE										10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
OPERATIONEEL RESULTAAT	7 185 078,66	7 319 364,31	6 078 490,14	5 398 895,67	5 928 275,23	3 877 684,24	-2 125 164,00	-1 777 971,04	-1 389 230,92	10 458 810,33	11 469 668,50	8 566 943,46
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa - swaps				-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71		0	0	-10 216 114,92	4 415 765,05	-3 410 623,71
prefinancieringsopbrengsten				38 528,33	81 146,95	408 226,97				38 528,33	81 146,95	408 226,97
andere financiële opbrengsten							9 384,12	3 627,37	58 018,78	9 384,12	3 627,37	58 018,78
interestkosten				-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26				-3 574 905,17	-3 440 367,08	-3 315 741,26
andere financiële kosten							-1 505,36	-914,01	-1 469,28	-1 505,36	-914,01	-1 469,28
FINANCIEEL RESULTAAT				-13 752 491,76	1 056 544,92	-6 318 138,00	7 878,76	2 713,36	56 549,50	-13 744 613,00	1 059 258,28	-6 261 588,50
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	7 185 078,66	7 319 364,31	6 078 490,14	-8 353 596,09	6 984 820,15	-2 440 453,76	-2 117 285,24	-1 775 257,68	-1 332 681,42	-3 285 802,67	12 528 926,78	2 305 354,96
vennootschapsbelasting							-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96	-19 829,95	-17 461,14	-15 170,96
NETTO RESULTAAT	7 185 078,66	7 319 364,31	6 078 435,78	-8 353 596,09	6 984 820,15	-2 440 453,76	-2 137 115,19	-1 792 718,82	-1 347 852,38	-3 305 632,62	12 511 465,64	2 290 184,00
VERKORTE BALANS												
ACTIVA												
projecten in voorbereiding/in aanbouw				0,00	4 280 513,06	7 578 365,61				0,00	4 280 513,06	7 578 365,61
vastgoedbeleggingen: projectontwikkelingen	2 250 000,00									2 250 000,00	0,00	0,00
vorderingen financiële leasing	65 347 156,67	65 347 156,67	65 347 156,67	91 658 172,76	84 005 987,54	82 253 971,70				157 005 329,43	149 353 144,21	147 601 128,37
handelsvorderingen	7 619 361,69	8 430 233,62	8 370 864,30	4 914 862,35	4 861 316,97	4 629 159,05				12 534 224,04	13 291 550,59	13 000 023,35
overige activa							11 419 971,20	6 809 961,02	1 807 659,13	11 419 971,20	6 809 961,02	1 807 659,13
	75 216 518,36	73 777 390,29	73 718 020,97	96 573 035,11	93 147 817,57	94 461 496,36	11 419 971,20	6 809 961,02	1 807 659,13	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46
PASSIVA												
eigen vermogen							66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96	66 026 733,76	73 957 553,60	67 061 587,96
langlopende financiële schulden				87 860 038,31	83 270 038,31	80 970 038,31				87 860 038,31	83 270 038,31	80 970 038,31
andere langlopende financiële verplichtingen				22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00				22 156 167,00	11 941 155,00	16 353 213,00
overige verplichtingen							7 166 585,60	4 566 421,97	5 602 337,19	7 166 585,60	4 566 421,97	5 602 337,19
	0,00	0,00	0,00	110 016 205,31	95 211 193,31	97 323 251,31	73 193 319,36	78 523 975,57	72 663 925,15	183 209 524,67	173 735 168,88	169 987 176,46

12. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening omvat de balans op 31 december 2014 evenals de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de kasstroomtabel voor het boekjaar afgesloten op die datum alsook een toelichting die een overzicht van de voornaamste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat en overige informatieverschaffing.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Care Property Invest NV (“de Vennootschap”) voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2014, opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Het balanstotaal bedraagt EUR 183.209.524,67 en de resultatenrekening toont een negatief netto-resultaat van het boekjaar van EUR 3.305.632,62.

