

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
bekendmaking vrijdag 18 september 2014 vóór beurstijd

**HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG**  
voor de periode van 1 januari 2014 tot 30 juni 2014  
NIET GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS – BELFIUS BANK – KBC BANK - PETERCAM

# INHOUD

<b>I. Tussentijds jaarverslag</b>	<b>2</b>
1. Inleiding	2
2. Belangrijke gebeurtenissen	3
3. Vooruitzichten: resultaat en dividend	5
4. Agenda voor de aandeelhouder	5
5. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar	5
6. Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling	9
7. Transacties met verbonden partijen	9
8. Comités	10
9. Dividendpolitiek	11
10. Fiscaal	11
11. Maximale dagprijs woonvoorranggerechtigde aandeelhouders	12
<b>II. Verkorte financiële overzichten</b>	<b>13</b>
1. Kerncijfers	13
2. Resultatenrekening	16
3. Balans	17
4. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen	18
5. Kasstroomtabel	19
6. Gesegmenteerde informatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen	20
<b>III. Vastgoedverslag</b>	<b>21</b>
<b>IV. Informatie over de externe controle</b>	<b>26</b>
<b>V. Verklaring verantwoordelijke personen</b>	<b>27</b>
<b>VI. Permanent document</b>	<b>28</b>

# I. Tussentijds jaarverslag

## 1. Inleiding

### Zorgbouw in alle vertrouwen

Onder haar nieuwe naam, Care Property Invest, wil de vennootschap haar activiteiten verder uitbreiden en de realisatie van projecten met een maatschappelijke meerwaarde in de zorgbouw helpen waarmaken. Care Property Invest wil zorgondernemers helpen om hun projecten optimaal georganiseerd en aan de best mogelijke prijzen te realiseren en wil haar expertise en knowhow die is opgebouwd tijdens de realisatie van 2000 serviceflats verder inzetten om de projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat naast woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen ook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

De vennootschap kan deze voorzieningen realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Zoals voorheen wil de vennootschap zich voornamelijk richten op lokale overheden en caritatieve organisaties actief in de bejaardenzorg en de zorg voor mensen met een beperking.

### Initiële investeringsprogramma

Het initiële investeringsprogramma van 2000 gesubsidieerde serviceflats hetwelke voorzien werd van bij de oprichting van de vennootschap in 1995, werd intussen zo goed als volledig gerealiseerd. Voor de verwezenlijking van deze projecten, wordt de samenwerking tussen de bevak en de OCMW's of sociale vzw's steeds vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. In deze structuur werd de leasing gebaseerd op een erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project gerealiseerd is op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld via een recht van opstal aan de bevak. 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 investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de flats. Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Vanaf de 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 flat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal loopt een huurovereenkomst gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd is conform de alsdan geldende marktrentevoeten.

Voor deze 2000 flats werd door de Vlaamse Gemeenschap een subsidie voorzien gedurende 18 jaar ten voordele van het OCMW of de vzw, vanaf de definitieve erkenning van de serviceflats. De Vlaamse Regering heeft tot op heden na het bereiken van 2000 flats geen verdere subsidiëring in het vooruitzicht gesteld.

Voor de uitvoering van omgevingswerken rond de serviceflats kan een beroep gedaan worden op een belangrijke tussenkomst ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1996.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### Splitsing van het aandeel Care Property Invest 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 buitengewone algemene vergadering van 19 maart 2014 heeft ook de naamswijziging van Serviceflats Invest in Care Property Invest goedgekeurd. De nieuwe ISIN-Code waaronder de gewone gesplitste aandelen noteren is BE0974273055 (CPINV).

### Statutenwijziging volgend op een kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van het keuzedividend

Op de gewone algemene vergadering d.d. 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. 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. Het huidige kapitaal bedraagt dan ook € 61.633.399,04 en wordt thans 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 laatste versie van de gecoördineerde statuten werd neergelegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en is ook beschikbaar op de website van de vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### Toekomstperspectief: overgang naar GVV- statuut

In het kader van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen (GVV – Wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen, heeft de raad van bestuur van Care Property Invest beslist een vergunningsdossier in te dienen bij de FSMA, met het oog op het bekomen van de goedkeuring van de FSMA, teneinde Care Property Invest, die op heden het statuut heeft openbare vastgoedbevak, van statuut te laten veranderen om dat van openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap aan te nemen. Care Property Invest zal deze verandering van statuut aan zijn aandeelhouders voorleggen en zal daartoe ten gepaste tijde de nodige informatie en documentatie ter beschikking stellen van zijn *aandeelhouders (zie voor meer informatie: onder "Reglementaire risico 's" op bladzijde 7)*.

### Evolutie van de schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend conform artikel 54 het KB van 7 december 2010 en mag niet meer bedragen dan 65% van de activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De schuldgraad van de vennootschap is als volgt geëvolueerd:

30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
51,87%	50,41%	51,64%	50,79%	50,80%	47,39%

Artikelen 53 en 54 van dit KB voorzien dat de schuldgraad van een openbare vastgoedbevak niet meer mag bedragen dan 65% en dat wanneer de schuldgraad hoger is dan 50%, de bevak een financieel plan dient op te stellen. Met een schuldgraad van 50,80% op 30 juni 2012 werd de drempel van 50% voor het eerst overschreden, voornamelijk door de opname van kredieten bij financiële instellingen. De vennootschap maakte dan ook een inschatting van de toekomstige schuldgraad op basis van de geplande investeringen en winstverwachtingen en verwacht dat deze zal fluctueren tussen de 50% en de 55%. Dit niveau wordt op regelmatige tijdstippen opgevolgd en zal herzien worden bij gewijzigde factoren door de raad van bestuur indien dit noodzakelijk wordt geacht.

Op basis van de huidige prognoses is de raad van bestuur van oordeel dat er geen bijkomende beschermende maatregelen dienen genomen te worden om te verhinderen dat de schuldgraad boven de 65% zal uitstijgen. Aldus heeft de vennootschap met haar huidige kapitaalstructuur, nog steeds voldoende investeringscapaciteit die haar zal toelaten alle voorgenomen projecten te verwezenlijken.

De inschatting van de toekomstige schuldgraad op 31 december 2014 van 51,67% houdt rekening met de opname van alle financieringen die nog nodig zullen zijn om het huidige investeringsprogramma van 1988 serviceflats te kunnen uitvoeren.

### 3. Vooruitzichten: resultaat en dividend

Zoals aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag van boekjaar 2013, verhoogden de werkingskosten van de vennootschap in 2014 vooral ingevolge de inspanningen die geleverd dienen te worden om een nieuw toekomstproject uit te werken voor de vennootschap. Zo werd de naam van de vennootschap gewijzigd en werd een nieuwe "huisstijl" uitgewerkt. De vereiste statutenwijzigingen werden doorgevoerd zoals ook ten behoeve van het keuzedividend dat werd aangeboden m.b.t. boekjaar 2013. Om de vernieuwde activiteiten uit te oefenen werden eveneens twee bijkomende personeelsleden aangeworven om het team commercieel en juridisch te versterken.

