

Jaarlijks
Financieel
Verslag **2023**



De Vennootschap behaalde een EPS van € 1,03 en stelt voor om een DPS van € 1,00 uit te keren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

bekendmaking 25 april 2024, na beurstijd 18.00 uur

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

voor de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2023
GEREVISEERD

CARE PROPERTY INVEST VERKLAART DAT:

het jaarlijks financieel verslag 2023 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 25 april 2024, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129; het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit jaarlijks financieel verslag zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

PROFIEL CARE PROPERTY INVEST



SCHOTEN (BE) | HOOFDKANTOOR CARE PROPERTY INVEST

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht.

De Vennootschap is al meer dan 25 jaar genoteerd op Euronext Brussels en **investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking** op de Europese markt.

Care Property Invest **verwerft, bouwt en renoveert** kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 150 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

PORTEFEUILLE PER LAND

Care Property Invest speelt in op de huidige en komende vergrijzingsgolf door te **investeren in, het ontwikkelen, herontwikkelen en/of renoveren van** zorgvastgoed op de onderstaande markten.



Aantal projecten	108	27	8	7	150
Waarvan in ontwikkeling	0	3	3	1	7
Wooneenheden	4.998	828	1.076	554	7.456
Aantal m ²	411.492	73.461	87.320	30.941	603.214
Reële waarde portefeuille (in € miljoen)	818	231	110	88	1.247

BELGIË



Vastgoedbeleggingen (BE)

Aantal projecten	29
Reële waarde (in € miljoen)	575

Financiële leasingen (BE)

Aantal projecten	79
Reële waarde (in € miljoen)	242

HISTORIEK 1995-2023

• 1995

Oprichting van Serviceflats Invest nv

Erkenning als vastgoedbevak, op initiatief van de Vlaamse Regering met als doelstelling de bouw en financiering van 2000 serviceflats voor OCMW's en sociale vzw's in het Vlaams en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Vanaf 30 oktober 1995

210 volledig volstorte aandelen.

• 2016

**Opname in de Bel MID-index.
Start lidmaatschap EPRA**

• 2017

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

15 maart 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017

15.028.880 volledig volstorte aandelen.

Kapitaalverhoging in geld

27 oktober 2017

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 70 miljoen.

Vanaf 27 oktober 2017

19.322.845 volledig volstorte aandelen.

• 2021

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

17 november 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 26 miljoen.

Vanaf 17 november 2021

26.931.116 volledig volstorte aandelen.

• 2022

**Keuzedividend
mei-juni 2022**

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 4 miljoen.

Vanaf 20 juni 2022

27.102.910 volledig volstorte aandelen.

• 1996

Kapitaalverhoging in geld (IPO - Euronext Brussels)

7 februari 1996

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

Vanaf 7 februari 1996

10.210 volledig volstorte aandelen.

• 2015

Kapitaalverhoging in geld

22 juni 2015

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 36 miljoen.

Vanaf 22 juni 2015

13.184.720 volledig volstorte aandelen.

• 2017

Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest

• 2018

**Intrede op de Nederlandse markt.
Verwerving 100^{ste} woonzorgproject.**

• 2019

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

3 april 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 16 miljoen.

Vanaf 3 april 2019

20.086.876 volledig volstorte aandelen.

• 2021

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

20 januari 2021

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 42 miljoen.

Vanaf 20 januari 2021

25.806.148 volledig volstorte aandelen.

• 2020

Kapitaalverhoging in geld (ABB)

juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 59 miljoen.

Vanaf 25 juni 2020

24.110.034 volledig volstorte aandelen.

• 2020

Keuzedividend

mei-juni 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 19 juni 2020

21.918.213 volledig volstorte aandelen.

• 2020

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

15 januari 2020

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 34 miljoen.

Vanaf 15 januari 2020

21.645.122 volledig volstorte aandelen.

• 2022

Kapitaalverhoging door inbreng in natura

7 juli 2022

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 14 miljoen.

Vanaf 7 juli 2022

27.741.625 volledig volstorte aandelen.

• 2022

Intrede op de Ierse markt.

• 2023

Kapitaalverhoging in geld

24 januari 2023

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 108 miljoen.

Vanaf 24 januari 2023

36.988.833 volledig volstorte aandelen.

• 2023

Verwerving 150^{ste} woonzorgproject.

• 2013-2014

Statutenwijzigingen ter verruiming van het doel

• 2014

**Serviceflats Invest nv wordt Care Property invest nv.
Aandelensplitsing 1: 1.000**

Vanaf 24 maart 2014

10.210.000 volledig volstorte aandelen.

Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV)

• 2019

Keuzedividend

mei-juni 2019

Totaalbedrag kapitaalverhoging: circa € 7 miljoen.

Vanaf 26 juni 2019

20.394.746 volledig volstorte aandelen.

• 2020

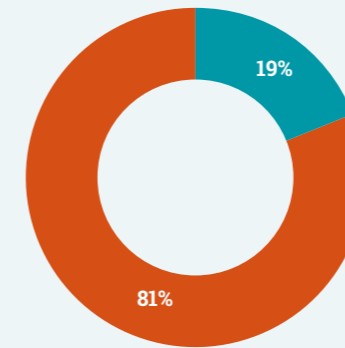
Intrede op de Spaanse markt

HIGHLIGHTS 2023



SPLIT VASTGOEDBELEGGINGEN EN FINANCIËLE LEASINGS

(per 31 december 2023 - op basis van de reële waardes)



■ Financiële leasing (IFRS 16)
■ Vastgoedbeleggingen (IAS 40)

OPERATIONEEL

KERNCIJFERS VASTGOED

Bezettingsgraad	100%
Totaal aantal projecten	150
Reële waarde totale vastgoedportefeuille	1.247 m
Totale huurinkomsten vastgoedportefeuille	65,9 m
Aantal projecten verworven in 2023	5
Aantal projecten in ontwikkeling in 2023	7
Aantal projecten opgeleverd in 2023	4
Bedrag aan desinvesteringen in 2023	0
Totaal aantal wooneenheden portefeuille	7.456

CARE PROPERTY INVEST
BEREIKT DE KAAP VAN
150 PROJECTEN

Met Saamborgh Almelo mocht Care Property Invest op 30 november 2023 het 150^e project aan haar portefeuille toevoegen.

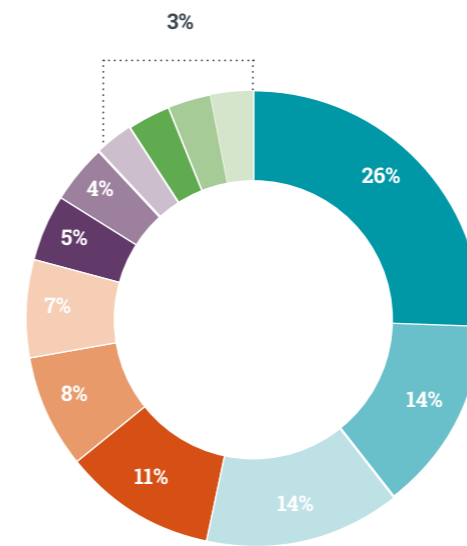
Het duurzame nieuwbouwproject zal na oplevering, naar verwachting in het voorjaar van 2025, ruimte bieden aan 42 ouderen.

Het project voldoet aan de BEN-eisen en behaalde een A+++-label

ANDERE OPERATIONELE HIGHLIGHTS

01 DEC 2023		Oplevering 'Warm Hart Ulestraten' in Ulestraten (NL)
30 NOV 2023		Verwerving 'Saamborgh Almelo' in 'Almelo (NL).
08 AUG 2023		Verwerving 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL).
23 MEI 2023		Oplevering 'Villa Stella' in Middelburg (NL).
16 JUN 2023		Verwerving 'Residence Oldenbarneveld' in Rotterdam (NL).
05 JUN 2023		Oplevering 'Emera Mostoles' in Mostoles (ES).
17 MEI 2023		Verwerving 'Huize Willibrordus' in Ruurlo (NL).
26 APR 2023		Verwerving 'BoCasa' in Bolderberg (BE).
20 APR 2023		Oplevering 'Warm Hart Zuidwolde' in Zuidwolde (NL)

VERDELING HUURINKOMSTEN PER OPERATOR ⁽¹⁾ (per 31 december 2023)

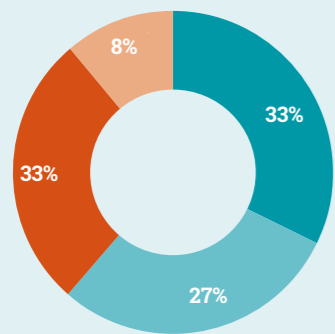


- OCMW - BE
- Overige - NL en ES
- Colisée - BE
- Vulpia - BE
- Korian - NL en BE
- My Assist - BE
- Domus Valuas - NL
- Emera - ES
- Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A. - ES
- DomusVi - IE
- Silver Stream healthcare - IE
- Orelia - BE

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw Groep, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh Wonen, vzw en Warm Hart Zorghuizen.

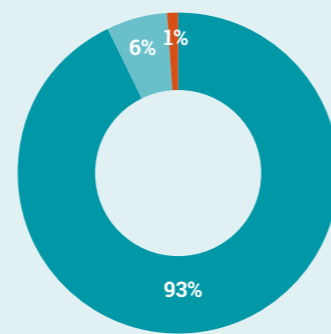
LEEFTIJD VASTGOEDPORTEFEUILLE

VASTGOEDBELEGGINGEN

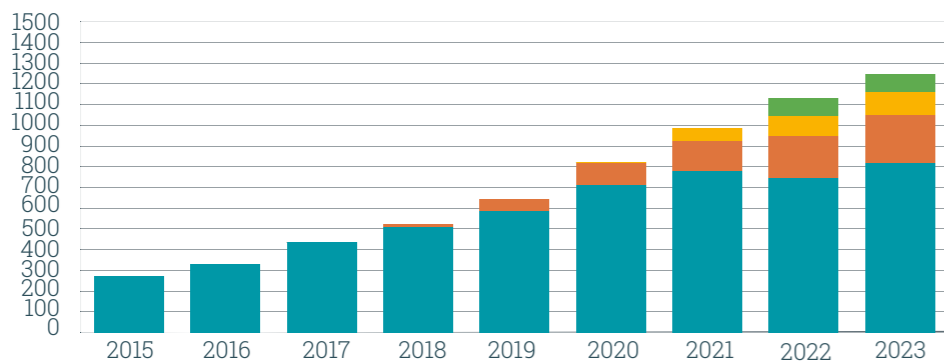


< 1 jaar
1-5 jaar
5-10 jaar
> 10 yjaar

FINANCIËLE LEASINGS



EVOLUTIE REËLE WAARDE PER MARKT IN MILJOEN EURO



België
Nederland
Spanje
Ierland

ESG



Toekenning EPRA sBPR Gold Award
De inspanningen inzake duurzaamheidsrapportering in 2023 werden beloond met een **EPRA sBPR Gold Award**

RECENTE GEBOUWENPORTEFEUILLE

(GEMIDDELDE LEEFTIJD VAN GEBOUWEN)



VASTGOEDBELEGGINGEN



FINANCIËLE LEASINGS

Recent gebouwde en energie-efficiënte vastgoedbeleggingen verminderen het risico op gestrande activa⁽¹⁾.

(1) De financiële leasingen bestaan voornamelijk uit de initiële portefeuille van CP Invest die minder dan 20% van onze volledige portefeuille vertegenwoordigt (gebaseerd op de reële waarde). Nadat het recht van opstal van financiële leasingen afloopt, wordt het gebouw eigendom van de grondeigenaar door natrekking.

GEVALIDEERDE DOELSTELLINGEN

DOOR SBTI



Scope 1- en scope 2-emissiereductie met **42%** tegen 2030. (basisjaar 2022)

Netto-nuldoelstelling voor 2050 – **Scope 1, scope 2 en scope 3 emissiereductie** met **90%** tegen 2050. (basisjaar 2022)

ESG-EVALUATIES

	2023	2022	2021
EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	Bestaande investering 54 ★	32 ★	-
	Ontwikkeling 67 ★	33 ★	-
S&P Global	40	30	-

DOELSTELLINGEN

ENERGIE-EFFICIËNTIE

110 kWh/m²

CP Invest verbindt zich ertoe om tegen 2030 een gemiddelde energie-efficiëntie van 110 kWh/m² te bereiken⁽¹⁾.

+29% YoY⁽²⁾

132 kWh/m²

Naarmate onze monitoringdekking vordert, krijgen we een steeds realistischer beeld van het energieverbruik van onze portefeuille.

(1) Exclusief initiële portefeuille

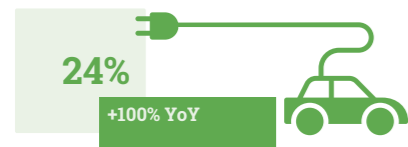
(2) Jaar-op-jaar

FINANCIËEL



Toekenning EPRA BPR Gold Award
De inspanningen inzake financiële rapportering in 2023 werden beloond met een EPRA BPR Gold Award

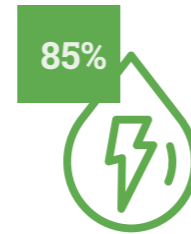
ELEKTRIFICATIE VAN DE VLOOT



Op dit moment is **24%** van ons wagenpark volledig geëlektrificeerd. CP Invest streeft naar een volledig elektrisch wagenpark tegen 2026.

ENERGIE- EN WATERMONITORING

OP AFSTAND



Eind 2023 werd **85% van CP Invest's investeringsportefeuille op afstand gemonitord**. Eigenaar en exploitant van het gebouw kunnen op deze manier snel en efficiënt maatregelen nemen om verbruiken te optimaliseren.

ESG-REMUNERATIE

20%

20% van de totale uitbetaling van de **langetermijnbonus van het management** is afhankelijk van ESG-criteria en wordt uitbetaald als de mijlpalen van de duurzaamheidsroutekaart van het bedrijf **worden gehaald**.

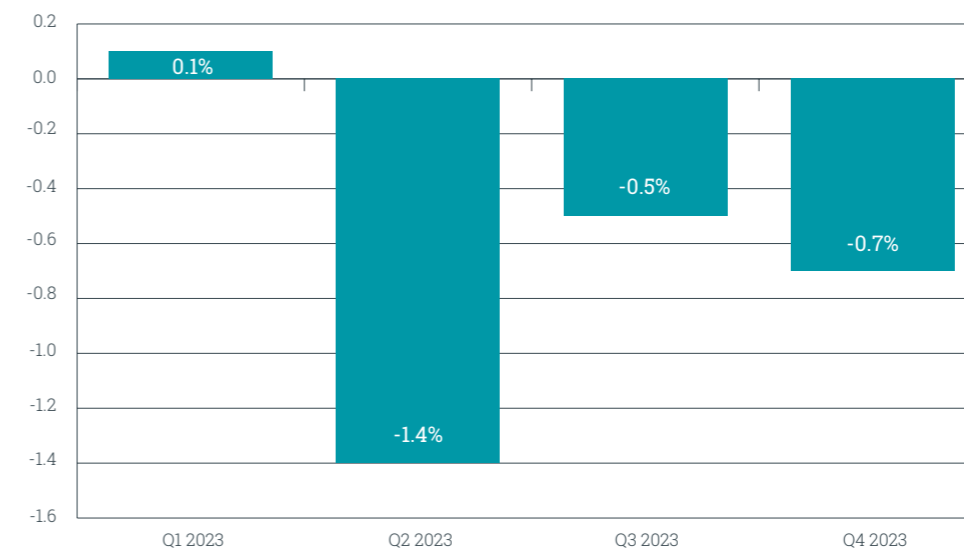
50%

50% van de jaarlijkse **CAO90 bis-bonus** wordt toegekend aan **werknemers** bij het behalen van een gedeelde ESG-doelstelling.

FINANCIËLE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS - OP 31 DECEMBER	2023	2022	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.246,6 m	€ 1.131,3 m	+10%
Marktkapitalisatie	€ 527,5 m	€ 437,2 m	+21%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	43,55%	51,34%	-15%
Kost vreemd vermogen	3,15%	2,14%	+47%
Huurinkomsten	€ 65,9 m	€ 54,4 m	+21%

LFL-PORTFOLIOWAARDERING



MEDEWERKERS CARE PROPERTY INVEST



Voor meer informatie over het beleid van Care Property Invest inzake duurzaamheid en de meest recente duurzaamheidsverslagen, raadpleeg <https://carepropertyinvest.be/sustainability/>.

FINANCIËEL

FINANCIËEL-OPERATIONEEL

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 38,0 miljoen (+10,6% t.o.v. 31 december 2022), ofwel € 1,03 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 december 2023: 99%
- Gemiddelde indexatie: 10,46%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 76,36% vastgoedbeleggingen en 23,64% financiële leasingen

RISICO-AVERS PROFIEL

- 26% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (70,7%), Nederland (16,2%), Spanje (6,9%) en Ierland (6,2%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 94%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 5,42 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 8,13 jaar

SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT

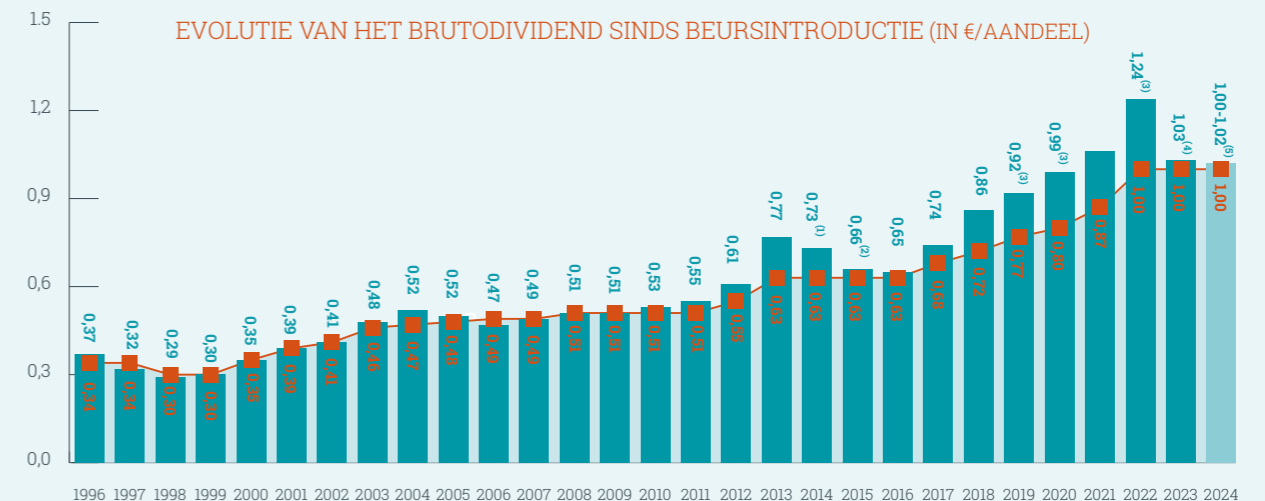
- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 43,55%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 23 miljoen (waarvan € 20 miljoen cash-out in 2024)
- Stabiele waardering portefeuille: -2,5% reële waarde schommeling tussen 31 december 2022 en 31 december 2023
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 december 2023: € 106,5 miljoen

ANDERE

- Succesvolle kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, tegen een uitgifteprijs van € 12,00 per aandeel en een bruto-opbrengst van € 110.966.496. Hiervoor werden 9.247.208 nieuwe aandelen uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

AANDEELHOUDERS

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 1,00 per aandeel over het volledige boekjaar 2023. Dit betekent, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,85 per aandeel.
- De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 29 mei 2024 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 in 2900 Schoten.



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Daling winst per aandeel, als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (5) Vooruitzichten.

■ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).

■ Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1.000.

WAARDEN, VISIE, MISSIE EN STRATEGIE

STRATEGIE

WAARDEN EN MISSIE

Onze kernwaarden zijn de drijvende kracht achter onze mission statement

KERNWAARDEN CARE PROPERTY INVEST

1. PROFESSIONALITEIT

- Uitgebreid researchtraject bij nieuwe en lopende projecten, zowel intern als met externe onderzoeksbureaus om nauwkeurige risico-inschattingen te maken.
- Nauwlettend monitoren en (indien nodig) tijdig bijsturen van interne processen om een soepele werking van de organisatie te waarborgen.

2. INTEGRITEIT

- Het opbouwen op integere wijze van een duurzame vertrouwensband met haar aandeelhouders, medewerkers, exploitanten van haar zorgvastgoed, aannemers, politieke wereld, de GVV-sector en in het algemeen alle partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben.