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

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap op 31 december 2014 evenals van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

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

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen.
- In overeenstemming met artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen werden de vermogensrechtelijke gevolgen van de beslissingen van de raad van bestuur d.d. 15 januari 2014, 12 maart 2014 en 21 mei 2014 met betrekking tot de bezoldigingen van de leden van het directiecomité, de vergoeding van de gedelegeerd bestuurders, de vergoeding van de algemeen directeur en de vergoeding aan het personeel op gepaste wijze toegelicht in de sectie "belangenconflicten" van het jaarverslag bij de jaarrekening.
- In uitvoering van art.37 van de wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen in overeenstemming met art. 8 van het Koninklijk besluit met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen werd het belangenconflict met betrekking tot het keuzedividend d.d. 21 mei 2014 toegelicht in de sectie "transacties met verbonden partijen" van het jaarverslag bij de jaarrekening.

Sint-Stevens-Woluwe, 2 april 2015

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
vertegenwoordigd door
Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

VIII. Corporate Governance Verklaring

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. 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 voor het laatst 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 Corporate Governance Charter kan worden geraadpleegd via de website van de Vennootschap 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) 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 gedelegeerd 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 wettelijk⁴ niet verplicht om een audit- en remuneratiecomité op te richten.

Dit hoofdstuk van het financieel jaarverslag bevat de Corporate Governance Verklaring van Care Property Invest en beschrijft de toestand op 31 december 2014.

2. Raad van bestuur

2.1. Profiel

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf⁵. 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, zodat het maximum aantal leden van de raad van bestuur 11 bedraagt. 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.

⁴ Artikel 526 bis W. Venn. voor het auditcomité en artikel 526 quater W. Venn. voor het remuneratiecomité.

⁵ Artikel 16 van de statuten.

Overeenkomstig artikel 14§1 GVV – Wet kunnen de bestuurders enkel natuurlijke personen zijn. De gewone algemene vergadering van 2015 zal deze regel toepassen bij de benoeming van de nieuwe bestuurders.

Op basis van artikel 518*bis*, §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. Care Property Invest streeft ernaar om uiterlijk tegen de door de wet opgelegde einddatum aan het vereiste quotum van vrouwelijke bestuursleden tegemoet te komen, en zal hier in de toekomst rekening mee houden wanneer voorstellen tot benoeming in overweging worden genomen. Indien nieuwe bestuursmandaten dienen te worden ingevuld, zal de vennootschap voorkeur geven aan vrouwelijke kandidaten en de raad van bestuur spoort de bijzondere en gewone aandeelhouders ertoe aan vrouwelijke kandidaten voor te stellen. 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 526*ter* 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..

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 2014 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 526 *ter* 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 de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en 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 2014 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 werkmiddelen 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*).

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:

- beslissing om een project al dan niet op te nemen in het investeringsprogramma (selectie bouwplaatsen);
- eventuele ontbinding leasingovereenkomsten; betaling eindeopstalvergoeding en eigendomsrecht;
- opstellen jaarrekening, jaarverslag en halfjaarverslag;
- waardering bij aankoop en verkoop onroerend goed;
- voorstel en nazicht toekomstige kapitaalverhogingen;
- opstellen van de type-leasingovereenkomst en de essentiële wijzigingen eraan;
- beslissing tot ontbinding leasingovereenkomst en vordering tot schadevergoeding;
- beslissing tot uitwinning van de gemeentelijke waarborg of van de bankwaarborg;
- vaststelling van de investeringswaarde van de uitgevoerde projecten;
- beslissing tot toewijzing van de aannemingsopdrachten;
- bepaling personeelsbestand;
- toekenning weddenverhogingen;
- uitvoering en eventuele wijzigingen Overeenkomst Vlaamse Regering (B.S. 17/01/96);
- bijkomende controles door commissaris op vraag van Vlaams Gewest;
- financieringsstrategie.

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.

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 2014

- **MARK SUYKENS**

Voorzitter – Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk 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.
- Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
- Huidige functie: Algemeen Directeur Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vzw.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Pinakes NV.
De heer Suykens vervult geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- Hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526 *ter* W. Venn.