De vennootschap beschikt over voldoende middelen om ook voor boekjaar 2014 een evenwaardig dividend te kunnen vooropstellen, behoudens onvoorziene omstandigheden die het nettoresultaat negatief zouden beïnvloeden.

#### *Toekomstgerichte 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.*

### 4. Agenda voor de aandeelhouder

Jaarlijks financieel verslag	17 april 2015	beschikbaar op de website
Gewone Algemene Vergadering	20 mei 2015	11 uur
Notering ex-coupon	22 mei 2015	
Publicatie betaalbaarstelling dividend (*)	22 mei 2015	
Betaalbaarstelling dividend (*)	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

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

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.

#### Financieringsstrategie en dekking van het renterisico

De eerstgebouwde serviceflats werden met eigen middelen van de vennootschap gefinancierd. Na aanwending van de eigen middelen deed de vennootschap beroep op langetermijnleningen bij de banken om al de overige projecten, opgenomen in het investeringsprogramma, te kunnen financieren. De financieringen worden op lange termijn afgesloten onder de vorm van "bulletleningen". Het kapitaal van deze leningen wordt na de looptijd ervan in zijn geheel terugbetaald en tijdens de looptijd betaalt de bevak enkel intresten. Deze intrestlasten worden (mits toevoeging van een marge) als erfpachtvergoeding (= maandelijkse canon) doorgerekend in de

leasingovereenkomsten. De bevak 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.

## Gebruik van financiële instrumenten

Voor de dekking van het renterisico op de langetermijnleningen die aangegaan werden aan een vlottende rentevoet, maakt Care Property Invest gebruik van "Intrest Rate Swaps". Bij een intrest rate swap wordt de vlottende rentevoet ingeruild tegen een vaste rentevoet. De looptijd van deze instrumenten is afgestemd op de looptijd van de onderliggende kredieten. Indien de rentevoet sterk daalt, zal de marktwaarde van deze instrumenten een negatieve variatie ondergaan en omgekeerd bij een stijging van de rentevoeten. Deze variatie heeft echter een negatieve of positieve impact op het nettoresultaat van Care Property Invest (geen cashflow hedge accounting in de zin van IAS 39).

De vennootschap hanteert een conservatief rentebeleid waardoor het renterisico tot een minimum beperkt wordt. Er werden op datum van 30 juni 2014 voor 33 projecten lange termijnfinancieringen afgesloten, waarvan 2 op korte termijn. De 31 financieringen op lange termijn hebben een gemiddelde resterende looptijd van 17,92 jaar en vertegenwoordigen 92,16% van de totale lange termijnfinancieringen. Zestien van deze 31 financieringen werden ingedekt door "Intrest Rate Swaps" aan een gemiddelde intrestvoet van 4,71%. De gemiddelde intrestvoet van de 15 financieringen afgesloten met een vaste rentevoet bedraagt 3,84%.

De kredieten die werden opgenomen in 2013 en begin 2014 betreffen roll-over-kredieten met een 3-jaarlijkse herziening en een totale maximumtermijn van 17 en 20 jaar. De gemiddelde intrestvoet van deze financieringen bedraagt 2,82% en de 1<sup>ste</sup> herzieningsdatum is mei 2016.

## Wisselkoersrisico

Care Property Invest is enkel actief in België en heeft geen wisselrisico.

## Liquiditeits- en kasstroomrisico

Het kapitaal m.b.t. de leningen op lange termijn aangegaan ten behoeve van de financiering van de serviceflatgebouwen, dient door de vennootschap na 17 à 27 jaar op de vervaldatum van de lening terugbetaald te worden aan de financiële instellingen. De naleving van de verbintenissen van Care Property Invest ten aanzien van de banken wordt 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 de 21 serviceflats 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, noch dat er geen nieuwe financieringen meer zouden worden toegestaan. Het risico op niet-hernieuwing van de kortetermijnkredietlijnen is eveneens klein, rekening houdende met de activiteit alsook met het wettelijk statuut van de bevak.

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 255 van de Nieuwe Gemeentewet. 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. Tevens heeft een eventuele leegstandsgraad geen impact op de opbrengsten van de bevak.

## Inflatierisico

Care Property Invest is in beperkte mate blootgesteld aan het inflatierisico, ingevolge de jaarlijkse indexatie van de canonontvangsten, welke gekoppeld werd aan de index van de consumptieprijzen. De leasingovereenkomsten voorzien een ondergrens op het niveau van de basisindex.

## Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van alle toepasselijke regelgevingen is zij aan het risico van niet-naleving blootgesteld. Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap kunnen haar rendement en de kostprijs van haar gebouwen beïnvloeden. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen.

Als gevolg van de publicatie van de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV – Wet) en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 op de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, is Care Property Invest, die het statuut heeft van openbare Vastgoedbevak, genoteerd op Euronext Brussel, voornemens om van statuut te veranderen om dat van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) aan te nemen.

De GVV – wet biedt aan bepaalde operationele entiteiten, actief in de vastgoedsector, de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut. Zij staat vastgoedbevaks eveneens toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een bepaalde tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van GVV aan te nemen.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna AIFMD – wet), moet de vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM (*Alternative Investment Fund Manager*, hierna, AIFM), zal zij moeten kiezen voor ofwel het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM – statuut of voor het nieuwe GVV- statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

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 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 vastgoedbevakwetgeving biedt. Daarenboven zou 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.

Binnen deze context, heeft de raad van bestuur beslist een vergunningsdossier in te dienen bij de FSMA met het oog op het bekomen van de goedkeuring van de FSMA, teneinde Care Property Invest van statuut te kunnen laten veranderen om dat van openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap aan te nemen. Care Property Invest zal deze verandering van statuut aan zijn aandeelhouders voorleggen en zal daartoe ten gepaste tijde de nodige informatie en documentatie ter beschikking stellen van zijn aandeelhouders.

De vennootschap ziet er tevens op toe dat bij het afsluiten van nieuwe financieringsovereenkomsten, de maximale wettelijke schuldgraad van 65%, zoals bepaald in het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks 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 wetboek van vennootschappen. 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 gegeneerde cash flow mogelijk te maken (cfr. artikel 617 van het wetboek van vennootschappen).

## Bouwriscico

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 aannemingssom. 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.

## Diversifiëringsrisico

De vennootschap heeft statutair geen mogelijkheden haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal vlak. De activiteit 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 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.

## 6. Interne regels inzake risicobeheer en klokkenluidersregeling

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

## 7. Transacties met verbonden partijen

### Transacties met Belfius Bank nv en KBC Securities

Alle verrichtingen afgesloten met Belfius Bank in het kader van de lange en korte termijn financieringen, werden, gezien Belfius Bank promotor is van de vastgoedbevak, conform de richtlijnen van artikel 18 van het KB van 7 december 2010 openbaar gemaakt op de website van de vennootschap.