3. VERANDERINGSGERICHTHEID

- Het pro-actief streven naar verandering en de verbetering van haar werkprocessen en -structuren om mee te groeien in een snel veranderende wereld.
- Het creëren van een sterk draagvlak voor vernieuwing en voorbereiden op toekomstige uitdagingen door deze aanpak

MISSION STATEMENT



Care Property Invest realiseert op een duurzame manier samen met private en publieke zorgondernemers kwaliteitsvol en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers.



Care Property Invest bouwt met vertrouwen aan de toekomst samen met een competent en divers team vanuit een solide organisatie.



Care Property Invest biedt een stabiel langetermijnrendement voor haar aandeelhouders.

VASTGOEDSTRATEGIE

GUNSTIGE DEMOGRAFIE

- Toenemende vergrijzing met piek in 2070 in België, Nederland, Ierland en Spanje

DIVERSIFICATIE

- Goede geografische marktspreiding
- Sterke spreiding operatoren
- Zowel private als publieke samenwerkingen

ZORGVULDIG GESELECTEERD VASTGOED

- Zorgvuldige selectie projecten met een uitgebreid due diligence proces
- Enkele selectiecriteria: correcte prijs-kwaliteitsverhouding, Mogelijke opbrengsten van het project.

VASTGOEDSTRATEGIE

FINANCIËLE STRATEGIE: OORSPRONG FINANCIËLE BRONNEN

EIGEN MIDDELEN

- Kapitaalverhogingen zorgen voor winstgroei per aandeel.
- Dividendbeleid: Duurzame verhoging van dividend, focus op maximale pay-out ratio (80%) en mogelijkheid tot keuzedividend.
- Verbetering van liquiditeit om aantrekkelijkheid van aandeel te vergroten.

VREEMDE MIDDELEN

- Diversificatie van financiering, zowel nationaal als internationaal.
- Beperking van liquiditeitsrisico's.
- Monitoring van convenanten.
- Geen enkele zekerheid op vastgoed in portefeuille.

GEOPTIMALISEERDE FINANCIËLE STRUCTUUR

- Streven naar schuldgraad onder 50% voor optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen.
- Beperking van renterisico door inbedekkingspercentage van minstens 80%.

FINANCIËRINGSSTRATEGIE

LAAG RISICO EN STABIELE INKOMSTENSTROOM

LAAG RISICO

- Langetermijnerfpacht- en huurovereenkomsten zorgen voor langetermijninkomsten.
- Contracten betreffen triple-netcontracten⁽¹⁾.

STABIELE INKOMSTENSTROOM

- Circa 30% huurinkomsten op 31 december 2023 uit overeenkomsten met lokale overheden⁽²⁾.
- Vergrijzende bevolking leidt tot minstens 2070 naar een stijgende vraag in zorgvastgoed.
- Triple-netcontracten geven stabiele kasstromen doordat kosten van onderhoud, verzekering en belastingen ten laste zijn van de huurder.

DEFENSIEF INVESTERINGSPROFIEL

(1) Uitgezonderd het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor een single net-overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

(2) Uitgezonderd het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor de Vennootschap het leegstandsrisico zelf draagt.

TOEKOMSTVISIE

Care Property Invest is en wil ook in de toekomst een zeer dynamische speler in haar markt zijn, met een rol als innovator door vernieuwing te brengen in vastgoed voor zorg en welzijn voor de doelgroep van ouderen en mensen met een beperking.

Care Property Invest wenst dit steeds op een onafhankelijke manier te realiseren.



ALSEMBERG (BE) | TER BEUKEN

DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

Care Property Invest streeft er naar duurzame vastgoedoplossingen te bieden om uitdagingen zoals vergrijzing, toenemende ongelijkheid, klimaatverandering en de energietransitie aan te pakken.

Deze duurzaamheidsstrategie rust op 3 impactgebieden:

1. Investeren in duurzame gebouwen
2. Bouwen van duurzame relaties
3. Leiden door ethische praktijken

Via meetbare doelstellingen wordt duurzaamheid geïntegreerd in onze bedrijfsstrategie. Zo kan de Vennootschap langetermijnwaarde creëren voor alle belanghebbenden, terwijl ook bijgedragen wordt aan een duurzame toekomst voor de planeet.



Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder

In 2023 werden de krachten gebundeld om de uitdagende verwachtingen m.b.t. de groei van de zorgvastgoedportefeuille evenals de financiële resultaten waar te maken. De uitbreiding van de vastgoedportefeuille zette zich verder door bijkomende acquisities en opleveringen in de Europese landen waar de Vennootschap actief is.

Daarnaast werden we ook in 2023 wereldwijd geconfronteerd met de menselijke en economische verschrikkingen van aanhoudende oorlog in Oekraïne. Als Vennootschap betreuen we ten eerste de onmenselijke situatie waarin vele Oekraïners vandaag de dag leven.

De oorlog blijft ook in de rest van Europa niet zonder gevolgen voor de economie en de financiële draagkracht van de burgers. De galopperende inflatie van 2022, overall in Europa, ten gevolge van de energieprijzen en de weerslag hiervan op de kosten van levensonderhoud en de rentabiliteit van onze bedrijven, hebben we met z'n allen ook nog in 2023 gevoeld.

Om dit alles onder controle te krijgen, werden sinds 2022 intresten op leningen geleidelijk verder opgedreven, tot op vandaag. Ondanks de uitstekende financiële resultaten van Care Property Invest werden ook wij niet gespaard van de crisissfeer die dit alles onvermijdelijk oproept.

Onzekerheid over de gevolgen van intreststijgingen, inflatie, de waardering van de vastgoedportefeuilles en de schuldgraad van de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV) hebben ervoor gezorgd dat de schrik onder aandeelhouders ver is doorgeslagen. Daardoor zijn de beurskoersen van deze aandelen op een ongezien dieptepunt terechtgekomen.

MEER DAN 25 JAAR OP DE BEURS

In 1996 werd Serviceflats Invest, de voorloper van het huidige Care Property Invest, geïntroduceerd op de beurs van Brussel. Al 27 jaar lang slaagt de Vennootschap erin om een aanzienlijke waardecreatie te realiseren en een stabiel maar stijgend jaarlijks dividend uit te keren aan haar aandeelhouders. Het streven van de Vennootschap is om deze trend verder te zetten in de komende jaren. Getuige hiervan het voorstel aan de algemene vergadering om ook over 2023 een dividend, van (bruto) € 1,00 per aandeel uit te keren, volledig in overeenstemming met wat wij hadden beloofd.

PORTEFEUILLEGROEI

Care Property Invest heeft de ambitie om zijn portefeuille uit te breiden binnen Europa. In 2023 werd, gezien de marktomstandigheden, ingezet op een gecontroleerde groei van de bestaande zorgvastgoedportefeuilles in België, Nederland, Spanje en Ierland. Zo werden voor € 57 miljoen aan bijkomende investeringen gedaan. De reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief financiële leasings) bedraagt hierdoor per 31 december 2023 circa € 1,247 miljard (+10,2%).



In 2023 slaagde Care Property Invest erin haar vastgoedportefeuille te verhogen naar circa € 1,247 miljard.

FINANCIËLE RESULTATEN

Naast de focus op groei van de vastgoedportefeuille door bijkomende investeringen, streeft Care Property Invest eveneens naar waardecreatie voor haar aandeelhouders. De Vennootschap is er dan ook in geslaagd haar huurinkomsten in 2023 te laten toenemen tot circa € 66 miljoen (+21,2%). Ondanks de nodige investeringen in menselijk kapitaal in 2023, om de verdere groei van de Vennootschap te bewerkstelligen, slaagden we erin het jaar af te sluiten met een aangepaste EPRA-winst van € 38 miljoen (+10,6%), hetzij € 1,03 per aandeel. Deze resultaten zijn in overeenstemming met de aangekondigde prognoses voor 2023 uit het Jaarlijks Financieel Verslag 2022. Dit bewijst dat Care Property Invest in staat is de groei van haar vastgoedportefeuille te realiseren in combinatie met de daarbijhorende bijkomende kosten. Tijdens de gewone algemene vergadering, die plaatsvindt op 29 mei 2024, zullen we voorstellen een brutodividend van € 1,00 per aandeel uit te keren. Dit betekent dus evenveel als in 2023, ondanks een aangroei van het aantal aandelen tengevolge van de kapitaalsverhoging in januari 2023. Na inhouding van het verlaagde tarief van roerende voorheffing (15%) ontvangt de aandeelhouder een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

DUURZAAMHEID

De focus van Care Property Invest op duurzaamheid van zowel haar bestaande als toekomstige vastgoedportefeuille neemt voortdurend toe. In 2023 publiceerden we ons vierde duurzaamheidsverslag. De geleverde inspanningen voor deze duurzaamheidsrapportering werden in september 2023 voor de tweede opeenvolgende keer bekroond met de EPRA sBPR Gold Award. Daarnaast werd Care Property Invest in 2023 opnieuw beoordeeld door GRESB en S&P Global (via het Corporate Sustainability Assessment). Met de resultaten en feedback van deze evaluaties gaan we in 2024 verder aan de slag om onze score te verbeteren door nog meer in te zetten op duurzaamheid binnen onze activiteiten.

De komende jaren worden op duurzaamheidsrapporteringsgebied ook cruciaal met de komst van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de EU Taxonomy Regulation. Care Property Invest zet vandaag al de nodige stappen om zich voor te bereiden om tegen 2025 volledig klaar te zijn om volgens deze nieuwe rapporteringsvereisten te kunnen rapporteren.



De raad van bestuur wenst een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel over het boekjaar 2024. Dat is evenveel als in 2023, ondanks een aangroei van het aantal aandelen.

VOORUITZICHTEN

Het afgelopen jaar heeft Care Property Invest aangetoond dat het in staat is om zijn vooropgestelde groei te realiseren. Ook voor 2024 hebben we de intentie om deze groeiambitie verder te zetten. De Vennootschap is steeds op zoek naar nieuwe kwalitatieve, rendabele projecten. Gezien de huidige marktsituatie en aangenomen dat deze nog een tijd zal aanhouden, verwachten wij wel dat er in 2024 een belangrijke vertraging in het groeiritme zou kunnen optreden.

Begin 2023 ging de Vennootschap over tot het verhogen van het kapitaal via een uitgifte met voorrechten voor alle bestaande aandeelhouders. Het totaal opgehaalde kapitaal bedraagt circa € 110 miljoen. Voor het boekjaar 2024 verwacht de Vennootschap dat de aangepaste EPRA-winst zal afsluiten tussen € 1,00 en € 1,02 per aandeel. De raad van bestuur heeft de intentie om, zoals over 2023, opnieuw een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

Zowel de terugkeer van de hogere rente op leningen als de hoge kost van eigen middelen maken dat onze aankooppolitiek tegenover de verdere uitbreiding van de vastgoedportefeuille selectiever zal zijn.

De raad van bestuur wil tot slot de aandeelhouders danken voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest betekent voor hun projecten, en uiteraard haar medewerkers voor hun inzet en enthousiasme bij de verwezenlijking van de doelstellingen van de Vennootschap.

Peter Van Heukelom
Chief Executive Officer



Mark Suykens
Voorzitter raad van bestuur



Inhoud

Brief aan de aandeelhouders	20	V. EPRA	170
I. Risicofactoren	28	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	170
1. Marktrisico's	29	VI. Jaarrekening	184
2. Operationele risico's	32	1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023	184
3. Financiële risico's	39	2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	190
4. Reglementaire en andere risico's	45	3. Verslag van de Commissaris	244
II. Beheersverslag	54	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2023	250
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	54	VII. Permanent document	260
2. Belangrijke gebeurtenissen	62	1. Algemene inlichtingen	260
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	67	2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele openbare overnamebieding	270
4. Bestemming van het resultaat	77	3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)	274
5. Vooruitzichten	78	4. Overige verklaringen	275
6. Voornaamste risico's en onzekerheden	82	5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal	276
7. Onderzoek en ontwikkeling	82	6. Gecoördineerde statuten	278
8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	83	7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	292
9. Eigen aandelen	84	XIII. Lexicon	302
10. Interne organisatie Care Property Invest	85	1. Definities	302
11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur	86	2. Afkortingen	312
III. Vastgoedverslag	134		
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	134		
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	140		
3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille	145		
4. Verslag van de vastgoeddeskundige	155		
IV. Care Property Invest op de beurs	162		
1. Beurskoers en volume	162		
2. Dividendbeleid	164		
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	165		
4. Aandeelhouderschap	166		
5. Financiële kalender	167		



I.
Risicofactoren

I. RISICOFACTOREN

De strategie van Care Property Invest is erop gericht om voor de beleggers stabiliteit te creëren, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn.

Het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van de vastgoedportefeuille van Care Property Invest en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich mogelijk kunnen voordoen.

De Vennootschap⁽¹⁾ heeft zich op basis van de ESMA-richtsnoeren betreffende risicofactoren in het kader van de prospectusverordening enerzijds beperkt tot de risicofactoren die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde vennootschappen en anderzijds tot diegene die eveneens materieel zijn. Algemene, niet-materiële of 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 een indicatie van het belang (in functie van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de verwachte

omvang van het negatieve effect) van de risicofactoren per categorie. De volgorde van de categorieën geeft echter geen beoordeling van het belang van de categorieën zelf of van het relatieve belang van de risicofactoren vermeld binnen een bepaalde categorie in vergelijking met de risicofactoren vermeld in een andere categorie. 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 bestuurd.

De voornaamste risicofactoren waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige en dagdagelijkse opvolging, zowel door de riskmanager, de effectieve leiders als door de raad van bestuur die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. 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/uitschakelen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele totale return op lange termijn.

De Vennootschap heeft sinds 2019 een auditcomité dat, inzake risicobeheer, als taak heeft te waken over de efficiëntie van de systemen inzake risicobeheer van de Vennootschap.

1. Marktrisico's

1.1 Risico's verbonden aan het concentratierisico

1.1.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op concentratie van huurders of van investeringen in één of meerdere gebouwen ten opzichte van de volledige vastgoedportefeuille.

De Vennootschap dient, overeenkomstig de GVV-Wet, deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, door een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat 'geen enkele door de Openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of (2°) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage'. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder 'activageheel' verstaan één of meer vaste goederen of activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 met een beleggingsrisico dat voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap als één risico dient te worden beschouwd. Indien de Vennootschap de 20% diversificatiereguleer zou overschrijden, mag de Vennootschap geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen. Het beperkt met andere woorden de mogelijkheden van de Vennootschap in het kader

van bijkomende investeringen of desinvesteringen. De reden hiervoor is dat een te hoge blootstelling op een exploitant huurder eveneens een te grote blootstelling op het risico van de insolventie van deze huurder met zich meebrengt (zie '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 32).

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen 2 of meer groepen die verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatiegraad van de huurders potentieel kunnen beïnvloeden.

Op 31 december 2023 zijn de drie grootste exploitanten binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, berekend als de reële waarde van het verhuurde vastgoed in verhouding tot de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), de volgende:

- Colisée (Armonea): 13,77%
- Vulpia Care Group: 11,10%
- Korian: 8,28%

Op 31 december 2023 was de verhouding van de reële waarde van de 3 grootste vastgoedbeleggingen t.o.v. de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), als volgt:

(1) Het woord 'Vennootschap' betekent in dit jaarlijks financieel verslag: Care Property Invest nv.

Turnhout (BE) | Aan De Kaai



- Résidence des Ardennes (Attert - BE) – uitgebaat door My-Assist: 3,84%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) – uitgebaat door Colisée (Armonea): 2,96%
- Westduin (Westende - BE) – uitgebaat door Colisée (Armonea): 2,87%

Wat de huurinkomsten betreft zijn op 31 december 2023 de drie grootste private huurders van de Vennootschap, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten, de volgende:

- Colisée (Armonea): 13,96%
- Vulpia Care Group: 10,56%
- Korian: 7,79%

De drie grootste huuropbrengsten uit één vastgoed geheel, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten, zijn op 31 december 2023 als volgt:

- Résidence des Ardennes (Attert - BE) – uitgebaat door My-Assist: 3,78%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) – uitgebaat door Colisée (Armonea): 3,38%
- Forum Mare Nostrum I (L'Alfàs del Pi - ES) – uitgebaat door Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum: 3,35%

1.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een sterke terugval in inkomsten of cashflows in geval van vertrek van een huurder, die op zijn beurt een impact heeft op de rendabiliteit van de Vennootschap en de mogelijkheid om dividenden uit te keren of minstens gelijk te houden. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NTA) indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen (zie ook verder onder risicofactor "2.2 Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen" op pagina 34).

De Vennootschap schat de kans dat het risico zich materialiseert in als laag. Indien het risico zich materialiseert, zou de negatieve impact gemiddeld zijn.

1.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Care Property Invest volgt strikt de wettelijke diversificatieregels ter zake, zoals voorzien in de GVV-regelgeving. De Vennootschap verkreeg wel de toestemming van de FSMA om voor de berekening van de ratio van het concentratierisico in de noemer rekening te houden met de reële waarde van de financiële leasings in plaats van de boekwaarde. De Vennootschap heeft geen mogelijkheden om haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten dan zorgvastgoed waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal vlak, maar wel op geografisch vlak.

Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Bij afsluiten van het boekjaar is de grootste huurder verantwoordelijk voor 13,96% van de totale inkomsten, evenwel gespreid over meerdere sites (zie in hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' diagram '2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant' op pagina 141. Daarenboven heeft de Vennootschap reeds een goede spreiding van haar vastgoedportefeuille over 150 sites, waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (zie diagram '2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant' op pagina 141, in hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag').

De Vennootschap schat het restrisico, rekening houdend met de beperkende factoren en beheersing van het risico zoals hierboven omschreven, verbonden aan het concentratierisico als laag in qua waarschijnlijkheid en als gemiddeld qua omvang.



De strategie van Care Property Invest is erop gericht om voor de beleggers stabiliteit te creëren, zowel qua dividend als langetermijninkomsten.

2. Operationele risico's

2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders

2.1.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op een (gedeeltelijke) wanbetaling of het faillissement van huurders, leasingnemers en erfpachthouders. De Vennootschap is m.a.w. blootgesteld aan het risico dat haar huurders, leasingnemers en/of erfpachthouders in gebreke blijven ingevolge (bijvoorbeeld) een verslechtering van de incassograad, een daling van de bezettingsgraad (of zelfs leegstand), stijging (energie- en voedings)kosten, verhoogde indexatie huur, interestkost en lonen door gestegen inflatie.

2.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds een onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad en anderzijds het oplopen van commerciële kosten voor herverhuur indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders, leasingnemers of erfpachthouders in gebreke blijven, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren. Dit alles heeft een impact op de rendabiliteit van de Vennootschap en de capaciteit om dividend uit te keren of tenminste op niveau te houden. De impact op de resultaten van de Vennootschap zal uiteraard ook afhangen van de relatieve grootte van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

Hoe kleiner het aandeel van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, hoe kleiner de impact op de resultaten van de Vennootschap (zie ook risicofactor '1.29'). Zo werd de Vennootschap in april 2023 geconfronteerd met het faillissement van een leasingnemer van een pand in België (financiële leasing) dat op 31 december 2023 0,8% vertegenwoordigde van de totale vastgoedportefeuille en 0,7% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap. De Vennootschap werkt volop aan een oplossing voor dit dossier.

Het verlies van huurinkomsten kan ook een negatieve invloed hebben op de waardering van het betrokken onroerend goed (zie ook risicofactor '2.34'). Indien de betrokken huurders, leasingnemers en erfpachthouders in gebreke blijven voor een lange termijn zullen deze overeenkomsten uiteindelijk voortijdig eindigen, waardoor er gedurende de periode waarin een nieuwe huurder dient te worden gevonden geen huurinkomsten zijn. Bijkomend bestaat het risico dat de nieuwe huurder enkel bereid is het zorgvastgoed te huren aan een lagere huurprijs en/of aan andere huurvoorwaarden, hetgeen tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige inkomsten en kasstromen van de Vennootschap.

Een somber economisch klimaat, hoge inflatie of andere factoren die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de kostenstructuur (zowel algemene

alsook financiële kosten) en aldus de betalingscapaciteit van de huurders (inclusief een aanzienlijke indexering naar aanleiding van de recente hoge inflatie, die in de toekomst al dan niet zal aanhouden), kunnen ook leiden tot nieuwe onderhandelingen met bestaande huurders over lopende huurovereenkomsten (lees: huurverlagingen, wat eveneens tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt). Een pandemie (zoals COVID-19) zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot een toename van het aantal vacante bedden, alsook tot wijzigingen in de regelgeving die de kostenstructuur van de exploitant onder druk zouden kunnen zetten.