- **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 mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
- Huidige functie: gepensioneerd.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: de heer Willy Pintens vervult geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap.

- **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 mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
- Huidige functie: Algemeen Directeur van de vennootschap.
- Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: de heer Van Heukelom vervult geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap.

- **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: niet-uitvoerend bestuurder op voordracht van de bijzondere aandeelhouders vanaf de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995, gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder sinds 01/07/2012.
- Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.

- Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen.
 - Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA*, 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

- **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.
 - Huidige functie: gepensioneerd.
 - Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - 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 526 *ter* W. Venn.

- **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: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - Huidige functie: Head of Logistics & Security (Belfius Bank & Insurance).
 - 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).
- Mevrouw Lemaitre vervult geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

- **MYRIAM LINT**

Niet-uitvoerend bestuurder

Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders

° 22/07/1962

Belfius Bank nv, Grote Steenweg 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 mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - Huidige functie: Senior Relatiebeheerder Distributie Public & Social Banking, Vlaanderen, Belfius Bank.
 - Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder Finimmo NV, Domus Flandria NV.
- Mevrouw Lint vervult geen mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

- **BNP PARIBAS FORTIS NV, MET ALS VAST VERTEGENWOORDIGER RUDY DEGRANDE⁶**

Niet-uitvoerend bestuurder

Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders

° 19/08/1955

BNP Paribas Fortis NV, Corporate & Public Bank, Real Estate Finance, Warandeborg 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: na de gewone algemene vergadering van mei 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)

- **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 het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - Huidige functie: Hoofd Vastgoedinvestering en -effectiseringen, KBC Real Estate nv – Directie Vastgoed, Brussel.
 - 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.

⁶ Care Property Invest heeft hier een beroep gedaan op artikel 109 GVV – Wet waarbij een rechtspersoon die op de datum van inwerkingtreding van de GVV – Wet lid is van het bestuursorgaan van een vastgoedbevak die de vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap heeft aangevraagd

- **LODE DE VRIEZE**

- **Niet-uitvoerend bestuurder**

- **Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

- ° 07/12/1957

- Petercam, Sint-Goedeleplein 19, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 18/05/2011.
 - Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - Huidige functie: Bestuurder Petercam Institutional Bonds.
 - Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren:: Bestuurder Omega Preservation Fund.
- De heer De Vrieze vervult geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

- **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 mandaat: na de gewone algemene vergadering van mei 2015.
 - Huidige functie: Gedelegeerd bestuurder Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw.
 - Andere mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Bestuurder VKA, Het Orgel in Vlaanderen vzw (sociale organisaties)
- De heer Van Gorp vervult geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of vennootschap.
- Hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526 *ter* W. Venn.

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

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 2014 kunnen als volgt worden samengevat:

- Strategie voor de toekomst
- Uitvoering van de projectenplannen en bespreking nieuwe projecten
- Kennisname van document status uitvoering beslissingen van de raad van bestuur
- Goedkeuring offertevragen/ aanbestedingen
- Financieringsbehoefte: Aan de hand van de planning voor de eerstkomende jaren worden de financieringsbehoeften door de raad ingeschat. Per project wordt een afzonderlijke offertevraag gericht aan Belfius Bank, KBC, BNP Paribas Fortis NV en ING. Telkens wordt de beste regelmatige offerte weerhouden.
- Evaluatie van en interactie met dagelijks bestuur
- Aanpassing bezoldiging bestuurders
- Herschikking personeelskader.
- Toekenning bonus aan het personeel: beslissing tot het toekennen van een bonus (incl. alle kosten van RSZ, vakantiegeld e.d.) aan het personeel (voor een gedetailleerde bespreking van de vastgelegde modaliteiten: zie verder onder "Remuneratie van de Algemeen Directeur en bonussen voor het personeel").
- Gewone algemene vergadering 21/05/2014 en beslissingen inzake het keuzedividend
- Buitengewone algemene vergadering d.d. 19/03/2014 inzake splitsing van het aandeel en naamswijziging van de vennootschap.
- Beslissingen i.v.m. de aanvraag van het GVV – statuut, de uitoefening van het uittredingsrecht, de gevolgen op het vlak van de vrijstelling successierechten en de buitengewone algemene vergadering van 25/11/2014 en kennisname van diverse nieuwe verplichtingen en regels waaraan de vennootschap dient te voldoen
- Opmaak jaarlijks financieel verslag 2013 en halfjaarlijks financieel verslag 2014
- Actualisatie Corporate Governance Charter en Verhandelingsreglement
- Goedkeuring publicatiedocument "jaarlijkse informatie".
- Bespreking en opvolging kasplanning, schuldgraad en kwartaalcijfers.
- Aanstelling vastgoeddeskundige voor waardering van vastgoed in eigen beheer (maatschappelijke zetel) en latere projecten.
- Hernieuwing overeenkomst met interne auditor en opvolging verslagen
- Beslissing verplaatsing maatschappelijke zetel