Krachtens de overeenkomst "financiële dienstverlening" tussen Care Property Invest en Belfius, is een vergoeding verschuldigd van 0,15 % op het bedrag van door Belfius Bank uitbetaalde dividenden van Care Property Invest, voor de uitvoering van deze financiële dienst. De uitbetaling van het keuzedividend met betrekking tot boekjaar 2013 werd gecoördineerd door KBC Securities voor een forfaitair bedrag van € 35.000,00. Als dochtervennootschap van KBC Bank, wordt deze beschouwd als verbonden partij in de zin van IAS 24.

### Transacties met de bestuurders

De bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 per jaar en vanaf boekjaar 2014 een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500,00 per raad van bestuur. De gedelegeerd bestuurders ontvangen een bijkomende jaarlijkse vaste vergoeding van € 7.000,00 en een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 300,00 per vergadering van het dagelijks bestuur (overeenkomstig besluiten algemene vergadering van 18 mei 2011 en 21 mei 2014).

Tevens wordt aan de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd de algemeen directeur, een representatievergoeding toegekend van € 150,00 per maand, alsook worden de verplaatsingskosten vergoed volgens het wettelijk tarief.

De bestuurders ontvingen tijdens het eerste halfjaar van 2014 volgende (bruto) vergoedingen:

30/06/2014	In de hoedanigheid van	Vergoeding bestuurder	Vergoeding gedelegeerd bestuurder	Representatievergoeding en verplaatsingskosten (ged. bestuurder m.u.v. alg. dir.)	Totaal
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	6.000,00			6.000,00
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	6.000,00	6.500,00		12.500,00
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	6.000,00	6.500,00	1.631,29	14.131,29
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	6.000,00	5.600,00	1.487,38	13.087,38
Alfons Blondeel	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	5.500,00			5.500,00
Isabelle Lemaitre	Niet-uitvoerend bestuurder	5.500,00			5.500,00
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder	5.000,00			5.000,00
BNP Paribas Fortis (vaste vertegenwoordiger= Rudy Degrande)	Niet-uitvoerend bestuurder	5.500,00			5.500,00
Hubert De Peuter	Niet-uitvoerend bestuurder	4.500,00			4.500,00
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend bestuurder	4.500,00			4.500,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	6.000,00			6.000,00
				<b>Totaal:</b>	<b>82.218,67</b>

## 8. Comités

De wet van 17 december 2008 verplicht beursgenoteerde vennootschappen om binnen hun wettelijk bestuursorgaan een auditcomité op te richten en de wet van 6 april 2010 legt de verplichting op een remuneratiecomité op te richten. Met, voor het boekjaar 2013, een gemiddeld aantal van 7,3 werknemers (in voltijdse equivalenten) en een netto-omzet van € 12.304.395,29, is Care Property Invest als zogenaamde "kleinere" genoteerde vennootschap, vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van deze comités. De aan deze comités toegewezen taken dienen uitgevoerd te worden door de raad van bestuur op voorwaarde dat de vennootschap over ten minste één onafhankelijk bestuurder beschikt en dat de voorzitter van de raad van bestuur een niet-uitvoerend bestuurder is.

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

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

Het Corporate Governance Charter dat door de vennootschap werd opgesteld in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code, kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 9. Dividendpolitiek

Overeenkomstig artikel 21 § 1 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, is artikel 616 van het wetboek vennootschappen -welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen- niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 27 van het KB van 7 december 2010 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, 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.

## 10. Fiscaal

Alle inlichtingen van fiscale aard worden verstrekt op grond van wetten, decreten en administratieve richtlijnen die op het ogenblik van opstelling van de jaarrekening van kracht zijn.

### 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. 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 161bis en 161ter van het wetboek successierechten is de vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als collectieve beleggingsinstelling, 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 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 vastgoedbevak 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 bevaks.

### 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). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten verleend werd. Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden. Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Care Property Invest. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de netto-dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 11. 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 juli 2014 € 22,46. Deze maximale dagprijs wordt gegarandeerd zolang men eigenaar blijft van minstens tienduizend aandelen en voor zover het pand op de naakte eigendom van deze aandelen, zoals voorzien in de modaliteiten van het woonvoorrangrecht, gevestigd blijft.

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

Op 30 juni 2014 maken 6 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht. Voor twee projecten verleent de vennootschap een tussenkomst aan de betrokken verhuurders van resp. € 1.373,79 en € 532,15 tot op datum van 30 juni 2014, zijnde het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

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

## II. Verkorte financiële overzichten

Het halfjaarlijks financieel verslag werd opgemaakt overeenkomstig IAS 34. De waarderingsregels voor de opmaak van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek als deze toegepast voor het boekjaar eindigend op 31 december 2013. Er werden tot 30 juni 2014 geen nieuwe standaarden of interpretaties toegepast. De jaarrekening wordt voorgesteld conform het KB van 7 december 2010.

### 1. Kerncijfers

#### Kernresultaten

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
I. Huurinkomsten (+)	6.347.281,60	12.304.395,29	6.065.020,27
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken			
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>6.347.281,60</b>	<b>12.304.395,29</b>	<b>6.065.020,27</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6.347.281,60</b>	<b>12.304.395,29</b>	<b>6.065.020,27</b>
XIV. Algemene Kosten van de vennootschap (-)	-1.124.873,70	-1.705.388,49	-794.651,53
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	8.382,26	870.661,70	507.556,90
- andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten (-)	-1.389.122,10	-5.470.457,56	-3.137.630,46
- andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten (+)	1.394.967,01	6.414.593,13	3.638.731,98
- overige operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.537,35	-73.473,87	6.455,38
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.230.790,16</b>	<b>11.469.668,50</b>	<b>5.777.925,64</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5.230.790,16</b>	<b>11.469.668,50</b>	<b>5.777.925,64</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	24.243,36	84.774,32	42.106,81
XXI. Netto-intrestkosten (-)	-1.763.394,57	-3.440.367,08	-1.703.460,20
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1.017,36	-914,01	-658,10
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	-4.411.399,83	4.415.765,05	2.800.400,64
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-6.151.568,40</b>	<b>1.059.258,28</b>	<b>1.138.389,15</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-920.778,24</b>	<b>12.528.926,78</b>	<b>6.916.314,79</b>
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-12.519,47	-17.461,14	-9.799,11
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-12.519,47</b>	<b>-17.461,14</b>	<b>-9.799,11</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-933.297,71</b>	<b>12.511.465,64</b>	<b>6.906.515,68</b>
<i>per aandeel</i>	<i>-0,09</i>	<i>1.225,41</i>	<i>676,45</i>
<b>Niet-kaselementen begrepen in het resultaat</b>			
<i>afschrijvingen</i>	<i>+5.316,94</i>	<i>+7.271,33</i>	<i>+3.573,52</i>
<i>waardevermind./terugname waardeverm.</i>	<i>-8.891,74</i>	<i>+107.000,00</i>	<i>0,00</i>
<i>economische waarde projecten</i>	<i>+314.285,15</i>	<i>-291.527,24</i>	<i>-72.692,64</i>
<i>variatie reële waarde financiële activa/passiva</i>	<i>+4.411.399,83</i>	<i>-4.415.765,05</i>	<i>-2.800.400,64</i>
<b>NETTORESULTAAT, exclusief niet-kaselementen (*)</b>	<b>3.788.812,47</b>	<b>7.918.444,68</b>	<b>4.036.995,92</b>

(\*) 80% van dit bedrag stemt overeen met het minimaal uit te keren resultaat cfr. artikel 27 van het KB van 7 december 2010.