Per 31 december 2023 bedragen de voorzieningen voor oninbare vorderingen voor het boekjaar 2023 € 2.500 (op een totaal van € 65.905.564 aan huurinkomsten). Per 31 december 2023 zou een verlies van € 1.000.000 aan huur, om welke reden dan ook, zij het door wanbetaling door één grote exploitant, dan wel door wanbetaling door meerdere exploitanten, de winst per aandeel met ongeveer € 0,0270 negatief beïnvloeden.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van dit intrinsiek risico in als gemiddeld. Indien het risico zich manifesteert zou de negatieve impact hoog zijn.

2.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

De Vennootschap wapent zich tegen deze risico's op verschillende vlakken. Voor de projecten in de initiële portefeuille⁽¹⁾ worden de kosten bij eventueel in gebreke blijven van een operator (in dit geval een OCMW) gedekt door het gemeentelijk garantiefonds. Voor de portefeuille van vastgoedbeleggingen bestaan de waarborgen gewoonlijk uit één of meer van de volgende waarborgen: bankgaranties, concerngaranties (door vermogende groepsentiteiten) en/of een recht om een pand te nemen op de vorderingen van de relevante exploitant. Op 31 december 2023 bedroeg het totaalbedrag van de bankgaranties € 23.045.411. Het is evenwel niet altijd vanzelfsprekend om bepaalde zekerheden uit te winnen (bv. een hypotheek) en ook blijft het risico steeds bestaan dat, indien de betrokken huurder, leasingnemer of erfpachthouder in gebreke blijft voor een lange termijn, de waarborgen niet volstaan en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren.

Een zorgvuldig geselecteerde en evenwichtig verdeelde portefeuille aan operatoren zorgt verder voor een uitstekende risicospreiding. De solvabiliteit van de huurders wordt grondig gescreend vóór opname in de portefeuille.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.



De Vennootschap streeft naar de uitbouw van haar portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders. Alvorens er geïnvesteerd wordt in een bepaald zorgvastgoed wordt er een grondige analyse gemaakt van het businessplan van de operator en bepaalde ratio's die de leefbaarheid van het project weerspiegelen. Daarnaast voert de Vennootschap op halfjaarlijkse of kwartaalbasis een monitoring uit van de financiële toestand van de operatoren alsmede een nazicht op een aantal operationele parameters die de operatoren op basis van de bepalingen van de huur- of erfpachtovereenkomsten verplicht dienen aan te leveren.

Niettemin schat zij het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren van het risico en beheersing van het risico zoals hierboven omschreven, in als gemiddeld qua waarschijnlijkheid en als hoog qua impact.



Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand.

2.2 Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen

2.2.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als de blootstelling van de Vennootschap aan een potentiële daling van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille, al dan niet ingevolge een herwaardering van de vastgoedportefeuille.

De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille door:

- slijtage of schade als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders;
- fouten bij de acquisitie van het vastgoed (bv. foutieve plannen en/of foutieve opmeting, onjuiste veronderstellingen en parameters die worden gebruikt tijdens de initiële waardering van het vastgoed waardoor de waardering incorrect is);
- toenemende leegstand (bv. door een overaanbod van zorgvastgoed of de impact van onverwachte omstandigheden zoals de COVID-19 crisis);
- het niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten onder meer op het vlak van duurzame ontwikkeling, conjuncturele of marktomstandigheden;
- het aankopen van vastgoed aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of de verkoop ervan aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde (bv. door te investeren of desinvesteren tijdens een ongunstig moment in de investeringscyclus);

- huurverlaging ingevolge (onrechtstreeks) een foutief businessplan;
- onbetaalde huurprijzen (zie ook risicofactor '2.32');
- een daling van de huurprijzen bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie ook risicofactor '2.32');
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (bv. de sinds 1 januari 2022 gewijzigde overdrachtsbelasting in Vlaanderen op de verkoop van onroerend goed);
- de stijging van de rente en tevens de marktyields, zijnde de rendementen die gehaald worden uitgedrukt in huurinkomsten gedeeld door conventionele waarde.

2.2.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap, wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2023 zou dalen met € 337,7 miljoen of 34,0% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2023, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap stijgt tot 65% (zie ook "3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 40).

Carabanchel, Madrid (ES) | Emera Carabanchel



Wanneer de gecumuleerde variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden, bestaat het risico op gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering.

De Vennootschap monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis (zie ook risicofactor "3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 40). Daarnaast loopt de Vennootschap het risico dat zij ten gevolge van de toepassing van artikel 7:212 WVV niet meer in staat is om het vooropgestelde dividend of een dividend uit te keren.

Indien de Vennootschap overgaat tot een transactie, d.i. investeren of desinvesteren in vastgoed, loopt zij eveneens het risico dat ze bepaalde risico's niet identificeert op basis van haar due diligence of dat ze, zelfs mits een voorafgaande due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of vastgoed verkoopt aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door te investeren of desinvesteren gedurende een ongunstig moment in een conjunctuurcyclus.

De Vennootschap schat de kans dat het risico zich materialiseert als gemiddeld in. Indien het risico zich materialiseert, zou de negatieve impact gemiddeld zijn.

2.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Care Property Invest beschikt daarom over een investeringsstrategie die gericht is op kwaliteitsvolle activa die stabiele inkomsten bieden en draagt zorg voor een adequate monitoring van haar activa, gecombineerd met een omzichtig schuldbeleid.

Het vastgoedpatrimonium (meer specifiek het gedeelte dat geboekt wordt als vastgoedbelegging) wordt ieder kwartaal gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. De portefeuille leasingvorderingen wordt geboekt overeenkomstig IFRS 16 en de boekwaarde is als dusdanig niet onderhevig aan negatieve variaties a.g.v. de waarde van het vastgoed op zich, maar wel ten gevolge van een stijging van de marktinterestvoeten. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 9,9 miljoen op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,27 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,39% op de schuldratio. Deze waardeschommeling betreft een niet-kaselement dat dan ook op zich geen impact heeft op de aangepaste EPRA-winst, behoudens in geval van een realisatie die een nettominwaarde met zich meebrengt die niet vrijgesteld is van verdeling en dus het resultaat van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen. Bij gecumuleerde negatieve variaties bestaat de kans wel dat de mogelijkheid van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen onder druk komt.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico in als gemiddeld voor wat waarschijnlijkheid en impact betreft.

2.3 Risico's verbonden aan het bouwrisico en aan het ontwikkelen van projecten met het oog op verhuring

2.3.1 Beschrijving van het risico

Ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico's in, waaronder de specifieke risico's (i) dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten niet toegekend worden, dan wel aangevochten worden, (ii) dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of (iii) dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten of hoge inflatie.

2.3.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

Naast investeringen in opgeleverde projecten, die op korte termijn huurinkomsten genereren, investeert de Vennootschap in ontwikkelingsprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Per 31 december 2023 heeft de Vennootschap 8 (her) ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een boekwaarde van € 59,1 miljoen (wat neerkomt op 5,94% van de totale boekwaarde van de vastgoedbeleggingen), een 'cost-to-complete'⁽¹⁾ van € 22,5 miljoen en een geschatte jaarlijkse huuropbrengst van € 4,4 miljoen.

De ontwikkeling van een gebouw neemt gemiddeld ca. 2 tot 3 jaar in beslag afhankelijk van het land (inclusief vergunningsperiode). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of de uitvoering van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg.

(1) Bijkomende investeringen die moeten worden gemaakt om lopende projectontwikkelingen op te leveren.

De Vennootschap schat de kans dat het risico zich materialiseert als gemiddeld in. Indien het risico zich materialiseert, zou de negatieve impact gemiddeld zijn.

2.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Hoewel de Vennootschap er steeds naar streeft om contracten te onderhandelen die de risico's van grote bouwwerken tot een minimum beperken (bv. door steeds tegen een vaste prijs te werken bij een ontwikkeling, de zogenaamde sleutel-op-de-deurformule, de acquisitie pas aan te vatten na de verkrijging van de nodige vergunningen, en de nodige boetebedingen voor laattijdige oplevering te voorzien), is dit niet steeds haalbaar. En zelfs indien de Vennootschap een ontwikkelingsovereenkomst tegen vaste prijs heeft gesloten, is het mogelijk dat de ontwikkelaar ten gevolge van wijzigende marktomstandigheden of ten gevolge van een (solvabiliteits)falen (bv. door stijgende bouw- of energiekosten) zijn contractuele verplichtingen niet nakomt.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico in als gemiddeld, zowel qua waarschijnlijkheid als qua impact.

2.4 Risico's verbonden aan het aflopen van de financiële leasingcontracten

2.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan omschreven worden als de mogelijkheid dat bestaande aflopende financiële leasingcontracten niet verlengd worden of aan minder gunstige voorwaarden voor de Vennootschap.

2.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

Naast een portefeuille van vastgoedbeleggingen beschikt de Vennootschap tevens over een portefeuille aan financiële leasings, waarvan de eerste opstalrechten aflopen in 2026 en de laatste opstalrechten in 2043.

Een volledig verlies van de huurinkomsten van de financiële leasings die vervallen van 2026 tot en met 2030 (d.w.z. als er geen enkele vervangende investering wordt gevonden), zou per 31 december 2023 een negatieve impact hebben op de EPS van € 0,18 (zonder rekening te houden met het positieve effect van de aflossing van de kredieten met de eindeopstalvergoeding die de Vennootschap naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen).

De Vennootschap schat de mogelijkheid dat deze contracten niet verlengd kunnen worden zonder vervangende investering in als laag, en een verlaging van de huur doordat de gelden niet aan dezelfde rendementen kunnen belegd worden in als hoog.

Beersel (BE) | Orelia Ter Beuken



2.4.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Niettegenstaande de Vennootschap tracht deze contracten te verlengen, is de potentiële impact van de beëindiging ervan dat de Vennootschap huurinkomsten verliest, (i) indien zij niet in staat is om met de eindeopstalvergoeding die zij naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen, nieuwe investeringen te financieren (waarbij de Vennootschap de ontvangen gelden evenwel kan aanwenden voor bv. de terugbetaling van financieringen), of (ii) indien de voorwaarden of modaliteiten van een eventuele vervangende investering minder gunstig zijn in vergelijking met de beëindigde financiële leasing.

Wat het restrisico betreft, schat de Vennootschap de mogelijkheid dat deze contracten niet verlengd kunnen worden zonder vervangende investering in als laag, en een verlaging van de huur doordat de gelden niet aan dezelfde rendementen kunnen belegd worden in als hoog.

3. Financiële risico's

3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters

3.1.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de niet-naleving van wettelijke of contractuele vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten, waardoor deze zouden kunnen worden opgezegd of heronderhandeld.

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.**
De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 46,65% op 31 december 2023, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 399,3 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 541.498.273 (waarvan per 31 december 2023 voor een bedrag van € 395.998.273 werd opgenomen of 73,0% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar '3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 40.
- **Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2,5.**
Op 31 december 2023 bedroeg de interest coverage ratio 3,44 ten opzichte van 4,25 per 31 december 2022. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 5.760.377 of van € 15.295.746 naar € 21.056.123 om het vereiste minimum van 2,5 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou

het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 27,4% zijnde van € 52.640.307 naar € 38.239.365 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.

- **Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.**
Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van 'negative pledge' of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van 'wanprestatie' of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde 'cross acceleration' of 'cross default' bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele 'waivers' door andere kredietverstrekkers, in het geval van een 'cross default' bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.

3.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een eventuele opzegging van kredieten en een aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten. De mogelijkheid bestaat dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximumschuldgraad of interest coverage ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regelgever sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden

omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld. De impact van het intrinsiek risico wordt eveneens ingeschat als gemiddeld tot hoog.

3.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Om deze risico's in te perken voert de Vennootschap een omzichtig financieel beleid met constante monitoring om aan de financiële parameters van de convenanten te voldoen.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico en de beheersing ervan zoals hierboven beschreven in als gemiddeld wat de waarschijnlijkheid betreft en als gemiddeld tot hoog wat de impact betreft.

3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

3.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook '3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 39).



De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's opgenomen in convenanten niet zouden worden nagekomen. Bij overschrijding van de wettelijke maximumdrempel van 65% loopt de Vennootschap het risico dat zij het GVV-statuut zou kunnen verliezen door intrekking door de FSMA.

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

Per 31 december 2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,65%, terwijl deze 52,37% bedroeg per 31 december 2022. De Vennootschap heeft per 31 december 2023 een extra schuldcapaciteit van € 627,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 399,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 377,7 miljoen of 34,0% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 994,5 miljoen op 31 december 2023. Bij een waardedaling van ongeveer € 266,2 miljoen of 26,8% t.o.v.

de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die € 22,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2023 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 376,8 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 604,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

3.2.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft het risico dat er bij het overschrijden van bepaalde drempels wettelijke sancties kunnen worden opgelegd (waaronder het verbod tot uitkering van een dividend) of dat er een inbreuk op bepaalde voorwaarden van de financieringsovereenkomsten wordt gepleegd.

Care Property Invest is, zoals alle GVV's, onderworpen aan een verscherpt toezicht door de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als hoog.

3.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen en het afstemmen van de mogelijkheid van een kapitaalverhoging onder de vormen toegestaan door de GVV-wet om de wettelijke sancties bij overschrijding van

deze maximale drempel te allen tijde te vermijden.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico zoals hierboven beschreven, verbonden aan het risico dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt in als laag qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact.

3.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

3.3.1 Omschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op ongunstige schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van de schulden.

3.3.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 25,07% en 74,93% van de totale financiële schulden per 31 december 2023. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 69,25% per 31 december 2023. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 94,32%. Per 31 december 2022 bedroeg deze 69,42%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2023 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,15% naar 3,21%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,03%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 5,9 miljoen. De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken.

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,675/€ -0,743 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact van dit risico intrinsiek in als gemiddeld.

3.3.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 39,0 miljoen en verschillende roll-over kredieten bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2023 een uitstaand bedrag ten belope van € 329,5 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 8 herzienbare kredieten. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2023 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674) en de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 1.004.455.648 en een gegenereerde huurstream van € 48.088.996) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in hoofdstuk VI.

Jaarrekening, bij 'Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 216 'Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 216, 'T 5.9 Netto-interestkosten' op pagina 220, 'T 5.28 Andere langlopende verplichtingen' op pagina 237 en 'T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 227. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

3.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten

3.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € 4.002.391 per 31 december 2023 tegenover € 21.780.342 per 31 december 2022. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 17.777.951 per 31 december 2023.

3.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 17.777.951 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en van de NAW van € 0,48 zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 24.972.194 of € 0,675 per aandeel en een stijging van de NAW eveneens ten belope van € 0,675 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van

€ -27.472.320 of € -0,743 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van hetzelfde bedrag.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact intrinsiek in als gemiddeld.

3.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Care Property Invest werkt bovendien enkel samen met gereputeerde financiële instellingen (Belfius Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en ING).

De Vennootschap is in veelvuldig overleg met deze financiële instellingen over de evolutie van de rentevoeten en de impact op de bestaande afgeleide financiële producten. Daarnaast monitort de Vennootschap zelf de evolutie van de relevante rentevoeten.

De huidige economische situatie zorgt evenwel voor een grotere volatiliteit en druk op de rentevoeten zodat deze monitoring des te belangrijker wordt om de volatiliteit tegen te gaan. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de afdekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, als laag in qua waarschijnlijkheid en gemiddeld qua impact.

4. Reglementaire en andere risico's

4.1 Risico's in verband met de wijziging in het tarief van de roerende voorheffing

4.1.1 Beschrijving van het risico

De roerende voorheffing bedraagt in principe 30%, met een mogelijkheid tot vermindering of vrijstelling van dit tarief.

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 80% bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën (van tijd tot tijd gewijzigd) genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. 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.

De aandeelhouders van Care Property Invest genieten sinds 1 januari 2017 van dit verminderde tarief aangezien 100% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van de huisvesting voor senioren.

Het risico bestaat dat om budgettaire of andere redenen (bv. de uitbreiding van het toepassingsgebied van deze uitzondering doordat andere GVV's aan deze vereiste voldoen) de overheid deze uitzondering schrapt en het algemeen tarief van 30% van toepassing wordt of in zijn geheel nog verder opgetrokken zou worden.

Haacht (BE) | Klappgat



Op basis van het voorstel van de raad van bestuur zal de Vennootschap een brutodividend uitkeren van € 1,00 per aandeel of een totaal van € 36.988.833. Een stijging van de roerende voorheffing van 15% naar 30% zou aldus een stijging betekenen van € 5.548.325 van de in te houden roerende voorheffing of een daling van het nettodividend met € 0,15 per aandeel of van € 0,85 naar € 0,70 per aandeel.

4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds een negatieve beïnvloeding van het nettodividend voor de aandeelhouders die de roerende voorheffing niet kunnen recupereren, wat de Vennootschap minder aantrekkelijk maakt als investering en een verstoring van de contacten met de lokale overheden en caritatieve vzw's en dus een impact op het huidige operationele model voor wat betreft deze huurders (cfr. doorrekening mogelijk aan huurders - zie hierna), zowel voor bestaande als mogelijke toekomstige investeringen. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als laag.

4.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Voor de initiële portefeuille⁽¹⁾ leasingvorderingen kan Care Property Invest fluctuaties in de roerende voorheffing opvangen en doorrekenen aan haar huurders zodat dit risico onbestaande is voor de aandeelhouders. Dit gedeelte van de portefeuille vertegenwoordigt 25,8% van de totale huurinkomsten. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is een dergelijke clause niet opgenomen. Dit betekent dat het nettodividend € 0,74 per aandeel zou bedragen, in geval van de verhoging van de huurgelden als gevolg van deze contractuele bepaling.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, verbonden aan deze risicofactor in als laag qua waarschijnlijkheid en gemiddeld qua impact.

- (1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegeneerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
- (2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegeneerde huurstream van € 815.674) en de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 1.004.455.648 en een gegeneerde huurstream van € 48.088.996) die de Vennootschap aankocht na 2014.

4.2 Risico's verbonden aan de erfbelasting

4.2.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico betreffende de veranderingen van de voorwaarden voor de vrijstelling van erfbelasting.

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van de vrijstelling van erfbelasting (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/erfbelasting verleend werd.

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 nettodividenten 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. Dit betekent op eind 2023 een vrijgesteld bedrag van € 19,51 per aandeel in de hypothese dat het aandeel aangekocht werd bij de beursgang van de Vennootschap.

De laatste kennisgeving die de Vennootschap ontving van de banken ingevolge de promotor en oprichtingsovereenkomst (BNP Paribas Fortis, VDK Bank, Belfius Bank, KBC, CBC en Bank Degroof Petercam) en haar eigen aandeelhoudersregister geven aan dat 3.000.728 aandelen of 8,16% van het totaal aantal uitstaande aandelen per 31 december 2023 recht had op een

vrijstelling. De Vennootschap wenst de aandacht erop te vestigen dat het aantal aandelen dat recht heeft op de vrijstelling hoger ligt vermits sommige van haar aandelen bij andere financiële instellingen aangehouden worden. Aangezien bij een overtreding van de voorwaarden de vrijstelling van de erfbelasting voor de toekomst verloren gaat, zou dit bij overtreding op dit moment betekenen dat de totale vrijstellingsbasis, o.b.v. het netto dividend over boekjaar 2023 en de laatst gekende in aanmerking komende aandelen, met € 2.550.619 verminderd. Het uiteindelijke verlies aan vrijstellingsbedrag zal verder oplopen afhankelijk van de houdperiode van de aandelen in kwestie.

4.2.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De mogelijke impact op de Vennootschap bestaat erin dat zij door haar aandeelhouders zou kunnen aangesproken worden indien de vergunning wordt ingetrokken door een handelen van de Vennootschap buiten de erkenningsvoorwaarden. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als laag.

4.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Care Property Invest volgt ook hier op permanente wijze de wettelijke vereisten en de naleving ervan op binnen het team, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Verder onderhoudt zij een intensieve dialoog met de Vlaamse belastingdienst (Vlabel).

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico zoals hierboven beschreven als laag, wat de waarschijnlijkheid betreft en gemiddeld wat de omvang betreft.

4.3 Risico's verbonden aan het statuut

4.3.1 Beschrijving van het risico

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-wet, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, evenals van de naleving van strikte interne controleprocedures.