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 § 3GVB -Wet).

De Algemeen Directeur is in zijn hoedanigheid van bediende 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 2014".

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.

Bovendien worden volgende bijzondere taken toevertrouwd aan het Dagelijks Bestuur:

- afsluiten overeenkomsten architectuurstudie, veiligheidscoördinatie en EPB-verslaggeving;
- goedkeuring facturen en betalingsopdrachten;
- publicatie jaarverslag en halfjaarverslag, ondertekening leasingovereenkomsten; kan gedelegeerd worden bij volmacht aan personeelsleden;
- toezicht op de indexering van de canon;
- voorstellen aan raad van bestuur inzake personeelsbestand, wedde, premie;
- afsluiten en verbreken van arbeidsovereenkomsten;
- 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 uitvoering taken managementteam/personeel o.l.v. de Algemeen Directeur;
- voorstellen aan de raad van bestuur betreffende de wijziging van de voorwaarden van de arbeidsovereenkomst van de Algemeen Directeur;
- goedkeuring verlofaanvragen van de Algemeen Directeur;
- goedkeuring van de onkosten van 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. Remuneratiebeleid).

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 (*zie punt "Werking en taken"*).

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

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 2014 een gemiddeld aantal van 9,3 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2014 € 12.786.086,70 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 526*bis*, §4, resp. artikel 526*quater*, §5 W. Venn. worden uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij de heren Alfons Blondeel, Mark Suykens en Paul van Gorp als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526*ter* 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 4 (Dagelijks Bestuur).

4.2.3. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

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 (b.v. 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 2014 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. Begin 2011 is bovendien een bijkomende boekhouder aangeworven teneinde het niveau van de interne controle in het boekhoudproces verder te versterken. 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 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. De vergoeding voor deze opdracht bedraagt € 19.520,00 per jaar (plus btw).

In 2014 ontving de commissaris erelonen voor een totaalbedrag van € 48.063,70, exclusief btw, welke als volgt opgesplitst kunnen worden:

bezoldiging voor het mandaat van commissaris (incl. onkosten)	€ 19.740,00
<hr/>	<hr/>
bijkomende wettelijke opdrachten	€ 28.323,70

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-audit-diensten 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

Voor vastgoed in eigen beheer laat de vennootschap een waardering uitvoeren, hoewel dit strikt wettelijk gezien (conform IAS 40) niet vereist is, gelet op het feit dat dit onroerend goed de maatschappelijke zetel uitmaakt en voor 100% in eigen beheer gebruikt wordt. 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.

De vergoeding voor de waarderingen van de maatschappelijke zetel en nieuwe projecten in het boekjaar 2104 bedraagt € 11.880,00.

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 1.4. – Benoeming*).

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 518 *bis* W. Venn.);
- voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders te worden onderzocht;
- opvolgingskwesaties terdege in overweging te worden genomen;
- beslissingen inzake het personeelsbestand te worden genomen.

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 weddenverhogingen 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 punt 5 (Remuneratieverslag).