De canon-ontvangsten kenden een matige toename door de indexatie van de reeds lopende erfpachtvereenkomsten (+ 1,01%) en door 1 project dat bijkomend canon genereert vanaf februari 2014. Op 30 juni 2013 genereren 74 projecten canonontvangsten en op 30 juni 2014 zijn dit er 75.

De algemene werkingskosten zijn t.o.v. het eerste semester van 2013 gestegen, voornamelijk door kosten m.b.t. de statutenwijziging ten behoeve van de aandelensplits en de naamswijziging, alsook ingevolge het keuzedividend m.b.t. boekjaar 2013. Tevens werd een nieuwe huisstijl uitgewerkt en werd het operationele team versterkt met een commercieel manager en een jurist.

De financiële inkomsten dalen enerzijds door de relatief nog steeds lage rentevoeten en anderzijds door het feit dat er slechts voor 1 project prefinancieringsinstresten als opbrengst konden geboekt worden.

Andermaal zorgt de variatie van reële waarde van de indekkingsinstrumenten voor een kost van € 4,41 mio.

Abstractie makend van de niet kas-elementen zoals de impact van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten, de aanpassing van de economische winstmarge van de projecten en de afschrijvingen, bedraagt het resultaat van de vennootschap voor het eerste semester van 2014 € 3.788.812,47 t.o.v. € 4.036.995,92 voor het eerste semester van 2013.

## Kerncijfers balans

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Vorderingen financiële leasings	153.913.479,91	149.353.144,21	149.363.701,58
Eigen vermogen	68.672.400,17	73.957.553,60	68.352.603,64
Balanstotaal	177.592.560,05	173.735.168,88	170.437.968,30

De vennootschap heeft op datum van 30 juni 2014 75 serviceflatgebouwen opgeleverd en ter beschikking gesteld aan OCMW's en vzw's. De investeringsbedragen van deze projecten worden begrepen bij de "vorderingen financiële leasings" en genereren vanaf de ingang van de erfpacht (zijnde vanaf de oplevering het project) huurinkomsten (canon-inkomsten).

Deze bedragen stemmen overeen met de eindeopstalvergoedingen die de bevak zal ontvangen bij het einde van de opstalperiodes.

Het eigen vermogen van de bevak daalt naar € 68,67 mio, vooral ingevolge het negatieve halfjaarlijkse resultaat. De reële waarde van de swaps die als langlopende verplichting dient geboekt te worden, zorgde andermaal voor een negatieve impact op het resultaat t.b.v. € 4,41 mio waardoor eveneens het eigen vermogen negatief beïnvloed werd.

Anderzijds stijgt het balanstotaal door de opname van een bijkomende financiering, de realisatie van een bijkomend project en de stijging van het eigen vermogen t.b.v. € 2,04 mio door de uitgifte van nieuwe aandelen op datum van 20 juni 2014.





## 2. Resultatenrekening

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
I. Huurinkomsten (+)	6.347.281,60	12.304.395,29	6.065.020,27
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken			
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>6.347.281,60</b>	<b>12.304.395,29</b>	<b>6.065.020,27</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>6.347.281,60</b>	<b>12.304.395,29</b>	<b>6.065.020,27</b>
XIV. Algemene Kosten van de vennootschap (-)	-1.124.873,70	-1.705.388,49	-794.651,53
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	8.382,26	870.661,70	507.556,90
- andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten (-)	-1.389.122,10	-5.470.457,56	-3.137.630,46
- andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. de projecten (+)	1.394.967,01	6.414.593,13	3.638.731,98
- overige operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.537,35	-73.473,87	6.455,38
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>5.230.790,16</b>	<b>11.469.668,50</b>	<b>5.777.925,64</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>5.230.790,16</b>	<b>11.469.668,50</b>	<b>5.777.925,64</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	24.243,36	84.774,32	42.106,81
XXI. Netto-intrestkosten (-)	-1.763.394,57	-3.440.367,08	-1.703.460,20
XXII. Andere financiële kosten (-)	-1.017,36	-914,01	-658,10
XXIII. Variaties reële waarde financiële activa/passiva (+/-)	-4.411.399,83	4.415.765,05	2.800.400,64
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-6.151.568,40</b>	<b>1.059.258,28</b>	<b>1.138.389,15</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-920.778,24</b>	<b>12.528.926,78</b>	<b>6.916.314,79</b>
XXVI. Vennootschapsbelasting (-)	-12.519,47	-17.461,14	-9.799,11
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-12.519,47</b>	<b>-17.461,14</b>	<b>-9.799,11</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>-933.297,71</b>	<b>12.511.465,64</b>	<b>6.906.515,68</b>

Tot op heden heeft de vennootschap geen "niet-gerealiseerde resultaten" (other comprehensive income) in de zin van IAS 1, waardoor voor beide periodes (zowel voor 30 juni 2014 als voor 30 juni 2013), het "globaal resultaat" (statement of comprehensive income) overeenstemt met het nettoresultaat.