4.3.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Zo is de Vennootschap eveneens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de FSMA als toezichthouder sancties oplegt in geval van schending van toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van het statuut van GVV. Indien de Vennootschap haar statuut als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten en aldus de volledige belastbare grondslag inzake vennootschapsbelasting van toepassing worden. Dat zou voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 7,7 miljoen of ca. € 0,21 per aandeel. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een

gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden (Zie risicofactor '3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 39). Eveneens zou verlies van het GVV-statuuut er ook voor zorgen dat de Vennootschap het verlaagd tarief in de roerende voorheffing van 15% op haar dividenden niet meer kan toepassen (zie risicofactor '4.1 Risico's in verband met de wijziging in het tarief van de roerende voorheffing' op pagina 45).

Bijkomend zijn de activiteiten van de Vennootschap geïnternationaliseerd (de Vennootschap heeft op heden investeringen gerealiseerd in België, Nederland, Spanje en Ierland). Deze internationalisering impliceert een toegenomen complexiteit van het wetgevend kader waaronder de buitenlandse wetgeving van het land van investering en het internationaal (fiscaal) recht waaraan de Vennootschap rechtstreeks dan wel onrechtstreeks (via een dochtervennootschap) is onderworpen.

Dochtervennootschappen die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF), blijven onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate waarin de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen.

De Vennootschap kan zich voor de uitoefening van haar activiteiten in Spanje verzekeren van de toepassing van het SOCIMI-statuuut ('Sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario'), vergelijkbaar met het GVV-statuuut. Voor haar activiteiten in Nederland (met uitzondering van de activiteiten van haar

dochtervennootschappen Care Property Invest.NL10 B.V.⁽¹⁾ en Care Property Invest.NL11 B.V.⁽²⁾ kan zij gebruik maken van het FBI-statuuut ('Fiscale beleggingsinstelling'), eveneens vergelijkbaar met het GVV-statuuut. Voor haar activiteiten in Ierland lijkt de toepassing van een fiscaal gunstig statuut uitgesloten waardoor deze onderworpen zijn aan de lokale reguliere vennootschapsbelasting.

Naast het risico van een wijziging van het fiscale kader specifiek voor GVV's, bestaat er ook een risico dat het fiscale kader in de andere landen waarin de Vennootschap actief is, wijzigt, bijvoorbeeld m.b.t. het toepasselijke belastingregime en/of de belastingtarieven, of de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk voor de desbetreffende activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde belastingautoriteiten, die naast eventueel verschuldigde belastingen aanleiding kunnen geven tot procedurekosten, boetes en moratoire interesten. Het uiteindelijk gevolg hiervan zou kunnen zijn dat er minder dividenden naar de Vennootschap vloeien en er dus minder dividenden kunnen worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de Vennootschap.

- (1) De Vennootschap heeft tot de datum van dit document nog geen officiële bevestiging gekregen van de Nederlandse fiscus dat het FBI-statuuut van toepassing wordt geacht voor Care Property Invest.NL10 B.V.
- (2) De Vennootschap heeft voor Care Property Invest.NL11 B.V. het FBI-statuuut niet aangevraagd, gezien de aangekondigde afschaffing vanaf 1 januari 2025.

Zo werd in het kader van een begrotingsakkoord in Nederland beslist om het FBI-statuuut vanaf 1 januari 2025 af te schaffen. Op basis van de cijfers over boekjaar 2023 zou dit voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 0,4 miljoen of ca. € 0,01 per aandeel.

4.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Care Property Invest monitort daarom op permanente wijze de wettelijke vereisten en de naleving ervan binnen het team, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Zij heeft ook regelmatig contact met de overheden en neemt geregeld deel aan studiedagen van verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen, zoals de vzw BE-REIT Association, die ze mede opgericht heeft.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, in als laag tot gemiddeld qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact voor de Vennootschap.

4.4 Risico's verbonden aan het klimaat

4.4.1 Beschrijving van de risico's

Care Property Invest kan blootgesteld worden aan potentiële fysieke klimaatrisico's als gevolg van een stijgende zeespiegel, extreme weersomstandigheden en toenemende temperaturen. Hoewel de huidige portefeuille zich in relatief laag-risico gebieden bevindt, zou de klimaatverandering op lange termijn uitdagingen kunnen vormen. Dit risico kan zich voornamelijk voordoen in kustgebieden van Nederland. Eigendommen in Spanje zijn minder kwetsbaar voor stijgende zeespiegels vanwege hun hoogte. Daarnaast suggereert de verwachte stijging van de wereldwijde temperaturen, variërend van 1,5°C tot 5°C tegen het jaar 2100, een verhoogd risico op hittegolven, waar Zuid-Europese landen al mee te maken hebben. Men verwacht dat dit fenomeen ook zal toenemen in Centraal- en Noord-Europa op middellange en lange termijn.

Naast de fysieke klimaatrisico's kan het niet integreren van duurzaamheid in de bedrijfsvoering leiden tot transitie klimaatrisico's. Gezien het toenemend belang van duurzaamheid voor financiële instellingen en investeerders kan dit resulteren in verhoogde financieringskosten en moeilijkheden bij het aantrekken van investeerders.

4.4.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De potentiële impact van deze klimaatrisico's voor Care Property Invest kan aanzienlijk zijn. Met zorgwoningen die voornamelijk ouderen bedienen, die bijzonder kwetsbaar zijn voor weerfluctuaties, kan het ontbreken van adequate oplossingen voor klimaatbeheersing leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed en moeilijkheden bij het verhuren van units. Bovendien kan de verhoogde vraag naar oplossingen voor klimaatbeheersing de energie-intensiteit en koolstofvoetafdruk van gebouwen verhogen. Dit kan verhoogde operationele kosten met zich meebrengen. In extreme gevallen kunnen eigendommen zonder effectieve klimaatbeheersing minder aantrekkelijk worden voor huurders, wat de inkomstenstromen en de algehele financiële prestaties van de Vennootschap kunnen beïnvloeden. Daarnaast zouden overstromingsrisico's, vooral in regio's zoals Nederland, deze uitdagingen kunnen verergeren. Care Property Invest zal proactieve maatregelen blijven implementeren om de weerbaarheid en duurzaamheid van haar portefeuille te blijven verbeteren.

Om de waarschijnlijkheid en impact van deze risico's te beoordelen, heeft Care Property Invest een onafhankelijke derde partij aangesteld om een risicoanalysestudie uit te voeren op de portefeuille op basis van Value-at-Risk simulatiemethodologieën. Op basis van deze studie beoordeelt Care Property Invest de waarschijnlijkheid van deze risico's op de zeer lange termijn als gemiddeld. Als de risico's zich voordoen, zou de negatieve impact hoog kunnen zijn.

4.4.3 Beperkende factoren en beheersing van de risico's

Care Property Invest heeft verschillende mitigatieacties geïmplementeerd om fysieke en transitie klimaatrisico's aan te pakken. Locaties van onze projecten worden zorgvuldig geselecteerd om het overstromingsrisico te minimaliseren. Tevens worden risicogebieden in Nederland proactief beheerd. Uitgebreide verzekeringsdekking en lokale overheidsmaatregelen beschermen tegen mogelijke verliezen als gevolg van overstromingen.

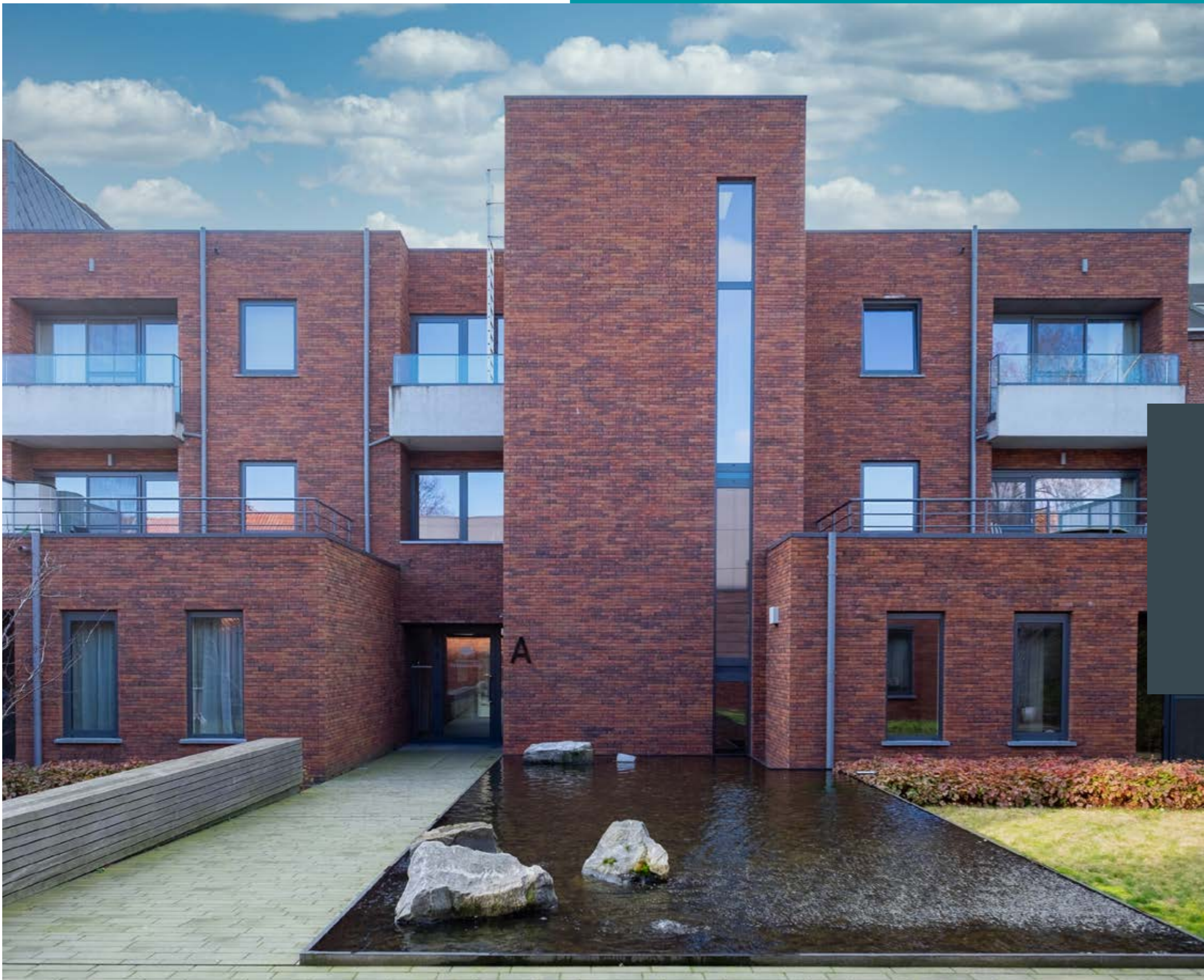
In nieuwe ontwikkelingen geeft Care Property Invest prioriteit aan het integreren van airconditioning- en klimaatregelsystemen om warmte-invoer te minimaliseren, waarbij functies zoals zonnepanelen en zonwerend glas worden gebruikt. De Vennootschap streeft naar een overgang naar energie-onafhankelijke gebouwen door het implementeren van hernieuwbare energiebronnen om de koolstofvoetafdruk te verminderen.

Bovendien heeft de Vennootschap een duurzaam financieringskader ('Sustainable Finance Framework') opgesteld om haar duurzaamheidsinitiatieven te ondersteunen, en worden milieueisen en rapporteringswetgeving permanent gemonitord.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, in als gemiddeld qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact voor de Vennootschap.



Dorst (NL) | Pim Senior



II. Beheersverslag

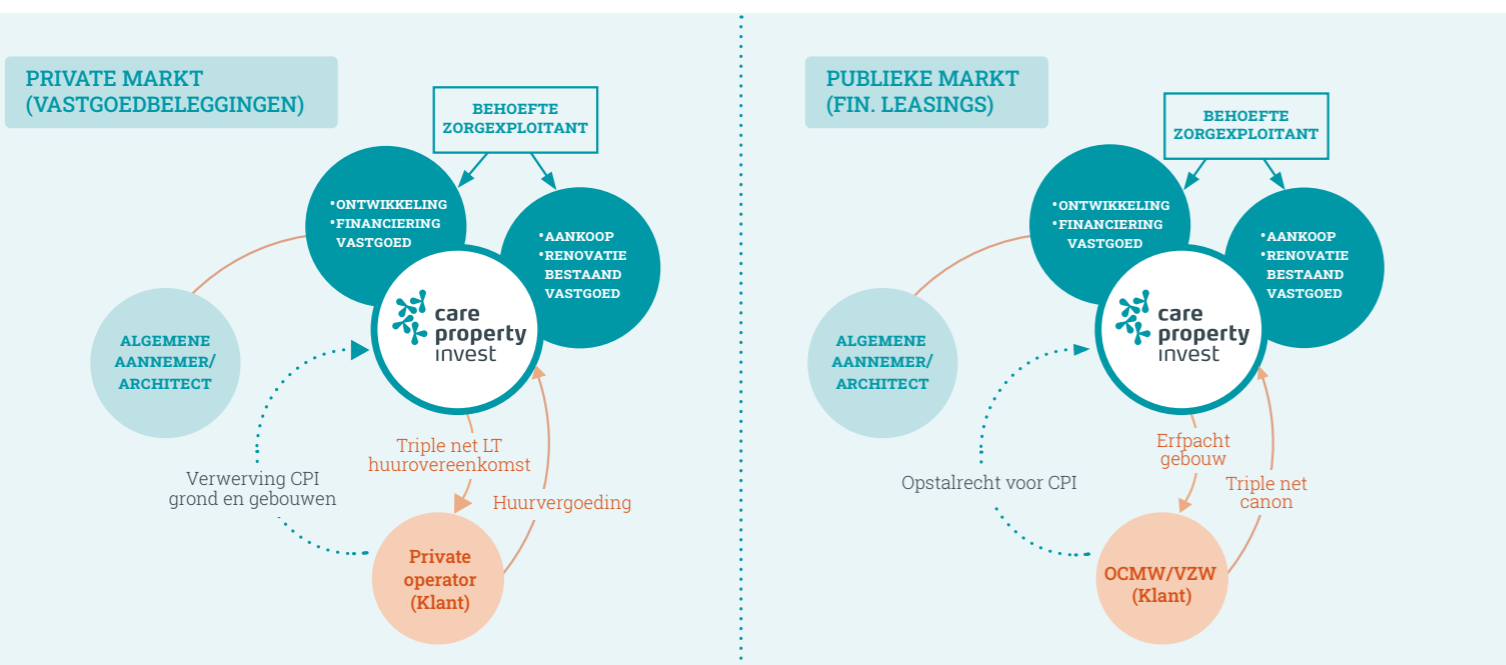
II. BEHEERSVERSLAG

1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest is opgericht op 30 oktober 1995 en was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder onder de vorm van een BEVAK (thans GVV) gespecialiseerd in huisvesting voor senioren. Care Property Invest ontwikkelt en financiert betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking zoals: woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

Onze activiteiten als zorgvastgoedinvesteerder

Als zorgvastgoedinvesteerder realiseren we een duurzame groei voor al onze stakeholders middels volgende investeringsmogelijkheden, zowel in het publieke als in het private domein in België, Nederland, Spanje en Ierland:



- **Design-Build-Finance (financiële leasing)**

In een 'Design-Build-Finance' formule staat Care Property Invest in voor de volledige ontzorging van de initiatiefnemer door de projectontwikkeling op zich te nemen, van architectuur, samenwerking met aannemers, projectrealisatie en -opvolging tot en met de financiering van het project.

De initiatiefnemer geeft een recht van opstal (op een bouwgrond of een bestaand gebouw dat toe is aan renovatie) aan Care Property Invest voor minstens 32 jaar.

De Vennootschap ontzorgt de initiatiefnemer volledig en staat in voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van het project tijdens de ontwikkelings- en bouwfase. Care Property Invest ziet tevens toe op de voortgang

van de werken, bewaakt het budget en financiert uw project op lange termijn.

Bij voorlopige oplevering stelt Care Property Invest het project ter beschikking van de exploitant middels een recht van erfpacht voor minstens 27 jaar waarbij de erfpachthouder een jaarlijks geïndexeerde canon betaald aan Care Property Invest. Het ontvangen van recurrente inkomsten uit onroerend goed in eigendom is immers de kernactiviteit van elke Real Estate Investment Trust (REIT) en mag niet worden verward met financieringsactiviteiten.

Na afloop van het recht van opstal (en in de mate dat er geen openstaande canon meer verschuldigd is) wordt het gebouw

- **Ontwikkelen en investeren in zorgvastgoed (vastgoedbeleggingen)**

Naast de DBF(M)-formule verwerft Care Property Invest ook gronden en/of gebouwen en projecten in uitvoering / ontwikkeling door zorgondernemers. Ook de herontwikkeling van bestaande gebouwen neemt Care Property Invest voor haar rekening.

Care Property Invest zal deze projecten steeds voor lange termijn ter beschikking stellen van exploitanten die

door natrekking eigendom van de grondeigenaar. Met de mogelijkheid om de DBF-formule uit te breiden naar 'Maintain' speelt Care Property Invest in op de groeiende vraag naar volledige overname van het vastgoedgerelateerde takenpakket (beheer en onderhoud).

Dit onderdeel sluit ook nauw aan bij de initiële investeringsportefeuille van Care Property Invest (financiële leasings). De Vennootschap boekt de inkomsten uit de historische portefeuille, of zelfs alle financiële leases die de Vennootschap na de oprichting heeft afgesloten, consequent als huurinkomsten en niet als rente-inkomsten of enige financiële inkomsten, zoals het geval zou zijn bij een hypothecaire REIT.

gespecialiseerd zijn in het uitbaten van woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, woongelegenheden voor mensen met een beperking, ...

Bij de voortzetting van de strategie ziet het management van Care Property Invest er nauwgezet op toe, dat alle vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB stevast worden nageleefd.

MISSION STATEMENT EN WAARDEN:

Bij de realisatie van zorgvastgoedinvesteringen draagt Care Property Invest haar mission statement en waarden hoog in het vaandel.

MISSIE

Care Property Invest realiseert op een duurzame manier samen met private en publieke zorgondernemers kwaliteitsvol en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruiker.

Care Property Invest bouwt met vertrouwen aan de toekomst vanuit een solide organisatie, met een competent en divers team.

Care Property Invest biedt een stabiel langetermijnrendement voor haar aandeelhouders.

WAARDEN**Professionaliteit**

Care Property Invest voert zowel de lopende als toekomstige projecten steeds uit na het voltooien van een uitgebreid onderzoekstraject, dat zowel intern als door externe onderzoeksbureaus werd uitgevoerd. Hierdoor kan zij voor elk project een accurate inschatting maken van de mogelijke risico's. Voorts worden de interne processen van nabij gemonitord en op tijd bijgestuurd waar nodig, om een vlotte werking van de organisatie te garanderen. Care Property Invest streeft altijd de hoogst mogelijk vorm van professionaliteit na.

Integriteit

Care Property Invest bouwt op integere wijze aan een duurzame vertrouwensband met haar aandeelhouders, medewerkers, exploitanten van haar zorgvastgoed, aannemers, de politieke wereld, de GVV-sector en in het algemeen alle partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben.

Veranderingsgerichtheid

In een snel veranderende wereld wil Care Property Invest haar eigen werkprocessen en -structuren voortdurend verbeteren. Door proactief mee te groeien met veranderingen, creëert de Vennootschap een sterk draagvlak voor vernieuwing en wapent ze zich voor de uitdagingen van de toekomst.

VASTGOEDSTRATEGIE**Een groeiende markt**

De huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de Europese bevolking

die bv. in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Ook voor Nederland, Spanje en Ierland geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar de hierna vermelde grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland, Spanje en Ierland weergeven.

Deze demografische evolutie in combinatie met de groeistrategie van de Vennootschap, de invulling van het maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, dat voor een zeer lange termijn verhuurd wordt, zorgen ervoor dat het aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders, en dit aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. het algemene tarief van 30%).

Care Property Invest spreidt risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, door te diversifiëren tussen de operatoren en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Deze zaken zijn dan ook enkele belangrijke drivers geweest om geografisch over de landsgrenzen heen te kijken. Zo zette de Vennootschap in september 2018 de stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt, in juni 2020 naar de Spaanse zorgvastgoedmarkt en ten slotte in 2022 naar de Ierse zorgvastgoedmarkt.

Kwalitatief vastgoed op maat

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in

combinatie met een gegronde beoordeling van het investeringsdossier door het college van dagelijks bestuur, mits positief advies van het investeringscomité of door de raad van bestuur van de Vennootschap.

Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

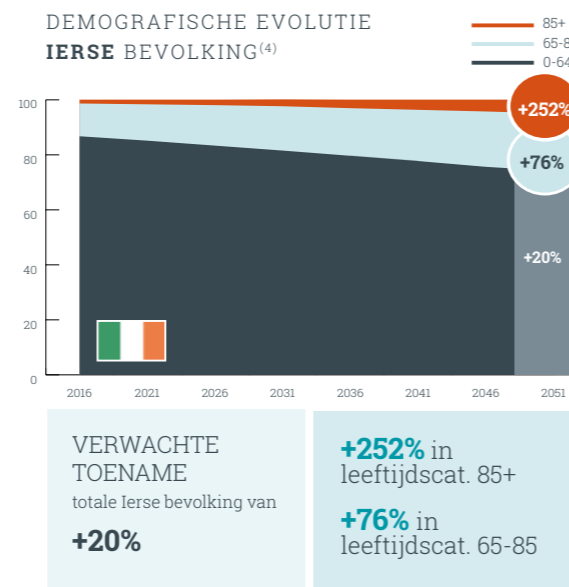
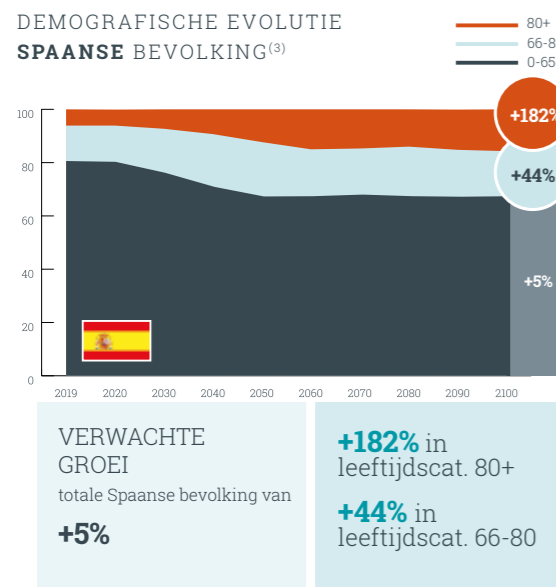
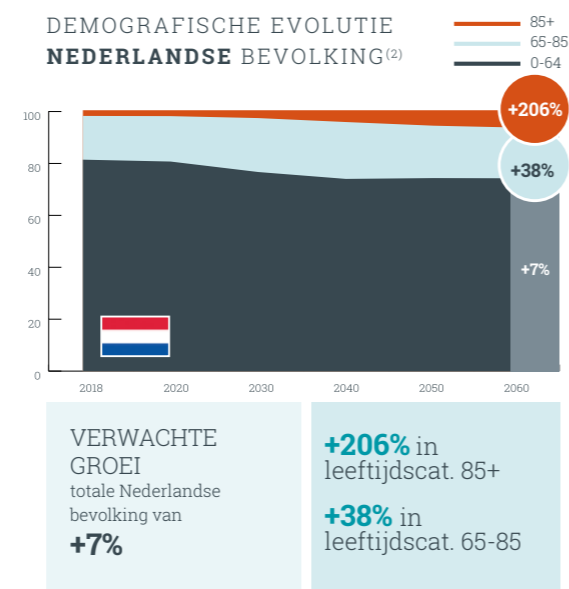
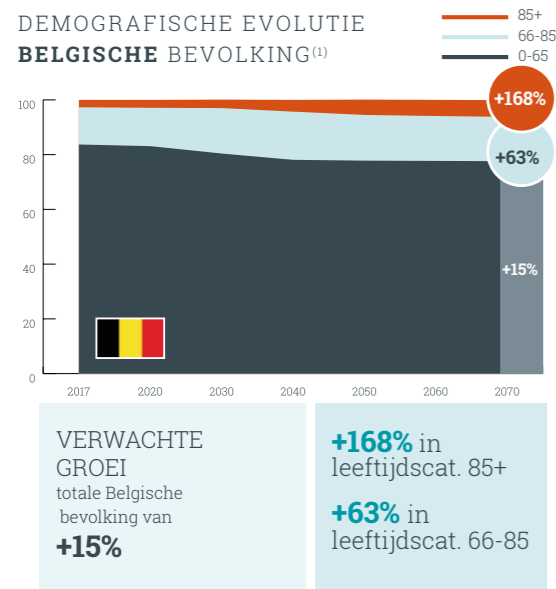
Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest waarbij eveneens het voldoen aan bepaalde ESG-criteria wordt geëvalueerd.

De strategie van Care Property Invest is er in essentie een van het type 'buy and hold' en is als dusdanig per definitie gericht op het aanhouden van vastgoed op lange termijn.



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst



(1) Gebaseerd op gegevens van het Federaal Planbureau - Verslag over de demografische vooruitzichten 2017-2070.

(2) Gebaseerd op de volgende gegevensbron: 'Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2018-2060', CBS - 19 december 2017

(3) Gebaseerd op gegevens van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), <http://stats.oecd.org>

(4) Gebaseerd op gegevens van het Ierse Central Statistics Office: 'Projected population, 2016 - 2051', <https://www.cso.ie>

FINANCIËLE STRATEGIE

De Vennootschap stemt haar financiële strategie af op de groei die ze realiseert. Door het continu uitbouwen van de schaalgrootte, streeft ze steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten en een verbetering van haar operationele marge.

Oorsprong financiële bronnen

Care Property Invest tracht zichzelf op een zo gunstig mogelijke manier te financieren door gebruik te maken van eigen en vreemde middelen.

Eigen middelen

Voor de eigen middelen doet Care Property Invest een beroep op de kapitaalmarkt. Via kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline, kan de Vennootschap winstgroei per aandeel bewerkstelligen en handhaven.

Als GVV is Care Property Invest er zich ten volle van bewust hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom verhoogt de Vennootschap telkens haar dividend wanneer dit duurzaam mogelijk is. Zo vermijdt Care Property Invest dat zij het uitgekeerde bedrag in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de groei van de Vennootschap, wil het management zoveel mogelijk van de winst reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk bij het wettelijk minimum van 80% komt. Daarnaast streeft de Vennootschap naar een duurzame verhoging van het dividend, en onderzoekt ze jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan om de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten door de aanstelling van een liquidity provider en de opname in indexen te bevorderen.

Vreemde middelen

Care Property Invest wil de vreemde middelen zo gediversifieerd mogelijk aantrekken. Daarbij streeft ze naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in België maar ook in het buitenland en beschikt zij over een MTN-programma van € 300 miljoen met de verplichting dat alle uitstaand commercial paper gedekt is door niet-gebruikte ruimte op kredietlijnen.

Care Property Invest beperkt haar liquiditeitsrisico door voldoende lijnen ter beschikking te houden voor haar kortetermijnbehoeften en de financiering van bijkomende investeringen voor de komende 12 maanden.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico ingeval de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten, niet langer zou respecteren. Deze convenanten voorzien in marktconforme bepalingen, o.a. inzake schuldgraad en naleving van de bepalingen van de GVV-regelgeving. Care Property Invest monitort de parameters van deze convenanten op regelmatige basis en telkens wanneer ze een nieuwe investering overweegt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw binnen haar portefeuille in hypotheek of in pand gegeven.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-holdstrategie. Hierdoor beschikt ze over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten.

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad beneden de 50% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe. Tevens biedt een dergelijke schuldratio de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten die waarde creëren voor de Vennootschap. Op korte termijn wordt de hoogte van de schuldgraad mede bepaald door de op dat ogenblik geldende economische en financiële omstandigheden.

Daarnaast wil de Vennootschap het renterisico van haar schulden beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden van minstens 80%. Care Property Invest volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om zo haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn, alsook het afsluiten van derivatencontracten om het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap houdt bij de gemiddelde duur van haar kredieten eveneens rekening met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

Laag risico en standvastige inkomstenbron door erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert Care Property Invest cashflows op lange termijn. Door het triple-netkarakter⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator⁽²⁾ slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Daarnaast zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2023 nog ongeveer een kwart van de huurinkomsten voortkomt uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

Dit geldt eens te meer nu zorgvastgoed eerder gekoppeld is aan de demografische factoren, die gunstig zijn gelet op de demografische onderstroom van de vergrijzing van de bevolking, dan aan de economische conjunctuur

(1) Uitgezonderd het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor een single net overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

(2) Uitgezonderd het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor de Vennootschap het leegstandsrisico zelf draagt.

TOEKOMSTVISIE

Doel verruimen

Care Property Invest profileert zich als een belegger in ouderenzorg en aangepaste infrastructuur voor personen met een beperking. Het statutair doel wordt zo ruim mogelijk gezet, met een bepaalde prioritering binnen het segment van vastgoed in zorg en welzijn.

Dienstenportfolio uitbreiden

Care Property Invest richt zich op investeringen in zorg en welzijn en heeft opportuniteitsgedreven ook aandacht voor conceptontwikkeling.

Strategische krachtlijnen

1. Marktverruiming en (interne) dienstenportfolio in zorg en welzijn.
2. Management van investor & stakeholder relations.
3. Internationalisering.
4. Opvolging en beïnvloeding van het regelgevend kader.
5. Afstemming van de middelen op groei (groeimanagement).
6. Afstemming vereist rendement van de investering op de kapitaalkost met het oog op waardecreatie.

De realisatie en snelheid van de groei wordt mede bepaald door de economische en financiële omstandigheden waarin de Vennootschap opereert.

Care Property Invest is een zeer dynamische speler in haar markt die vernieuwing brengt in vastgoed voor zorg en welzijn voor ouderen en mensen met een beperking. Care Property Invest wenst dit op een onafhankelijke manier te realiseren.



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, nieuwe projecten in ontwikkeling, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het boekjaar 2023.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

2.1.1 Projecten boekjaar 2023 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
BoCaSa	Vulpia	26/04/2023	Bolderberg	2013	19 jaar resterend (triple net)	€ 24,2

2.1.2 Projecten boekjaar 2023 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Huize Willibrordus	Saamborgh	17/05/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 5,3
Residence Oldenbarneveldt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	gebouw: 2016 ontwikkeling: Q2 2024	20 jaar (triple net)	gebouw: € 5,8 ontwikkeling: € 1,6
Nieuwe projecten in ontwikkeling						
Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen ⁽¹⁾	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4
Villa Stella	Korian	12/06/2019	Middelburg	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q4 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5

(1) Op 12 februari 2024 werd de exploitatie van dit project overgenomen door De Familie.

2.1.3 Projecten boekjaar 2023 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0
Opgeleverde projecten						
Emera Mostoles	Emera	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1

2.1.4 Projecten boekjaar 2023 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4

2.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2023

2.1.5.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum officiële publicatie
B.E.R.L. International nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023	08/08/2023
Igor Haacht nv	Care Property Invest nv	01/01/2023	14/07/2023	08/08/2023

2.1.5.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Het Gehucht	26/04/2023	Zorgvastgoedsites in België verwerven
Care Property Invest.NL11 B.V. (ex-Gaudium Ruurlo I B.V.)	17/05/2023	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

2.1.5.3 Kapitaalverhoging in geld

Care Property Invest lanceerde op 11 januari 2023 een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders.

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen.

Na de openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen en de succesvolle private plaatsing van scrips kondigde de Vennootschap op 20 januari 2023 aan dat bestaande aandeelhouders en nieuwe investeerders ingeschreven hebben op 100% van de aangeboden nieuwe aandelen voor een brutobedrag van € 110.966.496 waarvan € 55.016.264 werd toegewezen aan de post kapitaal en € 55.950.232 aan de post uitgiftepremies. Na deze verrichting wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

2.1.5.4 Toegestaan kapitaal

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 april 2023 werd met een ruime meerderheid van 93,21% besloten tot de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestane kapitaal.

De buitengewone algemene vergadering besliste de machtiging inzake het toegestane kapitaal te hernieuwen en te vervangen als volgt:

Ten belope van een maximumbedrag van € 110.032.531 voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap.

Ten belope van een maximumbedrag van € 44.013.012 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Ten belope van een maximumbedrag van € 22.006.506 voor (i) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, (ii) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging.

De machtiging geldt voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering en werd verleend onder de voorwaarde dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan € 220.065.062. Met andere woorden de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van de hierboven gestelde machtigingen mag in totaal niet hoger zijn dan € 220.065.062. Gelet op de specifieke modaliteiten zal dit nooit het geval zijn, gezien deze slechts ruimte geven tot € 176.052.049.

Voor de documentatie m.b.t. deze buitengewone algemene vergadering en voor meer informatie verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).

2.1.5.5 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering



Care Property Invest mocht in september 2023 voor de tweede maal de EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd werden op het vlak van duurzaamheidsrapportering.

Ook voor de financiële rapportering mocht de Vennootschap in september 2023 voor de zevende opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.

2.1.5.6 Goedkeuring door SBTi van de korte- en langetermijndoelstellingen van Care Property Invest op het gebied van emissiereductie

In augustus 2023 bereikte Care Property Invest een belangrijke mijlpaal in haar engagement op het vlak van duurzaamheid. We zijn verheugd te kunnen aankondigen dat onze wetenschappelijk onderbouwde emissiereductiedoelstellingen voor de korte termijn en net-zero officieel zijn goedgekeurd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Het engagement van Care Property Invest wordt weerspiegeld in onze gevalideerde doelstellingen, waaronder een vermindering van 42% van de broeikasgasemissies in scope 1 en scope 2 tegen 2030, gemeten ten opzichte van het basisjaar 2022. Bovendien hebben we een net-zero doelstelling voor 2050 gesteld, met de belofte om de emissies in scope 1, scope 2 en scope 3 tegen 2050 met 90% te verminderen ten opzichte van ons basisjaar 2022. Deze doelstellingen tonen onze toewijding aan het aanpakken van de globale klimaatuitdaging.

Care Property Invest blijft toegewijd aan het implementeren van strategieën die ons in staat zullen stellen deze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen te verwezenlijken.

We zullen onze voortgang transparant blijven rapporteren en onze belanghebbenden op de hoogte houden van onze voortdurende inspanningen om deze doelen te bereiken.

Over het Science Based Targets initiatief

Het Science Based Target initiative (SBTi) is een mondiaal orgaan dat bedrijven in staat stelt ambitieuze doelstellingen voor emissiereductie te stellen in overeenstemming met de nieuwste klimaatwetenschap. Het is gericht op het versnellen van bedrijven over de hele wereld om de uitstoot vóór 2030 te halveren en vóór 2050 een net-zero uitstoot te bereiken.

Het initiatief is een samenwerking tussen CDP, United Nations Global Compact, het World Resources Institute (WRI) en het World Wide Fund for Nature (WWF) en een van de engagementen van de We Mean Business Coalition. Het SBTi definieert en promoot de beste praktijken bij het stellen van op wetenschap gebaseerde doelstellingen, biedt middelen en begeleiding om de barrières voor adoptie te verminderen en beoordeelt en keurt onafhankelijk de doelstellingen van bedrijven goed.

2.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2023

2.2.1 Opgeleverde projecten

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende projecten heeft opgeleverd:

2.2.1.1 Opgeleverde projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q1 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024	20 jaar (triple net)	gebouw: € 5,8 ontwikkeling: € 1,6

2.3 Toekomstperspectief

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in België, Nederland, Spanje en Ierland als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023' op pagina 62.

De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financieringsmogelijkheden om haar activiteiten te realiseren.



Tavernes Blanques (ES) | Solimar Tavernes Blanques

3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten (+)	65.905.564	54.378.866
NETTOHUURRESULTAAT		65.905.564	54.378.866
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	992.095	719.938
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.011.909	-756.018
VASTGOEDRESULTAAT		65.885.750	54.342.786
IX	Technische kosten (-)	-5.653	-2.918
VASTGOEDKOSTEN		-5.653	-2.918
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		65.880.097	54.339.868
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-10.912.163	-9.762.807
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-2.327.627	-2.110.541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		52.640.307	42.466.520
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-25.796.855	19.326.917
OPERATIONEEL RESULTAAT		26.843.452	61.793.437
XX	Financiële inkomsten (+)	21.458	1.968
XXI	Netto-interestkosten (-)	-15.295.746	-9.988.634
XXII	Andere financiële kosten (-)	-1.954.915	-929.943
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-17.841.635	38.591.131
FINANCIEEL RESULTAAT		-35.070.838	27.674.522
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-8.227.386	89.467.959
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	2.450.362	-548.258
XXV	Exittaks (-)	19.210	-255.402
BELASTINGEN		2.469.572	-803.660
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		-5.757.814	88.664.299
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLIBAAL RESULTAAT		-5.757.814	88.664.299

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-€ 0,1557	€ 3,1961
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>-2,62%</i>	<i>53,72%</i>
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>-1,09%</i>	<i>20,28%</i>

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	43.739.445	-54.323.064
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	494.425	433.058
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.796.855	-19.326.917
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	17.841.635	-38.591.131
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
Uitgestelde belastingen	-3.163.531	90.295
AANGEPASTE EPRA-WINST	37.981.630	34.341.235
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0268	€ 1,2379
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>17,26%</i>	<i>20,81%</i>
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>7,20%</i>	<i>7,85%</i>

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 27.741.625 per 31 december 2022 en steeg naar 36.988.833 per 31 december 2023. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, waardoor 9.247.208 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

Het brutorendement wordt berekend in tabel '6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel '6.3 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 14,26 per 31 december 2023 en € 15,76 per 31 december 2022. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2022 met 56,56% gedaald, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 23,96% gestegen is.

De huurinkomsten per 31 december 2023 zijn gestegen met 21,20% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt verklaard door (i) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 10,42% bedraagt per 31 december 2023 wat neerkomt op een bedrag van € 5,0 miljoen, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2023. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2022 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2023.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 73% van de totale huurinkomsten per 31 december 2023, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 27% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 76% en de financiële leasings 24%. Voor meer informatie over deze verdeling verwijzen we naar de tabel m.b.t. het resultaat per businessmodel onderaan deze sectie.

Per 31 december 2023 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

Op datum van dit verslag werd 99% van de totaal gefactureerde huur over boekjaar 2023 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2022 gestegen met € 1.149.356. Een belangrijk deel van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2023 en de stijging van het gemiddeld personeelsbestand van 24,2 VTE's per 31 december 2022 naar 26,3 VTE's per 31 december 2023.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten, wat zich vertaalt in o.a. een stijging van de externe advieskosten.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € -2.110.541 per 31 december 2022 naar € -2.327.627 per 31 december 2023.

Per 31 december 2023 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 551.389, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse en Spaanse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap. Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -2.770.061 die hoofdzakelijk bestaat uit de afboeking van de openstaande handelsvordering van een Belgisch pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant. De Vennootschap benadrukt dat zij slechts 1 project in portefeuille heeft met deze exploitant, dat per 31 december 2023 slechts 0,7% van de totale huurinkomsten vertegenwoordigt. De Vennootschap streeft ernaar om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand en is daarvoor volop in gesprek met diverse partijen.

Deze afboeking betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Hoewel de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders, bedragen **de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** € -25.796.855 per 31 december 2023 als gevolg van de opwaartse druk op de yields. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet dewelke 3,15% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2023 t.o.v. 2,14% per 31 december 2022. Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 31 december 2023 werden haar openstaande schulden voor 94,32% ingedekt. De stijging van de indekkingsgraad t.o.v. 69,42% op 31 december 2022 is toe te wijzen aan (i) de kapitaalverhoging waardoor schulden met variabele rentevoet werden terugbetaald en (ii) het afsluiten van bijkomende interest rate swaps in de loop van 2023.

Op 10 maart 2023 werden om opportuniteitsredenen de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen terugbetaald. Dit bracht een éénmalige kost met zich mee van ongeveer € 1,1 miljoen die betrekking heeft op de uitgiftekosten en indekkingskosten die in het eerste kwartaal volledig in de resultatenrekening werden opgenomen. Deze kosten maken deel uit van de andere financiële kosten en werden reeds mee in rekening genomen bij de EPS-DPS-guidance die de Vennootschap gaf in haar persberichten d.d. 8 maart 2023 over het volledig boekjaar 2023.

Ter compensatie werd voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable roll-overkrediet bij ABN-AMRO, waardoor deze lijn vanaf dan volledig benut is.

Het financieel resultaat werd per 31 december 2023 beïnvloed ten belope van € 17.777.951 door de opname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 december 2023 bedraagt de totale impact tot op heden € 4.002.391, ten opzichte van € 21.780.342 per 31 december 2022.