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 compliance officer houdt 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. Tot op heden zijn er geen dergelijke transacties te melden, behoudens de verwerving van 192 bijkomende aandelen door de heer Alfons Blondeel, bestuurder van aandelen in het kader van het keuzedividend. De heer Alfons Blondeel beschikt thans over 5.192 aandelen van de Vennootschap

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

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 2014 hebben zich geen belangenconflicten voorgedaan, behoudens de verwerving door de heer Alfons Blondeel van aandelen, in het kader van de procedure van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen werd een bijzonder verslag opgemaakt door de raad van bestuur dat openbaar werd gemaakt op de website van de vennootschap waarin een verklaring werd opgenomen met toepassing van artikel 18 van het Koninklijk Besluit op de Vastgoedbevaks van 7 december 2010 (dat nog van toepassing was voor de Vennootschap het statuut aan heeft genomen van GVV).

Hierna wordt het uittreksel uit dit verslag weergegeven:

"VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 18 VAN HET VASTGOEDBEVAK. Overeenkomstig artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 18, §1 van het Vastgoedbevak-KB, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen. In zoverre noodzakelijk in het kader van het keuzedividend, wordt hierbij verklaard dat de heer Alfons Blondeel, onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap, Belfius Bank NV, BNP Paribas Fortis NV, KBC Bank NV, Petercam NV en KBC Securities NV, mogelijks zouden kunnen worden beschouwd "als tegenpartij bij de geplande verrichting optreedt of er enig vermogensvoordeel uithaalt". Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap. Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld."

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 geen dochtervennootschappen.

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 EUR;

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, 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 is van eventuele potentiële 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 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. 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 € 7000,00 per jaar aan alle bestuurders en, overeenkomstig de beslissing van de raad van bestuur van 18 mei 2011, een bijkomend bedrag van € 7000,00 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 (voor boekjaar 2014 0,3468 EUR/ km). 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 2014

In 2014 heeft de raad 10 maal vergaderd, namelijk op 15 januari, 12 maart, 2 april, 21 mei, 25 juni, 3 september, 24 september, 12 november, 25 november en 23 december 2014.

De gedelegeerd bestuurders zijn 20 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.

De volgende (bruto)vergoedingen werden gedurende het boekjaar 2014 betaald:

20144 (in euro)	In de hoedanigheid van	Aanwezig RVB	Aanwezig DB	Vergoeding bestuurder	Vergoeding gedelegeerd bestuurder	Representatievergoeding en verplaatsingskosten (ged. bestuurder m.u.v. alg. dir.)	Totaal
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10 / 10	-	12.000,00	-	-	12.000,00
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	10 / 10	20 / 20	12.000,00	13.000,00	-	25.000,00
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	10 / 10	20 / 20	12.000,00	13.000,00	3.305,01	28.305,01
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	7 / 10	15 / 20	10.500,00	11.500,00	3.071,61	25.071,61
Alfons Blondeel	Niet-uitvoerend	9 / 10	-	11.500,00	-	-	11.500,00

	bestuurder / Onafhankelijk bestuurder						
Isabelle Lemaitre	Niet- uitvoerend bestuurder	8 / 10	-	11.000,00	-	-	11.000,00
Myriam Lint	Niet- uitvoerend bestuurder	8 / 10	-	11.000,00	-	-	11.000,00
BNP Paribas Fortis (vaste vertegenwoordiger= Rudy Degrande)	Niet- uitvoerend bestuurder	9 / 10	-	11.500,00	-	-	11.500,00
Hubert De Peuter	Niet- uitvoerend bestuurder	6 / 10	-	10.000,00	-	-	10.000,00
Lode De Vrieze	Niet- uitvoerend bestuurder	7 / 10	-	10.500,00	-	-	10.500,00
Paul Van Gorp	Niet- uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10 / 10	-	12.000,00	-	-	12.000,00
Totaal:							167.876,62

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).