### 3. Balans

ACTIVA	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
<b>I. Vaste Activa</b>	<b>169.134.290,17</b>	<b>167.633.138,96</b>	<b>164.696.395,60</b>
D. Andere materiële vaste activa	2.237.242,42	4.982.491,76	2.254.025,63
E. Financiële vaste activa	6.302,40	5.952,40	5.952,40
F. Vorderingen financiële leasings	153.913.479,91	149.353.144,21	149.363.701,58
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	12.977.265,44	13.291.550,59	13.072.715,99
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>-10.009,49</i>	<i>412.823,35</i>	<i>36.842,94</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>12.987.274,93</i>	<i>12.878.727,24</i>	<i>13.035.873,05</i>
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>8.458.269,88</b>	<b>6.102.029,92</b>	<b>5.741.572,70</b>
D. Handelsvorderingen	137.606,62	137.002,27	5.987,03
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	259.180,76	247.635,65	43.812,98
<i>andere</i>	<i>259.180,76</i>	<i>247.635,65</i>	<i>43.812,98</i>
F. Kas en kasequivalenten	7.632.569,68	5.688.534,04	5.591.917,45
G. Overlopende rekeningen	428.912,82	28.857,96	99.855,24
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>177.592.560,05</b>	<b>173.735.168,88</b>	<b>170.437.968,30</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>68.672.400,17</b>	<b>73.957.553,60</b>	<b>68.352.603,64</b>
A. Kapitaal	61.633.399,04	60.744.395,00	60.744.395,00
B. Uitgiftepremie	1.191.440,24	0,00	0,00
C. Reserves	6.780.858,60	701.692,96	701.692,96
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-933.297,71	12.511.465,64	6.906.515,68
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>108.920.159,88</b>	<b>99.777.615,28</b>	<b>102.085.364,66</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>104.362.085,31</b>	<b>95.211.193,31</b>	<b>96.977.839,31</b>
B. Langlopende financiële schulden	87.860.038,31	83.270.038,31	83.270.038,31
C. Andere langlopende financ. verplichtingen toegelaten afdekkingsinstrumenten	16.502.047,00 16.502.047,00	11.941.155,00 11.941.155,00	13.707.801,00 13.707.801,00
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.558.074,57</b>	<b>4.566.421,97</b>	<b>5.107.525,35</b>
B. Kortlopende financiële schulden		0,00	
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden Andere:	4.180.660,41	4.246.581,89	4.675.728,49
leveranciers	4.030.600,87	4.026.795,55	4.541.749,80
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	150.059,54	219.786,34	133.978,69
E. Andere kortlopende verplichtingen	79.352,0	70.051,55	71.996,55
F. Overlopende rekeningen	298.062,13	249.788,53	359.800,31
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (canon)</i>	<i>20.825,00</i>	<i>3.081,12</i>	<i>165.908,93</i>
<i>andere</i>	<i>277.237,13</i>	<i>246.707,41</i>	<i>193.891,38</i>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN+VERPLICHTINGEN</b>	<b>177.592.560,05</b>	<b>173.735.168,88</b>	<b>170.437.968,30</b>

## 4. Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	A. KAPITAAL	uitgifte premie	reserve voor impact swaps (*)	andere reserves	overgedragen resultaten vorige boekjaren
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2013</b>	<b>60.744.395,00</b>		-12.902.149,00	11.283.515,27	5.645.642,69
winst van het boekjaar					
dividenden vorige boekjaar					
toevoeging/onttrekking aan			-3.451.064,00		125.748,00
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2013</b>	<b>60.744.395,00</b>		-16.353.213,00	11.283.515,27	5.771.390,69
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2014</b>	<b>60.744.395,00</b>		-16.353.213,00	11.283.515,27	5.771.390,69
winst van het boekjaar					
dividenden vorige boekjaar					
toevoeging/onttrekking aan			4.412.058,00		1.667.107,64
kapitaalverhoging door keuzedividend	889.004,04	1.191.440,24			
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2014</b>	<b>61.633.399,04</b>	<b>1.191.440,24</b>	<b>1.191.440,24</b>	<b>11.283.515,27</b>	<b>7.438.498,33</b>

	C. RESERVES	D. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2013</b>	<b>4.027.008,96</b>	<b>2.290.184,00</b>	<b>67.061.587,96</b>
winst van het boekjaar		6.906.515,68	
dividenden vorige boekjaar		-5.615.500,00	
toevoeging/onttrekking aan	-3.325.316,00	3.325.316,00	
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2013</b>	<b>701.692,96</b>	<b>6.906.515,68</b>	<b>68.352.603,64</b>
<b>Balans volgens IFRS op 1 januari 2014</b>	<b>701.692,96</b>	<b>12.511.465,64</b>	<b>73.957.553,60</b>
winst van het boekjaar		-933.297,71	
dividenden vorige boekjaar		-6.432.300,00	
toevoeging/onttrekking aan	6.079.165,64	-6.079.165,64	
kapitaalverhoging door keuzedividend			
<b>Balans volgens IFRS op 30 juni 2014</b>	<b>6.780.858,60</b>	<b>-933.297,71</b>	<b>68.672.400,17</b>

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

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

## 5. Kasstroomtabel

	30/06/2014	30/06/2013
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>5.688.534,04</b>	<b>1.246.203,77</b>
<b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-713.511,81</b>	<b>12.158.258,28</b>
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>-920.778,24</b>	<b>6.916.314,79</b>
betaalde belastingen	-12.519,47	-9.799,11
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>-933.297,71</b>	<b>6.906.515,68</b>
+ betaalde intresten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	1.763.394,57	1.703.460,20
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. betaalde intresten)</b>	<b>830.096,86</b>	<b>8.609.975,88</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>310.710,35</b>	<b>-69.119,12</b>
afschrijvingen op materiële activa	5.316,94	3.573,52
waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	-8.891,74	0,00
onroerende leasing-geactualiseerde winstmarge projecten	77.829,29	-332.448,93
onroerende leasing-afname geactualiseerde winstmarge projecten	236.455,86	259.756,29
<b>NETTORESULTAAT UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>1.140.807,21</b>	<b>8.540.856,76</b>
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-1.986.163,31</b>	<b>3.964.668,96</b>
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)	2.986.376,71	5.336.416,17
vorderingen financiële leasings	-4.560.335,70	-1.762.573,21
handelsvorderingen	-604,35	254.148,34
terug te vorderen belastingen	31.351,07	-25.538,25
andere kortlopende activa	-42.896,18	209.379,97
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-400.054,86	-47.164,06
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>131.844,29</b>	<b>-347.267,44</b>
handelsschulden	3.805,32	-301.590,08
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-69.726,80	-328.251,41
overlopende rekeningen	197.765,77	282.574,05
<b>NETTOBALANSBEWEGINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.854.319,02</b>	<b>3.617.401,52</b>
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-237.902,57</b>	<b>-628,00</b>
andere materiële vaste activa	-237.552,57	-628,00
financiële vaste activa	-350,00	0,00
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2.895.450,02</b>	<b>-7.811.916,60</b>
<b>Kaselementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-1.763.394,57</b>	<b>-1.703.460,20</b>
nominale intrestlasten	-1.023.527,74	-939.096,29
ontvangen intresten (swap)	93.856,43	73.965,53
vaste rentevoet	-833.723,26	-838.329,44
<b>Niet-kaselementen begrepen in het resultaat</b>	<b>4.411.399,83</b>	<b>-2.800.400,64</b>
variatie reële waarde financiële activa/passiva	4.411.399,83	-2.800.400,64
<b>NETTORESULTAAT UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>2.648.005,26</b>	<b>-4.503.860,84</b>
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>4.590.000,00</b>	<b>2.300.000,00</b>
toename (+) van de financiële schulden	4.590.000,00	2.300.000,00
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-6.422.999,52</b>	<b>-5.608.055,76</b>
betalingen dividenden vorig boekjaar-oprichtersaandelen	-94.500,00	-82.500,00
betalingen dividenden vorig boekjaar-aandelen op naam	-49.770,00	-43.450,00
betalingen dividenden vorige boekjaren-andere gewone aandelen	-6.278.729,52	-5.482.105,76
<b>Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie</b>	<b>2.080.444,28</b>	<b>0,00</b>
verhoging kapitaal	889.004,04	0,00
verhoging keuzedividend	1.191.440,24	0,00
<b>NETTOBALANSBEWEGINGEN UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>247.444,76</b>	<b>-3.308.055,76</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>7.535.953,09</b>	<b>5.591.917,45</b>