De variatie in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en wordt bijgevolg niet in aanmerking genomen voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat, zijnde de aangepaste EPRA-winst.

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 december 2023 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2023 op geconsolideerde basis € 37.981.630 ten opzichte van € 34.341.235 op 31 december 2022. Dit betekent een stijging van 10,60%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is echter gedaald van € 1,2379 op 31 december 2022 naar € 1,0268 op 31 december 2023. Deze daling van -17,05% is voornamelijk het gevolg van de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld.

Resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2023			
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasingen	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
NETTOHUURRESULTAAT	48.088.996	17.816.568	0	65.905.564
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	48.067.922	17.812.175	0	65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.137.232	-4.774.931	0	-10.912.163
Andere operationele opbrengsten en kosten	525.149	-2.852.776	0	-2.327.627
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.796.855	0	0	-25.796.855
OPERATIONEEL RESULTAAT	16.658.984	10.184.468	0	26.843.452
Financieel resultaat			-35.070.838	-35.070.838
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				-8.227.386
Belastingen			2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT				-5.757.814
GLOBAL RESULTAAT				-5.757.814

Reconciliatie EBITDA:

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	234.028	260.397	0	494.425
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	2.770.061	0	2.770.061
EBITDA	42.689.866	13.214.926	0	55.904.793
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	76,36%	23,64%		100,00%

3.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.198.753.936	1.156.205.825
B. Immateriële vaste activa	87.118	91.656
C. Vastgoedbeleggingen	994.464.892	934.268.830
D. Andere materiële vaste activa	4.775.348	4.981.964
E. Financiële vaste activa	19.464.197	26.781.435
F. Vorderingen financiële leasing	166.705.273	177.018.085
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.968.004	11.738.065
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.289.104	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA	21.155.922	18.310.151
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	0
D. Handelsvorderingen	7.333.240	6.021.636
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	733.082	8.646.882
F. Kas en kasequivalenten	2.499.420	2.371.183
G. Overlopende rekeningen	599.424	1.270.450
TOTAAL ACTIVA	1.219.909.858	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	638.135.493	563.394.815
A. Kapitaal	220.065.062	165.048.798
B. Uitgiftepremie	299.352.326	246.128.473
C. Reserves	124.475.919	63.553.245
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-5.757.814	88.664.299
VERPLICHTINGEN	581.774.365	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen	167.517.049	214.947.796
B. Langlopende financiële schulden	146.407.920	206.541.529
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16.002.566	4.998.048
E. Andere langlopende verplichtingen	2.226.558	1.970.685
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.880.005	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen	414.257.316	396.173.365
B. Kortlopende financiële schulden	396.809.337	376.761.772
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.271.604	13.694.711
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.735.556	1.398.649
F. Overlopende rekeningen	5.440.819	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.219.909.858	1.174.515.976

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het boekjaar 2023 met € 60.196.063. De variatie wordt verklaard door (i) de verwerving van vastgoedbeleggingen (€ 35,9 miljoen), (ii) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 35,3 miljoen), (iii) de verwerving van nieuwe projectontwikkelingen (€ 13,0 miljoen) en (iv) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 23,9 miljoen). In de loop van 2023 werden 4 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 35,5 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 993,2 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2023 bevat deze rubriek € 4.775.348 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', welke nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2022 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in Schoten.

Vorderingen financiële leasing

In de 'vorderingen financiële leasing' zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen

die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten 'Hof ter Moere' in Moerbeke (BE), 'Hof Driane' in Herenthout (BE), en 'Assistentiewoningen De Stille Meers' in Middelkerke (BE).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten in Moerbeke, Herenthout en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

Als gevolg van het faillissement van de exploitant van één van de Belgische leasingprojecten in portefeuille (dit project bedraagt slechts 0,7% van de totale huurinkomsten), is de Vennootschap momenteel volop in gesprek met diverse partijen om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand. De boekwaarde van dit pand werd dan ook opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de 'vorderingen financiële leasing'

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek 'vorderingen financiële leasing') en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de 'handelsvorderingen' en jaarlijks afgeschreven. Als gevolg van bovenvermeld faillissement van de exploitant van één van de Belgische leasingprojecten

in portefeuille werd uit voorzichtigheid de geboekte handelsvordering volledig afgeboekt. Deze afboeking betreft een niet-kascorrectie en heeft dan ook geen impact op de aangepaste EPRA-winst van de Vennootschap.

De reële waarde van de financiële leaseings bedraagt € 242.103.000 per 31 december 2023 en wordt sinds het tweede kwartaal van 2023 berekend o.b.v. een aangepaste methode.

Bij de 'oude' berekeningsmethode, waarbij de toekomstige kasstromen verdisconteerd werden o.b.v. IRS-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge, werd gebruik gemaakt van de initiële kasstromen (m.a.w. de contractuele huur bij aanvang van het contract zonder rekening te houden met de reeds doorgekende indexaties). Gezien de huidige macro-economische omgeving van verhoogde inflatie leidde dit tot een onverantwoord grote daling van de reële waarde van de financiële leaseings en wordt daardoor bij behoud van deze methode geen getrouw beeld meer gegeven van de reële waarde van de financiële leaseings. Bijgevolg resulteert dit ook in een te conservatieve weergave van o.a. de EPRA NTA en EPRA LTV.

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf het tweede kwartaal van 2023 voor de berekening van de reële waarde beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt vanaf dat ogenblik berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet

Haacht (BE) | Klapgat



maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,68% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 115.728 per assistentiewoning, welke nog steeds conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De reële waarde per 31 december 2023 berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode zou € 191.754.926 of € 91.661 per assistentiewoning bedragen waarbij rekening werd gehouden met een gewogen gemiddelde IRS-rentevoet van 2,48% en een gewogen gemiddelde risicomarge van 1,04%.

De **belastingvorderingen en andere vlottende activa** daalden van € 8.646.822 per 31 december 2022 naar € 733.082 per 31 december 2023. Per 31 december 2022 had € 6,9 miljoen betrekking op terug te vorderen btw in Spanje, als gevolg van de geruisloze fusies van de Spaanse dochtervennootschappen met Care Property Invest Spain Socimi S.L.U. Dit bedrag werd in augustus 2023 ontvangen.

Schulden en verplichtingen

De daling van de financiële schulden t.o.v. 31 december 2022 is het gevolg van de kapitaalverhoging die plaatsvond in januari 2023. De netto-opbrengsten van deze kapitaalverhoging werden namelijk in eerste instantie gebruikt voor de terugbetaling van een deel van de uitstaande financiële schulden.

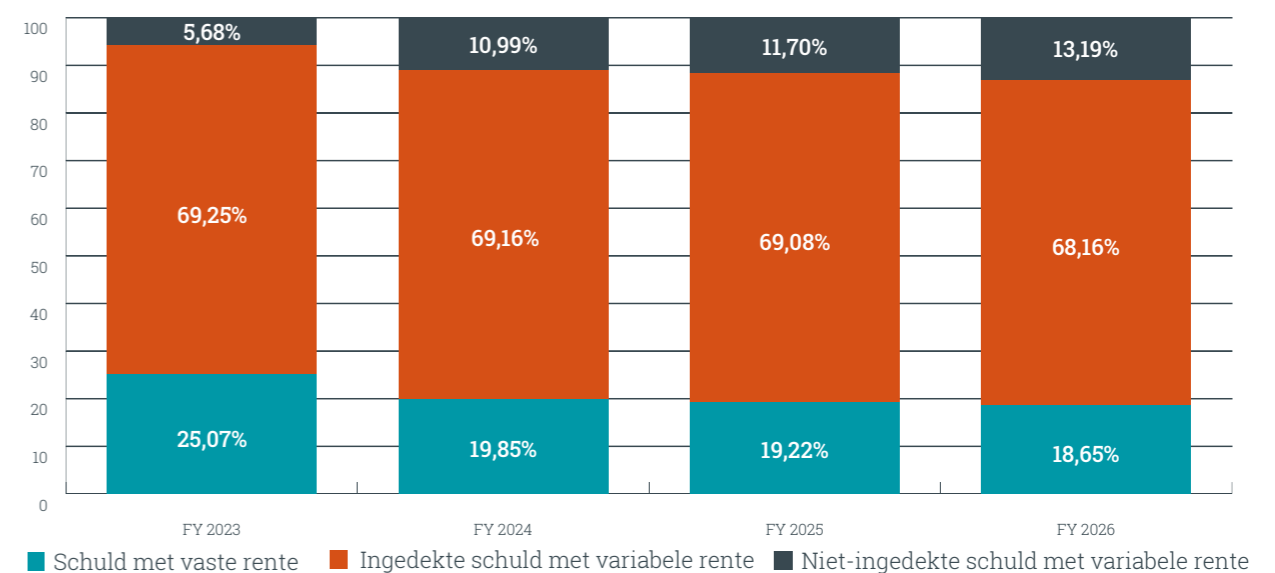
De Vennootschap beschikt op 31 december 2023 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2023 bedraagt het opgenomen bedrag € 39,0 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,42	5,94
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	542.454.186	583.211.873
Gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	3,15%	2,14%
Nominaal van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	375.652.542	156.106.292
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	4.002.391	21.780.342

(1) De gewogen gemiddelde rentevoet heeft betrekking op de rentevoeten na omzetting van de variabele rente naar vaste rente d.m.v. swaps.

De Vennootschap heeft 94,32% van haar schulden ingedeekt per 31 december 2023, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De Vennootschap sloot in de loop van het boekjaar 2023 zeven bijkomende interest rate swaps af met een notionele waarde van € 220 miljoen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 8,13 jaar. Onderstaande grafiek geeft de evolutie van de indekkingsgraad weer voor de volgende jaren, gebaseerd op de kredietportefeuille per 31 december 2023.

Indekkingsgraad rentes - toekomstige evolutie



De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,65% op 31 december 2023. De beschikbare ruimte per 31 december 2023 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 399,3 miljoen. De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 80,2 miljoen.

De **andere langlopende financiële verplichtingen** hebben betrekking op de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post **financiële vaste activa**.

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.226.558 en zijn beperkt gestegen t.o.v. 31 december 2022. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten 'La Résidence du Lac' in Genval (BE) en 'Villa Wulperhorst' in Zeist (NL), die conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2022 tot een bedrag van € 2.735.556 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

3.5 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Totale activa	1.219.909.858	1.174.515.976
Verplichtingen	-581.774.365	-611.121.161
NETTO ACTIVA	638.135.493	563.394.815
Netto activa per aandeel	€ 17,25	€ 20,31
Totale activa	1.219.909.858	1.174.515.976
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-585.232.072	-632.901.503
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	634.677.786	541.614.473
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 17,16	€ 19,52
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.286.339.582	1.182.777.685
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-588.112.236	-632.881.414
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	698.227.346	549.896.272
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,88	€ 19,82

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

4. Bestemming van het resultaat

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2023 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt hierdoor 108,08% op statutair niveau en 97,39% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, dient geen dividend uitgekeerd te worden gezien de netto-daling van de schuldenlast hoger is dan 80% van het statutair gecorrigeerd resultaat.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	36.988.833
Vergoeding van het kapitaal	€ 36.988.833
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2023	7,01%
Nettodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2023	5,96%
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 4 juni 2024

(1) Het brutodividend na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

5. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,65% op 31 december 2023. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2023 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichhoudende organen van de Vennootschap rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;

- De financiële kosten liggen in lijn met de daling van de financieringen gedurende het boekjaar 2023 als gevolg van de kapitaalverhoging. Ze houden ook rekening met de gestegen intrestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2024.

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichhoudende organen van de Vennootschap niet rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2024 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2024 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;

- Gelet op het triple-netkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triple-netovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd;
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 46,65% op 31 december 2023.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2024 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

De raad van bestuur evalueert tijdig zijn 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.

(1) Uitgezonderd het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project 'Tilia' in Gullegem waarvoor een single net-overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 14,62 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2024 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2024 € 69,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2023 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2023 circa € 66 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,02.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2024 een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

5.4 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Care Property Invest nv

Als commissaris van de 'Vennootschap en in toepassing van Verordening (EU) 2017/1129 van de Europese Commissie van 14 juni 2017 en Verordening (EU) 2019/980 van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129, hebben wij, op verzoek van de raad van bestuur van de Vennootschap, dit verslag opgesteld over de financiële ramingen van de aangepaste EPRA-winst per aandeel en de huurinkomsten voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024 (de 'Financiële ramingen') van Care Property Invest nv/sa, opgenomen in paragraaf II.5 'Vooruitzichten' van hun jaarlijks financieel verslag per 31 december 2023 zoals goedgekeurd door de raad van bestuur op 23 april 2024 van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk II.5 'Vooruitzichten' leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2024:

Aangepast EPRA-resultaat per aandeel: tussen € 1,00 en € 1,02;

Huurinkomsten: € 69,9 miljoen.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap om de Financiële ramingen op te stellen, samen met de materiële veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, in overeenstemming met de vereisten van Verordening (EU) 2017/1129 van de Europese Commissie van 14 juni 2017 en Verordening (EU) 2019/980 van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid om een advies uit te brengen over de Financiële ramingen zoals toegestaan op grond van bijlage I, afdeling 11, van Verordening (EU) 2019/980 van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129. We zijn niet verplicht en geven geen mening over de mogelijkheid om dat resultaat te bereiken of over de veronderstellingen die aan deze Financiële ramingen ten grondslag liggen.

Wij hebben ons werk uitgevoerd in overeenstemming met de in België geldende controlestandaarden, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met inbegrip van de bijbehorende richtlijnen van zijn onderzoeksinstelling, en' met betrekking tot de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot het onderzoek' van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden

omvatten een evaluatie van de procedures die door het management en de raad van bestuur van de Vennootschap zijn ondernomen bij het opstellen van de Prognose en procedures die gericht zijn op het verifiëren van de consistentie van de methoden die voor de Prognose worden gebruikt met de grondslagen voor financiële verslaggeving die normaal door de Vennootschap worden gehanteerd. We hebben onze werkzaamheden gepland en uitgevoerd om alle informatie en uitleg te verkrijgen die we nodig achtten om ons een redelijke mate van zekerheid te geven dat de Financiële ramingen op de genoemde basis correct zijn opgesteld. Aangezien de Financiële ramingen en de veronderstellingen waarop zij zijn gebaseerd, betrekking hebben op de toekomst en dus kunnen worden beïnvloed door onvoorziene gebeurtenissen, kunnen wij ons niet uitspreken over de vraag of de werkelijk gerapporteerde resultaten zullen overeenkomen met die welke in de Financiële ramingen worden weergegeven. Eventuele verschillen kunnen van wezenlijk belang zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) de Financiële ramingen zijn naar behoren opgesteld op de vermelde basis; en
- (ii) de boekhoudkundige basis die voor deze Financiële ramingen wordt gebruikt, is in overeenstemming met de boekhoudkundige grondslagen voor financiële verslaggeving van de vennootschap.

Diegem, 23 april 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner

* Handelend in naam van een bv

24CW0110



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (hier opgenomen in uitvoering van artikel 3:32 WVV, maar uitgebreid toegelicht onder een afzonderlijke sectie van het jaarlijks financieel verslag) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, worden op regelmatige basis opgevolgd door zowel het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die, indien nodig, dit beleid regelmatig bijsturen.

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk 'Risicofactoren' op pagina 28 e.v. van dit verslag: marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's.

7. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV ondernomen.

8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 april 2023 werd met een ruime meerderheid van 93,21% besloten tot de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestane kapitaal.

Datum	Aard van de operatie	Toegestaan kapitaal
26/04/2023	Hernieuwing machtiging inzake toegestaan kapitaal	176.052.049
	<i>Modaliteiten:</i>	
	<i>Kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap</i>	110.032.531
	<i>Kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend</i>	44.013.012
	<i>Kapitaalverhogingen (i) bij wijze van inbreng in natura, (ii) door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging</i>	22.006.506
	Saldo 2023	176.052.049

De machtiging geldt voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering en werd verleend onder de voorwaarde dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan € 220.065.062. Met andere woorden de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van de hierboven gestelde machtigingen mag in totaal niet hoger zijn dan € 220.065.062. Gelet op de specifieke modaliteiten zal dit nooit het geval zijn, gezien deze slechts ruimte geven tot € 176.052.049.



Meise (BE) | Oase

9. Eigen aandelen

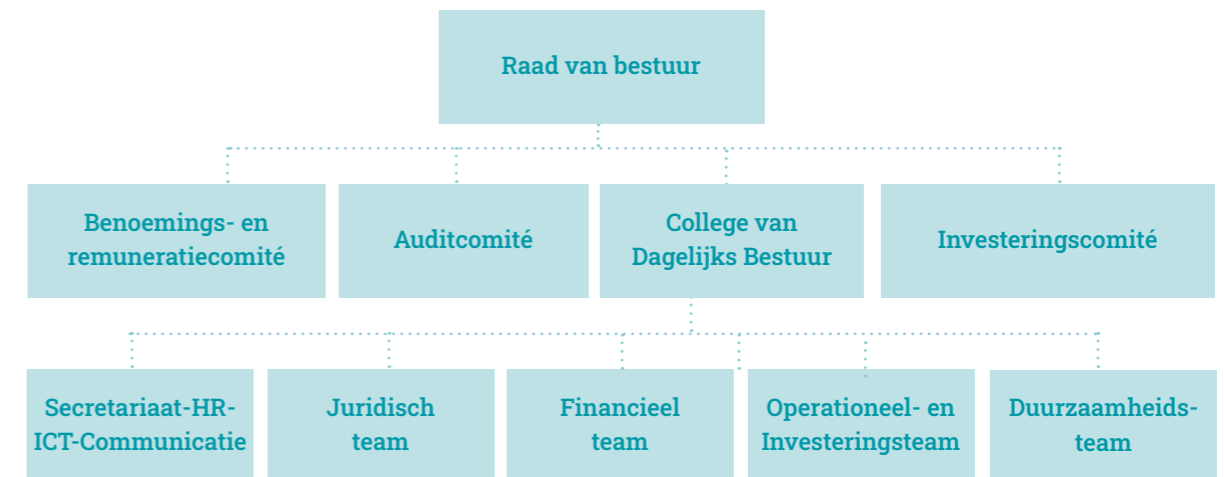
Op 31 december 2023 had Care Property Invest geen eigen aandelen in zijn bezit. In de loop van het boekjaar 2023 werden ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.



Meise (BE) | Oase

10. Interne organisatie Care Property Invest

10.1 Interne organisatie



De interne organisatie omvat een operationeel- en investeringsteam, een financieel en juridisch team en een duurzaamheidsteam, die onder leiding van de COO en CFO instaan voor het beheer en de verdere uitbouw van de internationale vastgoedportefeuille en de ontwikkeling van onze duurzaamheidsstrategie en -roadmap. Secretariaat, HR, ICT en communicatie ondersteunen onder leiding van de CEO alle teams.

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in punt '11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur' op pagina 86 e.v. verduidelijkt.

10.2 Personeelsbestand

Personeelsbestand van de Vennootschap	2023	2022	2021
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	26	26	24
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	26,3	24,2	20,9

11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

11.1 Corporate Governance Verklaring

Care Property Invest (de 'Vennootschap') erkent het belang van een deugdelijk en transparant ondernemingsbestuur en streeft naar een heldere communicatie hierover met alle belanghebbenden. De raad van bestuur wijdt in zijn jaarlijks financieel verslag dan ook dit specifiek hoofdstuk aan corporate governance, waarin de praktijken van de Vennootschap inzake deugdelijk bestuur tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de corporate governance code.

Deze verklaring van deugdelijk bestuur is een hoofdstuk uit het jaarverslag 2023 en maakt deel uit van het beheersverslag. Het beschrijft de toestand op 31 december 2023.

Care Property Invest hanteert vanaf 2020, naast de naleving van de algemene en sectorspecifieke wetgeving en van de eigen statuten, de nieuwe Belgische Corporate Governance Code (de 'Code 2020'), overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen. De Code 2020 is eveneens beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be.

Het volledige corporate governance charter (het 'Charter') geeft de principes, regels en afspraken weer die bepalen hoe de Vennootschap wordt bestuurd en gecontroleerd en de bedrijfsstructuur waarrond het deugdelijk bestuur van de Vennootschap is georganiseerd. De raad van bestuur van Care Property Invest onderschrijft deze principes, die gebaseerd

zijn op transparantie en verantwoording, wat het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in de Vennootschap versterkt. Voor Care Property Invest staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht Care Property Invest erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben. De raad van bestuur staat in voor de regelmatige bijwerking en actualisatie van het Charter. Op 18 maart 2020 werd het Charter aangepast aan de Code 2020, waarna het Charter op 23 januari 2024 een laatste maal werd bijgewerkt. De laatste versie kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Het Charter omvat eveneens de regels en de gedragscode tot voorkoming van marktmisbruik en de handel met voorwetenschap (het 'Verhandelingsreglement').