De heer Van Heukelom ontving in de hoedanigheid van Algemeen Directeur, naast hogervermelde vergoedingen als bestuurder en Gedelegeerd Bestuurder, volgende vergoedingen tijdens het boekjaar 2014:

gewone bezoldiging:	€ 204.715,70
Premie (jaarlijkse bonus) (**):	€ 31.554,72
Totale bezoldiging boekjaar 2014:	€ 236.270,42
extra-legale voordelen (*):	€ 7.849,88
verzekeringspremie:	€ 20.400,00

(*) hospitalisatieverzekering, maaltijd- en ecocheques, bedrijfswagen, gsm en laptop (VAA € 4.633,09) en representatievergoeding.

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

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 2014 met betrekking tot het boekjaar 2013 bedroeg € 96.364,95 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.

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 en kunnen op verzoek eveneens kosteloos worden bezorgd per brief, e-mail of fax.

7.1. Aandeelhoudersstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt € 61.633.399,04 EUR en wordt vanaf 20 juni 2014 vertegenwoordigd door 10.359.425 aandelen: 10.209.425 gewone aandelen die genoteerd zijn op Euronext Brussels, en 150.000 bijzondere aandelen.

Categorie	Aantal	Fractiewaarde (in euro)	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150.000	892.425,00	100,00%	1,45%

Belfius Bank NV	80.000	475.960,00	53,33%	0,77%
BNP Paribas Fortis NV	30.000	178.485,00	20,00%	0,29%
KBC Bank NV	30.000	178.485,00	20,00%	0,29%
Petercam NV	10.000	59.495,00	6,67%	0,10%
Gewone aandelen	10.209.425	60.740.974,04		98,55%
Totaal	10.359.425	61.633.399,04		100,00%

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.

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 547*bis*, §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 belangenconflictregering 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 vereffeningsinstelling 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 "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 "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 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.

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) 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 de 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.

Tot op heden werd hiervoor nog geen machtiging aan de raad van bestuur verleend.

9. Maatregelen inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie (marktmisbruik)⁷

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

⁷ Zoals bepaald in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, zoals herhaaldelijk bijgewerkt.

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. 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 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.⁸

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 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.

Datum laatste aanpassing van het Corporate Governance Charter: 25 november 2014.

⁸ De heer Filip Van Zeebroeck werd op 25 november 2014, met ingang van het GVV – statuut, benoemd als compliance officer.

IX. Permanent document

A. Algemene inlichtingen

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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde 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 gereglemeenteerde markt, m.n. Euronext Brussels.

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

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 0032/3 222.94.94, via fax op het nummer 0032/3 222 .94.95 en per e-mail op 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.

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.

Ondernemingsnummer

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

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;
- . hypotheken 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.

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.

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)

Algemene Vergadering

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

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.

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.

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.

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 ende 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.

Financiële dienst

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

Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark - 8673 Residential REITs

ISIN code: BE0974273055 (sedert 19/03/2014)

Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking wordt 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, 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), met toepassing van het W. Venn. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.

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

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en aan éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). 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.

Analyse door KBC Securities en VFB

Het aandeel van Care Property Invest wordt sinds 15 oktober 2013 gevolgd door de analisten van KBC Securities en tevens een analist van de Vlaamse Federatie voor Beleggers (VFB).

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.

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.Care Property Invest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

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.

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.Care Property Invest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

Care Property Invest — Jaarlijks financieel verslag – Permanente documenten



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 sectie “6. Voornaamste risico ‘s ” van het jaarverslag.

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 “Care Property Invest op de beurs”) die geleid heeft tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van bijna 2000 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, zowel op geografisch vlak (van het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest naar de ganse Europese Economische Ruimte) als ook op inhoudelijk vlak (alle

onroerende goederen, zoals vermeld in het Woonzorgdecreet en onroerende goederen voor mindervaliden).

Eind 2014 maakte de Vennootschap een wijziging door in haar juridisch statuut en nam Care Property Invest het statuut aan van GVV.

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).

B. Verklaringen

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, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt.

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.