## 6. Gesegmenteerde informatie: erfpachtvergoedingen uit eigen of vreemde middelen

	eigen middelen		vreemde middelen		niet toegewezen		TOTAAL	
	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013	30/06/2014	30/06/2013
<b>VERKORTE RESULTATENREKENING</b>								
huurinkomsten	3.651.146,11	3.692.959,24	2.696.135,49	2.372.061,03			6.347.281,60	6.065.020,27
algemene kosten					-1.124.873,70	-794.651,53	-1.124.873,70	-794.651,53
andere operationele kosten en opbrengsten	-1.905,94	-1.098,58	82.314,89	169.751,17	5.802,60	6.455,38	86.211,55	175.107,97
onroerende leasings-geact. winstmarge projecten		139.061,30	-77.829,29	193.387,63			-77.829,29	332.448,93
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>								
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>3.649.240,17</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>2.700.621,09</b>	<b>2.735.199,83</b>	<b>-1.119.071,10</b>	<b>-788.196,15</b>	<b>5.230.790,16</b>	<b>5.777.925,64</b>
variaties in de reële waarde van financiële vaste activa – swaps			-4.411.399,83	2.800.400,64			-4.411.399,83	2.800.400,64
prefinancieringsopbrengsten			19.286,90	41.547,87			19.286,90	41.547,87
andere financiële opbrengsten					4.956,46	558,94	4.956,46	558,94
intrestkosten			-1.763.394,57	-1.703.460,20			-1.763.394,57	-1.703.460,20
andere financiële kosten					-1.017,36	-658,10	-1.017,36	-658,10
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>-6.155.507,50</b>	<b>1.138.488,31</b>	<b>3.939,10</b>	<b>-99,16</b>	<b>-6.151.568,40</b>	<b>1.138.389,15</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>3.649.240,17</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>-3.454.886,41</b>	<b>3.873.688,14</b>	<b>-1.115.132,00</b>	<b>-788.295,31</b>	<b>-920.778,24</b>	<b>6.916.314,79</b>
vennootschapsbelasting					-12.519,47	-9.799,11	-12.519,47	-9.799,11
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>3.649.240,17</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>3.830.921,96</b>	<b>-2.081.289,94</b>	<b>-1.127.651,47</b>	<b>-798.094,42</b>	<b>-933.297,71</b>	<b>6.906.515,68</b>
<b>VERKORTE BALANS</b>								
<b>ACTIVA</b>								
projecten in voorbereiding/in aanbouw			1.294.136,35	2.241.949,44			1.294.136,35	2.241.949,44
vorderingen financiële leasing	65.347.156,67	65.347.156,67	88.566.323,24	84.016.544,91			153.913.479,91	149.363.701,58
handelsvorderingen-geact. winstmarge projecten	8.161.026,42	8.559.792,40	4.816.239,03	4.512.923,59			12.977.265,44	13.072.715,99
overige activa					9.407.678,35	5.759.601,29	9.407.678,35	5.759.601,29
	<b>73.508.183,09</b>	<b>74.069.627,78</b>	<b>94.676.698,62</b>	<b>90.771.417,94</b>	<b>9.407.678,35</b>	<b>5.759.601,29</b>	<b>177.592.560,05</b>	<b>170.437.968,30</b>
<b>PASSIVA</b>								
eigen vermogen					-68.672.400,17	-68.352.603,64	-68.672.400,17	-68.352.603,64
langlopende financiële schulden			-87.860.038,31	-83.270.038,31			-87.860.038,31	-83.270.038,31
andere langlopende financiële verplichtingen			-16.502.047,00	-13.707.801,00			-16.502.047,00	-13.707.801,00
overige verplichtingen					-4.558.074,57	-5.107.525,35	-4.558.074,57	-5.107.525,35
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-104.362.085,31</b>	<b>-96.977.839,31</b>	<b>-73.230.474,74</b>	<b>-73.460.128,99</b>	<b>-177.592.560,05</b>	<b>-170.437.968,30</b>

### III. Vastgoedverslag

Care Property Invest belegt haar activa in serviceflatgebouwen, zoals bedoeld in de gecoördineerde decreten inzake voorzieningen voor ouderen van 18 december 1991 en vermeld in artikel 88, §5 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd), die opgericht worden op gronden van OCMW's en vzw's die middels een opstalrecht aan de vennootschap ter beschikking worden gesteld. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, wordt het genot ervan tegen betaling van een canonvergoeding overgedragen aan het OCMW of de vzw, welke volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw. Op het einde van de opstalperiode wordt het OCMW of de vzw eigenaar van de gebouwen door betaling van de eindeopstalvergoeding welke gelijk is aan het nominale bedrag van de investeringskost.

De vennootschap neemt deze investeringskosten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als "Vorderingen financiële leasings").

In overeenstemming met het vastgoedbevak-KB dienen deze zakelijke rechten op onroerende goederen niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige. Eveneens voldoet de vennootschap aan de bepaling van art. 39 van dit vastgoedbevak-KB gezien geen enkele uitgevoerde verrichting tot gevolg heeft dat meer dan 20 % van haar activa werd belegd in één vastgoed geheel.

#### Projectenplannen: stand van zaken op 30 juni 2014

##### Initiële (\*) investeringsprogramma: stand van zaken op 30 juni 2014

Van het initiële (\*) investeringsprogramma van de vennootschap zijn er op 30 juni 2014 75 projecten of 1968 flats gerealiseerd en ter beschikking gesteld aan de opdrachtgevende OCMW's en vzw's. Deze zijn verspreid over de 5 Vlaamse provincies.

Van de twee projecten waarvan de bouwwerken nog in de fase van uitvoering waren op 31 december 2013, werd het project te Opwijk met 32 serviceflats intussen in gebruik genomen op 1 februari 2014. Het OCMW van Destelbergen zal wellicht haar 20 nieuwe serviceflats in gebruik kunnen nemen einde 2014, behoudens onvoorziene omstandigheden.

Na de afronding van de voorafgaande studies voor de bouw van 11 serviceflats te Boekhoute, is gebleken dat dit project niet langer realiseerbaar is. Het werd inmiddels uit projectplan 8 van het initiële investeringsprogramma geschrapt. De vennootschap onderzoekt de mogelijkheden om de aldus vrijgekomen ruimte (12 flats) in het initiële investeringsprogramma nog in te vullen.