De raad van bestuur doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes van deugdelijk bestuur, daarbij steeds rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap en paste in 2023 de Code 2020 toe volgens het 'pas toe of leg uit'-principe ('comply or explain'). De draagwijdte en de specifieke afwijkingen van de Code 2020 worden verder toegelicht in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur (de 'Verklaring').

Op 13 december 2023 mocht Care Property Invest felicitaties ontvangen van de 'Commissie Corporate Governance', met de vermelding dat de Vennootschap voldoet aan alle bepalingen van de Code 2020.



Afwijkingen van de Code 2020

Care Property Invest week in 2023 slechts op een beperkt aantal punten af van de Code 2020. De afwijkingen van deze aanbevelingen waren voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de Vennootschap en de daarmee gepaard gaande werking en structuur van de raad van bestuur.

Bij de herziening van haar Charter en het opstellen van het remuneratiebeleid (waarnaar ook verwezen wordt in het Charter) heeft Care Property Invest beslist om af te wijken van volgende aanbevelingen van de Code 2020:

Aanbeveling 5.5: in overeenstemming met de Code 2020 mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden. De Vennootschap is immers van mening wanneer men de omvang van de plichten van de betreffende bestuurder binnen de Vennootschap en de daaruit voortvloeiende vereiste tijdsbesteding afweegt tegenover de omvang en vereiste tijdsbesteding van deze betreffende bestuurder verbonden aan andere engagementen of mandaten in beursgenoteerde bedrijven, in bepaalde gevallen mogelijks een afwijking van deze aanbeveling verantwoord zou kunnen zijn. Om die reden voorziet het Charter dat de raad van bestuur toestemming kan verlenen om van deze aanbeveling af te wijken. Op heden werd evenwel nog geen dergelijke afwijking door de raad van bestuur goedgekeurd.

Aanbeveling 7.6: in afwijking van de Code 2020 betaalt de Vennootschap haar niet-uitvoerende bestuurders geen remuneratie uit in de vorm van aandelen. Deze afwijking wordt gemotiveerd door het feit dat een bezoldiging in aandelen niet is

ingeburgerd bij Belgische beursgenoteerde bedrijven en meer specifiek in de GVV-sector. De Vennootschap is van mening dat het beoordelingsvermogen van deze bestuurders – in het bijzonder als niet-uitvoerende bestuurders – niet aangetast wordt door de afwezigheid van een vergoeding in aandelen. Naar weten van de Vennootschap is er internationaal ook nog geen consensus dat een vergoeding in aandelen waarborgt dat het belang van de niet-uitvoerende bestuurders gealigneerd wordt met het aandeelhoudersbelang. De Vennootschap heeft beslist om de ontwikkeling van de praktijk van de Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector af te wachten en regelmatig te heroverwegen of het in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders kan zijn om alsnog over te gaan tot (gedeeltelijke) betaling van niet-uitvoerende bestuurders in aandelen.

Aanbeveling 7.8: in afwijking van de Code 2020 ontvangen twee van de uitvoerende bestuurders geen variabele vergoeding. De afwezigheid van een variabele vergoeding en een vergoeding in aandelen voor deze twee uitvoerende bestuurders wordt gemotiveerd in het licht van het verschil in omvang van het takenpakket van deze bestuurders t.o.v. de overige uitvoerende bestuurders (CEO, COO en CFO). Het takenpakket van de uitvoerende bestuurders andere dan de CEO, COO en CFO bestaat voornamelijk uit het globaal toezicht en opvolging van de dagelijkse werking van de Vennootschap. Daarnaast zijn zij steeds beschikbaar voor de CEO, COO en CFO voor overleg en discussie inzake het dagelijks bestuur en werking van de Vennootschap. Om die reden acht de Vennootschap het niet opportuun deze uitvoerende bestuurders in aandelen te vergoeden of

een prestatie gebonden vergoeding toe te kennen. De Vennootschap meent dat de afwezigheid van dergelijke vergoeding niet in de weg staat dat het belang van deze uitvoerende bestuurders in lijn ligt met het aandeelhoudersbelang en het beoordelingsvermogen van deze uitvoerende bestuurders niet aantast.

11.2 Interne controle en risicobeheer

Deze sectie beschrijft de voornaamste kenmerken van de systemen die de Vennootschap op het gebied van interne controle en risicobeheer heeft uitgewerkt.

11.2.1 Intern controlesysteem (methodiek)

Het auditcomité is verantwoordelijk voor het vaststellen en evalueren van de risico's van de Vennootschap en rapporteert aan de raad van bestuur die het kader van de interne controlesystemen en risicobeheer, opgezet door het college van dagelijks bestuur, goedkeurt.

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

Het college van dagelijks bestuur dient te rapporteren aan de raad van bestuur met betrekking tot de ingerichte interne controle, die hiervoor de eindverantwoordelijkheid draagt.

Deze passende interne controle bestaat uit 3 componenten, met name:

1. riskmanagement (beheer riskmanagement + riskmanager);
2. compliance (integriteitsbeleid en compliance functie);

3. interne audit: (interne auditprocedures + interne auditfunctie), waarbij interne audit niet alleen als een opzichzelfstaande derde pijler dient te worden beschouwd, maar tevens een 'transversale' rol heeft 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 allen 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 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector en de Code 2020.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

1. controle-omgeving;
2. risicobeheersproces;
3. controle-activiteiten;
4. informatie en communicatie;
5. sturing.

Risicobeheerfunctie (Riskmanager)

Minstens éénmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het college van 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. De heer Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurder/lid van het college van dagelijks bestuur, is aangesteld als riskmanager in de zin van artikel 17 § 5 GVV-Wet. Het mandaat van de heer Dirk Van den Broeck als riskmanager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Meer informatie over het risicobeheer is te vinden onder titel 11.2.3 'Risicobeheer'

Compliancefunctie

De compliance officer ziet erop toe dat Care Property Invest 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.

De Vennootschap heeft de heer Jan Van Beers aangesteld als compliance officer. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne auditfunctie

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet werd in 2023 waargenomen door een externe consultant. Tot 31 januari 2023 werd dit waargenomen door Mazars Advisory Services, waarna de interne auditfunctie sinds 1 februari 2023 wordt waargenomen door de externe consultant, BDO Advisory bv/srl.

De Vennootschap heeft tevens de heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het college van dagelijks bestuur, aangesteld als interne auditmanager in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet. Het mandaat van de heer Willy Pintens als interne auditmanager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Voor meer informatie over de interne audit wordt verwezen naar titel 11.2.4 'Controleactiviteiten' hierna.

11.2.2 Controle-omgeving

Care Property Invest heeft zijn eigen bedrijfscultuur en ethische regels gedefinieerd en onderschrijft de principes, zoals uitgeschreven in haar integriteitsbeleid.

Er is doorheen de bedrijfsorganisatie voortdurend aandacht voor integriteit, de ethische waarden en deskundigheid van het personeel, de managementstijl en zijn filosofie, de organisatiecultuur in het algemeen, het beleid rond delegatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden en het human resources beleid. Het integriteitsbeleid maakt een onlosmakelijk deel uit van de 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 niet beperkt tot – o.a. volgende werkdomeinen:

1. regels inzake belangenconflicten,
2. regels inzake onverenigbaarheid van mandaten,
3. de deontologische code van de Vennootschap,
4. voorkennis en machtsmisbruik (voorkennis en marktmanipulatie) en
5. regels inzake misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping (artikel 492bis Sw.).

Care Property Invest 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, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigde(n), en

meer in het bijzonder het opstellen en testen van aanbevelingen. De compliance officer is steeds in de mogelijkheid om de (voorzitter van) de raad van bestuur rechtstreeks te contacteren. Sinds 2016 beschikt de Vennootschap over een Charter m.b.t. de compliancefunctie, waarin de werkwijze en de organisatie van de compliance functie verder uiteengezet wordt.

Voorts houdt de raad van bestuur toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door Care Property Invest 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 GVV-KB. 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. Hierbij licht het auditcomité 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 deze significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het auditcomité als met het college van dagelijks bestuur en de commissaris. Bijkomend kan de raad van bestuur zich ook steeds richten tot de CFO, de heer Filip Van Zeebroeck. Op deze wijze wordt het financieel verslaggevingsproces aan de raad van bestuur nog verder versterkt. De jaarrekening en het (half)jaarlijks financieel verslag worden aan een nazicht onderworpen door de commissaris die de verrichte werkzaamheden in het kader van zijn opdracht aan het auditcomité toelicht.

11.2.3 Risicobeheer

Het auditcomité onderzoekt minstens éénmaal per jaar de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het college van 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 een riskmanager in de zin van artikel 17 §5 GVV-Wet aangesteld, met name de heer Dirk Van den Broeck. De riskmanager is o.m. verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeleid en de risicobeheerprocedures (bv. klokkenluidersregeling, belangenconflictenregeling, procedures omschreven in het Verhandelingsreglement).

De riskmanager 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 college van dagelijks bestuur c.q. de raad van bestuur (die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de Vennootschap).

De raad van bestuur keurt jaarlijks het risicobeleid goed en ziet toe op een correcte analyse en inschatting van de bestaande risico's zoals voorbereid door de riskmanager voorafgaand aan de opname in het jaarverslag. De Vennootschap voorziet tevens een specifieke regeling

volgens dewelke personeelsleden van de Vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

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 er regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de compliance officer of de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

De Vennootschap beschikt ook over uitgewerkte beleidslijnen inzake personeel, onder meer met betrekking tot integriteit, bekwaamheden, vorming en beoordeling en heeft een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan.

In het kader van zijn toezichtstaak evalueert de raad van bestuur tweemaal per jaar de voornaamste risico's die aanleiding geven tot een vermelding in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen aan de hand van de rapportering van het auditcomité. Buiten deze periodieke toetsingen volgt de raad van bestuur de risico's van nabij op in zijn regelmatige bijeenkomsten en neemt hij eveneens kennis van de risicoanalyse en de vaststellingen van zowel de interne als externe audit.

11.2.4 Controleactiviteiten

De organisatie is zo opgezet dat alle belangrijke beslissingen zowel strategisch, financieel als operationeel, door meerdere personen worden genomen of toch minstens onderhevig zijn aan controle door het management.

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 (de zogenaamd externe interne auditor), die is aangesteld middels een overeenkomst houdende 'uitbesteding van de interne auditfunctie'. De interne auditor maakt een risicoanalyse per risicodomein en bepaalt voor elk van deze domeinen een risicoprofiel en score.

Vanuit deze analyse wordt een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Vermits de Vennootschap gekozen heeft voor een externe consultant die de interne auditfunctie vervult, heeft zij tevens intern een gedelegeerd bestuurder aangeduid, die zorgt voor de opvolging van de aanbevelingen van deze externe interne auditor en diens werkzaamheden tevens controleert. Daarnaast wordt de rapportering ook voorgelegd aan de raad van bestuur. Ook de financiële verslaggevingsfunctie maakt het voorwerp uit van een regelmatige evaluatie door de interne auditor. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de Vennootschap wordt aangeleverd, wordt verwezen naar de hoger opgenomen beschrijving.

De Vennootschap houdt steeds rekening met de vaststellingen en eventuele bemerkingen van de interne en externe auditor. Deze 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 en/of een periodieke samenvattingen ervan. De externe interne auditor geeft op periodieke basis eveneens toelichting bij de verrichte werkzaamheden.

De raad van bestuur, op advies van het auditcomité, beoordeelt de doeltreffendheid van de interne audit en doet, in het bijzonder, aanbevelingen aangaande de werking. Tevens gaat hij na in welke mate tegemoet wordt gekomen aan zijn bevindingen en aanbevelingen.

11.2.5 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 digitaal centraal archief en worden documenten waar nodig ook in fysieke vorm bewaard. Het college van dagelijks bestuur draagt zorg voor een gepaste communicatie en uitwisseling van informatie van en naar alle niveaus binnen de Vennootschap en waakt erop dat doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle, die nodig zijn om de werking van de interne controle te ondersteunen, op transparante wijze worden uitgedragen.

Het verstrekken van periodieke financiële en andere occasionele externe informatie wordt gestroomlijnd en ondersteund door een gepaste toewijzing van verantwoordelijkheden, coördinatie tussen de verschillende betrokken medewerkers en een gedetailleerde financiële kalender.

11.2.6 Toezicht en monitoring

Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd te worden. Op het niveau van de raad van bestuur gebeuren er 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 auditor een belangrijke informatiebron.

De opvolgingsprocedures bestaan uit een combinatie van toezicht door de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur en van onafhankelijke objectieve beoordelingen van deze activiteiten door een interne auditor, externe auditor of andere derde partijen.

Relevante bevindingen van de interne auditor en/of de commissaris in verband met richtlijnen en procedures, scheiding van verantwoordelijkheden en toepassing van IFRS-boekhoudnormen worden gerapporteerd aan het auditcomité en desgevallend de raad van bestuur.

Bovendien wordt financiële informatie uitvoerig toegelicht door de CFO in het college van dagelijks bestuur en nadien in het auditcomité, dat verslag doet aan de raad van bestuur.

11.3 Aandeelhoudersstructuur

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving.

Op 24 januari 2023 meldde Pensio b ofp de drempel van 3% niet langer te overschrijden als gevolg van een passieve onderschrijving.

Op 15 maart 2023 meldde Ameriprise Financial, Inc de drempel van 3% overschrijdt als gevolg van de verwerving of vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantieverklaringen.

Buiten voormelde meldingen ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2023 en 2024 (tot op de datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijving van de drempel van 3%.

Een overzicht van de aandeelhoudersstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk 'IV. Care Property Invest op de beurs' op pagina 162 van het jaarlijks financieel verslag.

11.4 Raad van bestuur

11.4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2023 uit elf leden, waarvan vijf onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van het artikel 7:87 WvV. Er zijn vijf uitvoerende (gedelegeerd) en zes niet-uitvoerende bestuurders. De vijf gedelegeerd bestuurders maken deel uit van het college van dagelijks bestuur.

De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. Tussen de leden van de raad van bestuur bestaan geen familiebanden.

Om de continuïteit van de werking van de raad van bestuur te verbeteren en aldus te voorkomen dat meerdere bestuurders tegelijk aftreden, stelde de raad van bestuur een rooster op volgens hetwelk de bestuurders periodiek aftreden. Hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. De bestuurders zijn herbenoembaar.

De lijst van bestuurders wordt weergegeven op de hiernavolgende pagina's.

11.4.2 Wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2023

De jaarvergadering van 31 mei 2023 keurde het voorstel goed om de heer Paul Van Gorp, als niet-uitvoerende bestuurder, voor een termijn van 1 jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024, te herbenoemen en dit aangezien zijn mandaat na de jaarvergadering van 2023 een einde nam.

11.4.3 Voorgestelde wijzigingen aan de algemene vergadering 2024

De raad van bestuur zal aan de jaarvergadering van 29 mei 2024 voorstellen om volgende personen te herbenoemen als bestuurder, aangezien hun mandaat na de jaarvergadering van 2024 een einde neemt:

- Mevrouw Valérie Jonkers, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.
- De heer Filip Van Zeebroeck, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.
- De heer Michel Van Geyte, als niet-uitvoerende bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.

De raad van bestuur heeft beslist mevrouw Ingrid Ceusters en de heer Paul Van Gorp niet opnieuw voor te dragen als kandidaat-bestuurder en bedankt hen voor de door hun bewezen diensten en inspanningen.

	<p>MARK SUYKENS NIET-UITVOEREND BESTUURDER Voorzitter raad van bestuur Voorzitter Benoemings- en remuneratiecomité Voorzitter Investeringscomité Lid van het Auditcomité</p> <p>* 04/01/1952 Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar</p>
Begin le mandaat	28/01/2004, voorzitter van de raad van bestuur sinds 01/01/2006
Einde mandaat	Na de GAV van 2025
Huidige functie	Gepensioneerd. Voormalig Algemeen Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vzw
Achtergrond	Licentiaat in de rechten, geeft als voorzitter van de raad van bestuur leiding aan de raad en ziet toe op de interactie tussen de raad en het college van dagelijks bestuur. Zijn ervaring en kennis op het vlak van gemeente- en OCMW-besturen zijn met name van groot belang in zijn constructieve bijdrage tot de besluitvorming van de raad én, waar nuttig, de communicatie ervan naar deze openbare besturen.
Andere huidige mandaten	Bestuurder Natuurwerk vzw, bestuurder Regionale Televisie Kempen/Mechelen vzw, waarnemend bestuurder Poolstok cv
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Voorzitter raad van bestuur Pinakes nv
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>DIRK VAN DEN BROECK UITVOEREND BESTUURDER Lid van het college van dagelijks bestuur Lid van het Auditcomité (adviserend) Riskmanager</p> <p>* 11/09/1956 Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst</p>
Begin le mandaat	Als niet-uitvoerende bestuurder vanaf de oprichting van de Vennootschap op 30/10/1995 en vanaf 01/07/2012 als uitvoerende bestuurder
Einde mandaat	Na de GAV van 2025
Huidige functie	Bestuurder van vennootschappen
Achtergrond	Lic. rechten en economische wetenschappen, was tot einde 2010 partner van Petercam, zetelde in diverse raden van bestuur van vastgoedvennootschappen en was betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten. Hij is vandaag actief als bestuurder van vastgoedvennootschappen. Zijn financiële expertise terzake draagt bij tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad van bestuur.
Andere huidige mandaten	Bestuurder Meli nv, Patrimonia Real Estate nv en filialen, Promotus bvba, Radiodiagnose vzw en Radiomatix nv.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA (tot april 2015)*, Onafhankelijk bestuurder Omega Preservation Fund (tot juni 2015), Bestuurder Reconstruction Capital II Ltd.* (tot 2018), Voorzitter Terra Capital Partners* (einde mandaat in de loop van 2019)
Mandaten in beursgenoteerde venn.	Zoals hierboven aangeduid met *


	<p>PETER VAN HEUKELOM UITVOEREND BESTUURDER CEO Voorzitter van het college van dagelijks bestuur</p> <p>* 26/08/1955 Wijnegemsteenweg 85 bus 0007, 2970 Schilde</p>
Begin le mandaat	21/05/2003
Einde mandaat	Na de GAV van 2026
Huidige functie	CEO van Care Property Invest.
Achtergrond	Hij heeft na zijn opleiding Lic. Handels en Financiële Wetenschappen – specialiteit marketing, postgraduaat gezondheidsconomie zijn beroepservaring voortdurend versterkt d.m.v. opleidingen op het vlak van financiën/investeringen in social profit en openbare sector. Vooraleer zijn functie als ceo van de Vennootschap op te nemen in oktober 2009 was hij, na daar verschillende functies te hebben doorlopen, general manager social profit and public sector bij KBC Bank.
Andere huidige mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Enkel mandaten opgenomen in diverse dochtervennootschappen van Care Property Invest
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>WILLY PINTENS UITVOEREND BESTUURDER Lid van het college van dagelijks bestuur Lid van het Benoemings- en remuneratiecomité (adviserend) Interne Auditmanager</p> <p>* 11/09/1946 Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle</p>
Begin le mandaat	Sinds de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995 en sinds 08/04/1998 als gedelegeerd bestuurder.
Einde mandaat	Na de GAV van 2025
Huidige functie	Gepensioneerd
Achtergrond	Handelsingenieur en Lic. Handels en Consulaire Wetenschappen, kan een rijke beroepservaring bij Belfus Bank op het gebied van financiën, investeringen in social profit en de openbare sector voorleggen en zijn expertise verschaft hem als bestuurder en gedelegeerd bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad. Sinds de oprichting van de vennootschap is Willy Pintens zeer nauw betrokken bij de effectieve leiding en de dagelijkse werking van de Vennootschap.
Andere huidige mandaten	/
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Frontida vzw (einde mandaat op 29/12/2021)
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/