Informatie van derden

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

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit 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.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende zijn, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Care

Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

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

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

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

C. Historiek maatschappelijk kapitaal

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
		€ 1.249.383,36	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	€ 59.494.445,95	10.000
		€ 60.743.829,31	10.210
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	€ 565,69	10.210
		€ 60.744.395,00	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1000		10.210.000
		€ 60.744.395,00	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	€ 1.191.440,24	149.425
		€ 61.633.399,04	10.359.425

D. 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 voor het laatst 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 20140715/0136439.

GECOÖRDINEERDE TEKST DER STATUTEN PER 25 november 2014

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

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12

mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het "GVV-KB").

De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijfennegentig 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 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220.

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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde 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 eenenzestig miljoen zeshonderddrieëndertigduizend driehonderdnevennegentig euro en vier cent (€ 61.633.399,04). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door tien miljoen driehonderdnevenvijftigduizend vierhonderdvijftewintig (10.359.425) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan honderdvijftigduizend (150.000) bijzondere aandelen en tien miljoen tweehonderdenegenduizend vierhonderdvijftewintig (10.209.425) 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 zeshonderdvierenveertigduizend driehonderdvijfnegentig 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 afgeschaft 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 afgeschaft 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 inbreng-overeenkomst 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 VERBONDEN 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 voorkooprecht 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 kandidaat-overnemer 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 voorkooprechten voorstelt mag niet verschillen met de prijs overeengekomen met de kandidaat-overnemer.

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 voorkooprecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel.

Hij kan dit voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht 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 voorkooprecht uitoefenen, komen de aandelen waarop geen voorkooprecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald.

Indien geen voorkooprechten 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 kandidaat-overnemer en tegen de aan de titularissen van de voor kooprechten 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 voorkoopregeling 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 miskennis van de bepalingen van dit artikel is niet tegenstelbaar aan de vennootschap. In geval van een overdracht aan een derde met miskennis 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 opengevallen, 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 opvallen 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, email 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 email 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 Wet-boek 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 plaatsnemen 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 werd 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 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 procesverbaal 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 vereffeningcomité. 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 gereguleerde 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 artikelen 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.

E. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

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, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

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.

Algemene kenmerken

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 CP 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. CP Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, etc. CP 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.

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^o) 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^o) 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 vastgoedgeheel” vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio 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.

3. Fiscale gevolgen

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-afrekbare beroepskosten, abnormale of goedgeunstige 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 bedrijfstak 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.

o Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, geven aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 25%. Zoals voor de vastgoedbevaks wordt dit tarief verminderd tot 15% wanneer de GVV gekwalificeerd wordt als “residentieel” (wat het geval is 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.

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.

o 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.

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.

o 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).

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 vastgoedbevaks 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 vastgoedbevaks, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,09% met een maximum van 650 EUR 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

1. Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde van de projecten betreft de geactiveerde kosten met betrekking tot de oprichting van de gebouwen, exclusief btw.

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

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.*

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.

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.

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.

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).

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.

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.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap vragen of die fuseren 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 16,995%.

Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

Netto waarde 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".

Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext

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).

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 netto - resultaat (exclusief niet - kaskosten).

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%.

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. / Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten
afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

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.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurderiving verbonden aan de leegstand ten
laste worden genomen door de exploitant.

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).

Velociteit

Geeft weer hoeveel aandelen er op jaarbasis verhandeld worden of met andere woorden het verhandeld jaarvolume gedeeld door het totaal aantal genoteerde aandelen.

Vennootschap

Care Property Invest NV

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.

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.

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.

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

BEAMA: Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)

BEVAK: BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal

ECB: Europese Centrale Bank

EPRA: European Public Real Estate Association

FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

GHW: Geschatte HuurWaarde

GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap

IAS: International Accounting Standards

ICB: Instelling voor Collectieve Belegging
IFRS: International Financial Reporting Standards
IRS: Interest Rate Swap
NV: Naamloze Vennootschap
VCF: Vlaamse Codex Fiscaliteit
W. Venn.: Wetboek van Vennootschappen
VZW : Vennootschap Zonder Winstoogmerk

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit verslag werd enkel opgemaakt in de Nederlandse taal en werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet op 7 april 2015.

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 – T +32 3 222 94 94 - info@carepropertyinvest.be