(\*) investeringsprogramma van maximaal 2000 gesubsidieerde serviceflats

	aantal projecten	aantal flats
Projecten in uitvoering	1	20
Projecten die opgeleverd werden ( <i>voltooid</i> )	75	1968
Projecten nog toe te wijzen	1	12
	<b>77</b>	<b>2000</b>

Overzicht projecten volgens projectenplan:

Nummer projectenplan en werkjaar	Aantal projecten, <i>waarvan</i>			Totaal aantal projecten	Totaal aantal flats
	<i>opgeleverd</i>	<i>in uitvoering</i>	<i>in voorbereiding</i>		
1. 1996-1997	13	0	0	13	296
2. 1997-1998	13	0	0	13	277
3. 1998-1999	6	0	0	6	188
4. 1999-2000	6	0	0	6	135
5. 2000-2001	3	0	0	3	46
6. 2001-2002	1	0	0	1	25
7. 2002-2003	4	0	0	4	95
8. 2003-2004	4	0	0	4	108
9. 2004-2005	1	0	0	1	31
10. 2005-2006	4	0	0	4	114
11. 2006-2007	3	1	0	4	107
12. 2007-2008	4	0	0	4	98
13. 2008-2009	13	0	0	13	468
toe te wijzen	0	0	1	1	12
<b>TOTAAL</b>	<b>75</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>77</b>	<b>2000</b>

### Projecten in uitvoering op 30 juni 2014

PROVINCIE / GEMEENTE	Opdrachtgever	Aantal flats	Raming kostprijs (b)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>OOST-VLAANDEREN</b>				
DESTELBERGEN – Kouterlaan	OCMW	20	2.783.468,29	1.294.136,35
<b>1 project</b>		<b>20</b>		

(a) geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, exclusief BTW

(b) de geraamde kostprijs (alle kosten en lasten verbonden aan het opstalrecht, de volledige bouwkosten inclusief erelonen, de prefinancieringskosten gedurende de bouwperiode, exclusief BTW)



## Uitgevoerde, opgeleverde projecten op 30 juni 2014

PROVINCIE / GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
<b>ANTWERPEN</b>					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	96.738,72	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – St.-Antonius	24	juni 1998	76.972,32	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	86.167,20	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK - Horeman	20	december 1998	73.718,40	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE - Boterlaar	24	februari 2000	96.164,64	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPELLEN – Hoogboom	22	februari 2000	81.190,56	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH - Altena	25	december 2003	121.968,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	84.291,60	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat - uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	41.187,60	428.752,46	1.114.374,84
RETIE - Kloosterhof	24	november 2001	98.048,16	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM - De Brem	42	januari 2002	158.528,16	871.697,37	2.707.138,69
VOSELAAR - Woestenborghslaan	17	juni 2002	71.158,26	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN - Grisarstraat	28	januari 2003	143.684,64	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM - St.Bernardusabdij	24	mei 2004	96.595,20	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS - Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	105.246,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT - Gasthuisstraat	25	april 2005	91.875,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	70.078,08	527.990,35	1.735.239,28
NIJLEN - Ten Velden	21	januari 2011	48.264,30	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – St. Job	36	december 2011	63.603,56	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	57.915,00	690.359,98	2.471.297,09
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	68.426,16	1.146.274,12	2.613.329,68
BEERSE - Boudewijnstraat	37	april 2012	112.365,30	2.458.167,86	4.151.001,06
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	69.489,00	4.165.828,54	5.622.718,59

WEST-VLAANDEREN						
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	84.171,12	1.492.469,64	1.437.339,01	
LICHTERVELDE – Statiestraat	19	februari 1999	72.043,44	1.132.407,67	1.230.240,98	
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	76.527,36	1.185.172,32	1.306.796,30	
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	38.660,40	551.543,46	698.604,38	
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	111.348,00	1.551.196,33	1.901.389,12	
ZEDELGEM - Loppem	14	september 2009	56.099,40	375.604,58	995.172,10	
WAREGEM - Zuiderlaan	63	april 2002	284.263,56	3.795.305,31	4.854.264,93	
WERVIK - Gasstraat	17	maart 2002	67.959,54	671.264,07	1.215.889,38	
BRUGGE - St.-Andries	36	december 2002	143.704,80	944.635,21	2.718.417,54	
BRUGGE - De Vliedberg	35	januari 2011	80.022,60	n.v.t.	4.536.254,77	
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	51.689,88	1.144.970,90	4.267.463,75	
BRUGGE – Ten Boomgaard	38	juli 2012	85.826,04	2.232.706,76	6.427.227,13	
MENEN - Lauwe	19	maart 2003	81.153,18	555.425,10	1.385.782,73	
MOORSLEDE - Marktstraat	17	januari 2006	52.636,08	477.856,61	1.411.631,96	
HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	72.266,40	1.066.588,22	2.631.140,86	
BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	144.852,48	1.517.187,59	5.152.687,38	
KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	112.341,24	1.166.696,74	3.850.618,15	
OOST-VLAANDEREN						
NINOVE - Denderwindeke	20	november 1997	71.013,60	1.044.505,81	1.212.658,83	
ASSENEDE - Bassevelde	15	juni 1998	52.031,70	811.548,10	888.510,01	
AALST - Moorsel	47	sept.+nov. 1998	171.239,46	2.284.370,71	2.924.145,95	
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	67.313,88	912.921,50	1.149.451,51	
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	61.279,68	1.169.194,69	1.046.421,43	
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	79.394,40	1.097.897,81	1.355.767,48	
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	79.752,00	1.238.490,80	1.361.852,97	
DEINZE - Ten Bosse	19	maart 2002	70.538,64	906.005,00	1.204.571,93	
HAMME - Moerzeke	11	mei 2004	56.323,08	300.819,65	996.160,25	
ZULTE - Pontstraat	26	juni 2005	60.825,96	595.814,12	1.920.143,59	
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	76.478,40	697.046,93	2.064.529,27	
DESTELBERGEN - Steenvoordestraat	20	november 2006	76.136,40	600.629,30	1.998.805,04	
SINT-NIKLAAS - Zwijgershoek	36	februari 2009	72.046,80	1.631.812,54	3.382.787,41	
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	91.353,60	2.967.983,15	9.663.258,24	

VLAAMS-BRABANT						
OPWIJK - Kloosterstraat	13	maart 1998	47.778,12	696.568,88	815.873,14	
OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	124.076,80	<i>nog niet gekend</i>	4.592.315,29	
KORTENBERG - Leuvensestnwg	24	juni 2007	84.867,84	742.522,02	2.398.855,72	
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	67.846,50	549.923,76	1.827.654,52	
ZAVENTEM - Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	110.930,04	1.154.168,59	2.965.085,01	
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	133.492,20	1.010.999,74	3.382.906,85	
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	111.732,06	1.249.237,58	3.455.560,46	
LENNIK - Stationsstraat	16	september 2011	63.511,68	944.697,97	1.843.166,78	
LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	60.657,12	1.718.342,13	4.522.250,48	
MEISE - Godshuisstraat	43	september 2012	83.790,66	2.258.463,25	6.170.316,20	
LIMBURG						
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	63.170,88	972.542,97	1.078.707,46	
LEOPOLDSBURG - Heppen	19	november 2003	82.287,48	470.860,10	1.435.709,20	
ZONHOVEN - Rozenkransweg	31	oktober 2001	126.184,26	754.824,79	2.154.751,95	
LEOPOLDSBURG - Centrum	31	september 2004	130.300,44	833.141,60	2.304.535,76	
AS - Dorpstraat	18	oktober 2005	81.000,00	400.884,21	1.457.524,43	
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	65.538,00	1.104.605,75	3.144.985,21	
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	138.173,28	1.100.841,53	3.330.436,58	
ZONHOVEN - Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	78.278,40	2.360.844,65	5.633.460,79	
BERINGEN - Klitsbergwijk	24	oktober 2009	76.376,16	1.071.539,26	2.979.192,56	
HEUSDEN-ZOLDER - Hesdinstraat	28	maart 2012	79.588,32	981.277,63	3.004.334,33	
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	62.382,00	1.297.972,72	4.097.754,14	
<b>75 projecten</b>	<b>1968</b>		<b>6.586.931,02</b>		<b>190.192.684,96</b>	

- (a) *geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw, inclusief de contractuele vooruitbetalingen*
- (1) *verschuldigde canon van 1 januari 2014 tot en met 30 juni 2014 (1<sup>ste</sup> semester 2014) – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw*
- (2) *de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid: voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en 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.*

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

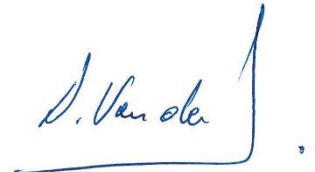
## IV. Informatie over de externe controle

De boekhoudkundige gegevens in dit halfjaarlijks financieel verslag werden niet door de commissaris gecontroleerd.

## V. Verklaring verantwoordelijke personen

Hierbij verklaren Peter VAN HEUKELOM, Willy PINTENS en Dirk VAN DEN BROECK, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend, de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële overzichten, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

In naam en voor rekening van de raad van bestuur  
De gedelegeerd bestuurders,



## VI. Permanent document

Naam	Care Property Invest (voorheen Serviceflats Invest) "Openbare beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "Openbare bevak naar Belgisch recht"
Rechtsvorm	naamloze vennootschap
Maatschappelijke zetel	Plantin en Moretuslei 220, 2018 Antwerpen
Contact	T +32 3 222 94 94 – F + 32 3 222 94 95
E-mail	info@carepropertyinvest.be
Website	www.carepropertyinvest.be
Rechtspersonenregister (RPR)	Antwerpen
BTW	BE 0456.378.070
Oprichtingsdatum	30 oktober 1995
Duur	onbepaalde duur
Maatschappelijk Kapitaal	€ 61.633.399,04 ( <i>vanaf 20 juni 2014</i> )
Boekjaar	1 januari tot en met 31 december (uitgezonderd het 1ste boekjaar: van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996)
Notering	Euronext Brussel – Industry Classification Benchmark 8673 Residential REITs
ISIN code	BE0974273055 ( <i>vanaf 24/03/2014</i> )
Aantal genoteerde aandelen	10.209.425 gewone aandelen ( <i>vanaf 20/06/2014</i> )
Financiële dienstverlening	Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, Petercam en VDK Spaarbank
Commissaris	PwC, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, erkend revisor (A02037)
Interne Audit	Mazars Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Anton Nuttens
Vastgoeddeskundige	Stadim, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens
Toezicht	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)
Algemene Vergadering	elke derde woensdag van de maand mei

## Informatie aan het publiek

De raad van bestuur deelt mee dat alle nodige informatie 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](http://www.carepropertyinvest.be), alsook overeenkomstig de Circulaire FSMA/2012\_01 d.d. 11 januari 2012. Overeenkomstig het KB garandeert de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht is en de aandeelhouders en het publiek in staat stelt de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via het persagentschap Belga en de website van de vennootschap ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)), overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen.

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 één ieder 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 ([www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)). Diverse relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden vermeld op de website en kunnen geraadpleegd worden.

## Raad van Bestuur

Op 30 juni 2014 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

### op voordracht van de bijzondere aandeelhouders:

Mark Suykens	Voorzitter van de raad van bestuur
Willy Pintens	Gedelegeerd bestuurder
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd bestuurder
Myriam Lint	Bestuurder
Isabelle Lemaitre	Bestuurder
BNP Paribas Fortis nv, vertegenwoordigd door Rudy Degrande	Bestuurder
Hubert De Peuter	Bestuurder
Lode De Vrieze	Bestuurder

### op voordracht van de gewone aandeelhouders:

Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder
Alfons Blondeel	Bestuurder
Paul Van Gorp	Bestuurder

Overeenkomstig artikel 9 § 1 van het KB van 7 december 2010 en in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen worden de heren Mark Suykens, Alfons Blondeel en Paul Van Gorp als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

Alle mandaten nemen een einde na de algemene vergadering van mei 2015.

## **Instelling voor Collectieve Belegging die Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord Investeert (DMVI)**

Care Property Invest werd opgenomen door de Belgische Vereniging van Assets Managers (BEAMA) op de lijst van Instellingen voor Collectieve Belegging (ICB's) die duurzaam en maatschappelijk verantwoord investeren (DMVI). De lijst van DMVI-ICB's kan worden geraadpleegd op [www.beama.be](http://www.beama.be). De methodologie van het systeem van principes waaraan een ICB moet voldoen om aan het profiel "ethisch beleggen" te beantwoorden, wordt toegelicht op de website van beama - [www.beama.be](http://www.beama.be) - bij de rubriek "duurzame icb's".

## **Analyse door KBC Securities**

Het aandeel van Care Property Invest wordt sinds 15 oktober 2013 gevolgd door de analisten van KBC Securities.

## **Afschaffing effecten aan toonder**

Op 30 juni 2014 zijn er nog 21.000 aandelen aan toonder van de vennootschap, welke van rechtswege werden omgezet in gedematerialiseerde vorm (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 kan zich tot 31 december 2014 kenbaar maken om zijn effecten en de bijhorende rechten op te eisen. Indien de eigenaar onbekend blijft, dient de vennootschap vanaf 1 januari 2015 deze effecten te verkopen volgens een wettelijke procedure. 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.

## **Commissaris**

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

## **Gecoördineerde statuten**

De gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).



**Care Property Invest NV**

Plantin en Moretuslei 220

2018 Antwerpen

**T** +32 3 222 94 94

**F** +32 3 222 94 95

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

Belfius BE27 0910 0962 68 73

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht

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