	<p>VALÉRIE JONKERS UITVOEREND BESTUURDER COO Lid van het college van dagelijks bestuur</p> <p>* 7/09/1985 Wezelsebaan 102 b, 2900 Schoten</p>
Begin le mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	Chief Operating Officer
Achtergrond	Zij behaalde haar diploma rechten aan de Universiteit Antwerpen en volgende nadien diverse opleidingen om haar specialisatie in zorgvastgoed verder te verdiepen. Zij startte haar carrière als juridisch consultant in het zorgvastgoed waarbij zij de verschillende stakeholders (investeers, ontwikkelaars, exploitanten en aannemers) adviseerde m.b.t. zorgvastgoed. Sinds midden mei 2014 is zij in dienst bij Care Property Invest als Investment Manager en sinds 1 juli 2016 als COO en lid van het college van dagelijks bestuur. Tevens is zij bestuurder in een aantal dochtervennootschappen van Care Property Invest.
Andere huidige mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Vzw Herenhof (einde mandaat juni 2017) en diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/


	<p>MICHEL VAN GEYTE NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER Lid van het Investeringscomité Lid van het Auditcomité</p> <p>* 6/02/1966 Sint-Thomasstraat 42, 2018 Antwerpen</p>
Begin le mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	CEO Nextensa nv
Achtergrond	Hij is sinds 22 mei 2018 CEO van Nextensa. Nextensa is een combinatie van de vroegere vastgoedontwikkelaar Extensa en de vastgoedinvesteerder Leasinvest Real Estate. Hij studeerde aan de KU Leuven en behaalde daar een master in de toegepaste economische wetenschap en een postgraduaat in Real Estate. In 2016 voltooide hij eveneens een executive master in Corporate Finance aan de Vlerick Business School. Naast zijn functie als CEO is hij eveneens bestuurder in Nextensa en diens dochtervennootschappen, in Retail Estates en in ULI Belgium. Hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV.
Andere huidige mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Nextensa Bestuurder Retail Estates NV en ULI Belgium, voorzitter bij ULI Belgium & Luxembourg
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/
Mandaten in beursgenoteerde venn.	Bestuurder Nextensa nv en Retail Estates

	<p>FILIP VAN ZEEBROECK UITVOEREND BESTUURDER CFO Lid van het college van dagelijks bestuur</p> <p>* 30/05/1979 Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel</p>
Begin le mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	Chief Financial Officer
Achtergrond	Hij behaalde zijn diploma rechten aan de Universiteit Antwerpen en volgende nadien een Manama Ondernemingsrecht aan de VUB en UA en Fiscaal recht aan de UA. Hij startte zijn carrière aan de balie van Antwerpen en werkte daarna als juridisch adviseur bij Moore Stephens Verschelden en SBB in het ondernemingsrecht en fiscaal recht. Sinds 22 april 2014 is hij in dienst bij Care Property Invest als bedrijfsjurist en sinds 1 juli 2016 als CFO en lid van het college van dagelijks bestuur. In het kader daarvan volgde hij een MBA aan de Antwerp Management School en een Executive Master Class in Corporate Finance aan de Vlerick Business School. Tevens is hij bestuurder in een aantal dochtervennootschappen van Care Property Invest. Daarnaast was hij ook de Compliance Officer tot 31/12/2019.
Andere huidige mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Enkel mandaten opgenomen in diverse dochtervennootschappen van Care Property Invest.
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>INGRID CEUSTERS-LUYTEN NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER Lid van het Auditcomité Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité</p> <p>* 18/12/1952 P. Benoiststraat 15, 2018 Antwerpen</p>
Begin le mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	Bestuurder van vennootschappen
Achtergrond	Licentiaat Tandheelkunde aan de VUB en startte haar carrière als tandarts op de dienst Maxillofaciale chirurgie van het OCMW Antwerpen. Na haar huwelijk met Hugo Ceusters liet ze de medische sector voor wat het was en stapte mee in het familiebedrijf, waar zij, sinds het overlijden van haar echtgenoot, de leiding over heeft genomen. In 1996 voltooide zij haar opleiding als vastgoedmakelaar / syndicus. Naast haar inzet voor het familiebedrijf is zij o.a. nog bestuurder bij Antwerp Symphony Orchestra, Voka Antwerpen, Women on Board, infrabel en UZ Gent. Tevens mocht zij de IWEC award 2016 (International Women Entrepreneurial Award) ontvangen en is zij Commandeur in de Kroonorde (2008 door ZKH koning Albert II). Zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV.
Andere huidige mandaten	Gedelegeerd bestuurder bij Ceusters nv, bestuurder bij Inhu bv, zaakvoerder van HCS Real Estate Management bv, bestuurder bij Voka Antwerpen en lid bestuurscomité en voorzitter auditcomité bij UZ Gent.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Infrabel (einde mandaat mei 2021) en bestuurder Antwerp Symphonic Orchestra
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>CAROLINE RISKÉ NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité Lid van het Investeringscomité</p> <p>* 11/05/1964 Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel</p>
Begin le mandaat	16/09/2015
Einde mandaat	Na de GAV van 2026
Huidige functie	Zaakvoerder/gerontoloog van Adinzo bvba / zaakvoerder Senes bvba / eigenaar-bestuurder Senes vzw
Achtergrond	Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Lic. Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv). Behaalde een Post Graduaat zorgvastgoed. Volgde diverse opleidingen en bijscholingen zoals sociale wetgeving, psychogerontologie en heeft ervaring kunnen opdoen in tal van zorggerelateerde domeinen. Met haar expertise kan zij een waardevolle bijdrage leveren in de besluitvorming van de raad.
Andere huidige mandaten	Zaakvoerder Adinzo bvba
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Zaakvoerder van Senes bvba, dat optrad als aandeelhouder, en zaakvoerder bij C. Consult (Curaedis) (juli 2014 tot december 2015), Herenhof vzw (einde mandaat 2015), Lid van Astor vzw
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>PAUL VAN GORP NIET-UITVOEREND BESTUURDER Voorzitter van het Auditcomité Lid van het Investeringscomité</p> <p>* 18/10/1954 Rudolf Esserstraat 20 bus 403, 9120 Melsele</p>
Begin le mandaat	18/05/2011
Einde mandaat	Na de GAV van 2024
Huidige functie	Gepensioneerd
Achtergrond	Lic. Handels- en Financiële Wetenschappen, was in de periode 2000 tot 2007 algemeen secretaris van het OCMW Antwerpen en droeg o.m. zorg voor het beheer van 17 rvt's, (2.400 bedden), meer dan 2.000 serviceflats en 9 algemene ziekenhuizen. Hij is op vandaag als gedelegeerd bestuurder van de vzw actief in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking. Van 2007 tot oktober 2019 gedelegeerd bestuurder van Dorp nr 2 Koningin Fabiola vzw, ACG vzw en De Vijver vzw, die actief zijn in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking.
Andere huidige mandaten	Bestuurder Vertrouwenscentrum Kinder mishandeling Antwerpen (VKA)
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Het Orgel in Vlaanderen vzw (einde mandaat in 2016) (sociale organisatie). Per 1/11/2021 eindigde zijn mandaat bij Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw, ACG vzw en De Vijver vzw
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/

	<p>BRIGITTE GROUWELS NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER Lid van het Benoemings- en Remuneratiecomité Lid van het Auditcomité</p> <p>* 30/05/1953 Parkdreef 45 bus 44, 1000 Brussel</p>
Begin le mandaat	20/05/2015
Einde mandaat	Na de GAV van 2026
Huidige functie	Gepensioneerd
Achtergrond	Voormalig Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Ondervoorzitter Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie en Senator. De politieke loopbaan van mevrouw Grouwels omvatte volgende openbare functies: Lid van het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement (1992-97)/Lid van het Vlaams Parlement (1995-97)/ Vlaams Minister van Brusselse Aangelegenheden en Gelijkekansenbeleid (1997-99)/Fractievoorzitter in het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement en lid van het Vlaams Parlement (1999-2004)/Staatssecretaris Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2004-2009) bevoegd voor Gelijkekansenbeleid, Ambtenarenzaken en Haven van Brussel, Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Etnisch-culturele Minderheden en ambtenarenzaken/Minister Brusselse Hoofdstedelijke Regering (2009-2014) bevoegd voor Openbare Werken en Vervoer, Informaticabeleid, Haven van Brussel, Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin (o.m. Nederlandstalige lokale dienstencentra, kinderopvang, gehandicaptenzorg), Etnisch-culturele Minderheden en mediabeleid, Collegelid Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor Bijstand aan personen (bi-communautaire N/F rusthuizen, gehandicaptenzorg ... ; vooudig OCMW's en Openbare Ziekenhuizen)/lid Brussels Hoofdstedelijk Parlement - Senator (2014-2019).
Andere huidige mandaten	Voorzitter Vrienden van de Basiliek van Koelberg vzw en bestuurder Huize Monika vzw
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/
Mandaten in beursgenoteerde venn.	/



**De raad van bestuur bestaat op
31 december 2023 uit 11 leden,
waarvan 5 onafhankelijke
bestuurders.**

11.4.4 Opdrachten van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Care Property Invest heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het voorwerp van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de algemene vergadering. De raad van bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de GVV op. Hij maakt het beheersverslag op dat, onder meer de corporate governance verklaring bevat, beslist ook over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders bijeen. Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid, de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de kwartaalstaten, evenals de persberichten. Daarnaast is de raad van bestuur ook het orgaan dat beslist over de structuur van het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de effectieve leiders van de Vennootschap toevertrouwd worden.

11.4.5 Werking van de raad van bestuur

11.4.5.1 Frequentie en bijeenroeping van de vergaderingen

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad van bestuur vergadert normaal maandelijks, 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 oproeping vermeldt plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en wordt ten minste 48 uur vóór de vergadering per brief, e-mail 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.

11.4.5.2 Beraadslaging en stemming

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. 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, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een ander lid van de raad van bestuur volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen.

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, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

De raad van bestuur kan, zoals voorzien in het WVV, een beslissing aannemen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

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 7:96 WVV. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

De besluitvorming binnen de raad van bestuur mag niet gedomineerd worden door een individu, noch door een groep van bestuurders.

De besluitvorming geschiedt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de bestuurder die de vergadering voorziet doorslaggevende stem.

11.4.5.3 Notulen

De besluiten van de raad van bestuur worden na elke vergadering vastgelegd in notulen. Ze worden aan elke bestuurder bezorgd samen met de uitnodiging voor de eerstvolgende vergadering en worden op deze vergadering goedgekeurd.

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van de uiteenlopende standpunten en het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. Ze worden bewaard op de zetel van de Vennootschap. De raad van bestuur stelde mevrouw Nathalie Byl aan als secretaris.

11.4.5.4 Integriteit en toewijding van de 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 college van dagelijks bestuur, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uit te werken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het college van 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.

11.4.5.5 Vertegenwoordiging

Conform artikel 26 van de statuten wordt de Vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

11.4.6 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft 13 keer vergaderd in 2023.

Onder meer de volgende agendapunten werden door de raad van bestuur behandeld tijdens het boekjaar 2023:

- Operationele en financiële rapportering.
- Analyse en goedkeuring financieel plan en businessplan.
- Analyse en goedkeuring van budgettering.

- Bespreking financiële - en investeringsstrategie.
- Analyse en bepaling van de strategische initiatieven van de Vennootschap.
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen.
- Verslaggeving van de interne audit.
- Verslaggeving van de effectieve leiders over de interne controle.
- Verslaggeving van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Verslaggeving van het auditcomité.
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag.
- Bespreking en goedkeuring persbericht over de jaarcijfers.
- Remuneratiebeleid en bonusregeling.
- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met de effectieve leiders.
- Voorbereiding van de algemene en bijzondere algemene vergaderingen.
- Opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur in het kader van een kapitaalverhoging.
- Analyse en goedkeuring investeringsdossiers.
- Goedkeuring van fusievoorstellen en verwezenlijking van deze fusies.
- Oprichting en verwerving van Belgische en Nederlandse dochtervennootschappen.
- Bespreking en voordracht aan de algemene vergadering van de herbenoeming van bestuurders.
- Bespreking risicoplan.
- Bespreking schuldgraad.
- Beslissing duurzaamheidsverslag.
- Bespreking IT-security.
- Aanstelling Compliance officer

11.4.7 Bezoldiging van de bestuurders

Zie verder in het remuneratieverslag, punt '11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2023' op pagina 119 hierna.

11.4.8 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in zijn midden comités opgericht die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Ze hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar rapporteren aan de raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur, die de uiteindelijke beslissingen neemt.

11.4.8.1 Benoemings- en remuneratiecomité

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 7:100 WvV en de Code 2020. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, is voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit drie niet-uitvoerende bestuurders, m.n. mevrouw Caroline Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en mevrouw Ingrid Ceusters. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WvV. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder en lid van het college van dagelijks bestuur, neemt als vertegenwoordiger van het college van dagelijks bestuur en als lid met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

11.4.8.1.1 DE ROL VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur en zal deze bijstaan en adviseren. Het doet voorstellen aan de raad van bestuur over de samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur en zijn interactie met het college van dagelijks bestuur, het remuneratiebeleid, de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het college van dagelijks bestuur, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders.

In zijn rol als remuneratiecomité bereidt het comité het remuneratieverslag voor dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals bedoeld in artikel 3:6, §2 WvV. Het remuneratieverslag wordt verder in dit hoofdstuk opgenomen onder punt '11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118.

11.4.8.1.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het benoemings- en remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité stelt, in overleg met de gedelegeerd bestuurder die als vertegenwoordiger van het college van dagelijks bestuur met raadgevende stem deelneemt aan de vergaderingen, de agenda op van elke vergadering van het benoemings- en remuneratiecomité. Het comité brengt bij de raad van bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken. Het benoemings- en remuneratiecomité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn wisselwerking met de raad van bestuur, herbekijkt zijn intern reglement en beveelt vervolgens, in voorkomend geval, de nodige aanpassingen aan bij de raad van bestuur.

In het Charter dat beschikbaar is op de website www.carepropertyinvest.be wordt een meer gedetailleerde beschrijving van de rol, de werking en de bevoegdheden van het benoemings- en remuneratiecomité opgenomen.

11.4.8.1.3 ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Tijdens het boekjaar 2023 is het benoemings- en remuneratiecomité drie keer bijeengekomen om o.a. volgende punten te behandelen:

- Evaluatie van de interactie van de niet-uitvoerende bestuurders en het college van dagelijks bestuur.
- Toetsing van de prestaties van het management aan de gestelde criteria inzake de toekenning van de variabele verloning
- Voorstel tot toekenning van de schijf van het bonusbedrag over boekjaar 2022, gespreid uit te keren over 2022-2023-2024
- Vaststelling van de parameters van de variabele verloning voor het management over het boekjaar 2023
- Goedkeuring korte- en lange termijn bonusreglement

11.4.8.2 Auditcomité

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een auditcomité op te richten, waarvan de samenstelling laatst op 9 maart 2021 werd gewijzigd. De samenstelling van het auditcomité en de kwalificaties van zijn leden voldoen aan de vereisten van artikel 7:99 WVV, alsook aan de Code 2020.

Het comité bestaat uit vijf niet-uitvoerende bestuurders nl. de heer Paul Van Gorp, als voorzitter, mevrouw Ingrid Ceusters, de heer Mark Suykens, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Michel Van Geyte. De heer Dirk Van den Broeck neemt deel als vertegenwoordiger van het college van dagelijks bestuur en als lid met raadgevende stem.

Alle leden van het auditcomité beschikken over de door de wet vereiste collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het auditcomité voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 7:87 WVV en de Code 2020.

11.4.8.2.1 DE ROL VAN HET AUDITCOMITÉ

Samengevat heeft het auditcomité de opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie, zowel intern als extern.

Het ziet erop toe dat de periodieke financiële verslagen van de Vennootschap een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van de Vennootschap en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt. Het auditcomité controleert eveneens de correcte en consequente toepassing van de verschillende toegepaste boekhoudkundige normen en waarderingsregels. Ook ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en oefent het een adviserende rol uit tijdens de (her)benoeming van de commissaris.

11.4.8.2.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité vergadert ten minste vier keer per jaar, namelijk bij elke kwartaalafsluiting, en rapporteert zijn bevindingen vervolgens aan de raad van bestuur. Zijn voornaamste opdrachten zijn:

- het in kennis stellen van de raad van bestuur van het resultaat van de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening en een toelichting geven van de wijze waarop de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening heeft bijgedragen tot de integriteit van de financiële verslaglegging en welke rol het auditcomité in dat proces heeft gespeeld;
- het monitoren van de periodieke financiële verslagen van de Vennootschap per kwartaal, bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen, en aanbevelingen of voorstellen doen om de integriteit van het proces te waarborgen;

- monitoring van de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheerssystemen, inclusief de aanpassing van het IT- systeem om risico's inzake IT-security en interne beveiliging zoveel mogelijk in te dekken, alsook de monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- het opvolgen van de aanbevelingen van de externe consultant die optreedt als interne auditor;
- het monitoren van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt nagegaan of de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap passend is. Meer in het bijzonder analyseert het auditcomité met de commissaris de bedreigingen voor zijn onafhankelijkheid en de veiligheidsmaatregelen die genomen zijn om deze bedreigingen in te perken, wanneer de totale honoraria bij een organisatie van openbaar belang meer bedragen dan de criteria bepaald in artikel 4, § 3, van de verordening (EU) nr. 537/2014;
- aanbeveling doen aan de raad van bestuur van de Vennootschap voor de benoeming van de commissaris en, in voorkomend geval, van de bedrijfsrevisor die instaat voor de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening, overeenkomstig artikel 16, § 2, van verordening (EU) nr. 537/2014.

De interne auditor en commissaris van de Vennootschap brengen verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die zij hebben vastgesteld bij de uitvoering van hun opdracht omtrent de wettelijke controle van de jaarrekening. Het auditcomité geeft hierover een uiteenzetting aan de raad van bestuur.

Het auditcomité doet aanbevelingen aan de raad van bestuur aangaande de selectie, de benoeming en herbenoeming van de externe auditor en aangaande de voorwaarden voor zijn aanstelling. De raad van bestuur legt het voorstel van het auditcomité ter goedkeuring voor aan de aandeelhouders.

In het Charter dat beschikbaar is op de website www.carepropertyinvest.be werd een meer gedetailleerde beschrijving van de rol, de werking en de bevoegdheden van het auditcomité opgenomen.

11.4.8.3 Investeringscomité

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een investeringscomité op te richten, waarvan de samenstelling en werking werd gewijzigd op 4 november 2020. De leden beschikken, op uiteenlopende gebieden binnen zowel het vastgoed- als het economische domein, over de gewenste professionele ervaring en de nodige opleidingsachtergrond. Hierdoor kunnen de verschillende vaardigheden van zijn leden worden ingezet naargelang de aard en behoeftes van het voorgelegde investeringsdossier.

Het comité bestaat uit vier niet-uitvoerende bestuurders m.n. de heer Mark Suykens als voorzitter, de heer Michel Van Geyte, mevrouw Caroline Riské en de heer Paul Van Gorp. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het investeringscomité, voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 7:87 WvV en de Code 2020.

11.4.8.3.1 DE ROL VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité is een raadgevend orgaan belast met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur, blijft verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing. Het investeringscomité voert zijn taak uit conform het integriteitsbeleid van de Vennootschap.

11.4.8.3.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité komt samen op een ad-hoc basis, d.w.z. telkens wanneer de bespreking van een concreet dossier nodig wordt geacht. Het investeringscomité formuleert vervolgens zijn bevindingen en oordeel omtrent een dossier aan het college van dagelijks bestuur. De definitieve beslissing over een behandeld dossier wordt steeds genomen door de raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap.

Het investeringscomité is verantwoordelijk voor de volgende opdrachten:

- selectie van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- analyse van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- voorbereiding van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- opvolgen van de onderhandelingen.

In het Charter, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be, wordt een meer gedetailleerde beschrijving van de rol, de werking en de bevoegdheden van het investeringscomité opgenomen.

11.4.9 Overzicht van de bestuurders en hun deelname aan vergaderingen tot 31 december 2023

Naam	Raad van bestuur	College van dagelijks bestuur	Auditcomité	Benoemings- en remuneratie comité	Investeringscomité
Peter Van Heukelom	12/13	21/21	-	-	-
Valérie Jonkers	12/13	21/21	-	-	-
Filip Van Zeebroeck	11/13	21/21	-	-	-
Willy Pintens	12/13	21/21	-	2/2	-
Dirk Van den Broeck	13/13	21/21	4/5	-	-
Mark Suykens	13/13	-	5/5	2/2	09/09
Ingrid Ceusters	12/13	-	5/5	2/2	-
Brigitte Grouwels	09/13	-	5/5	1/2	-
Caroline Riské	12/13	-	-	2/2	08/09
Michel Van Geyte	11/13	-	3/5	-	05/09
Paul Van Gorp	12/13	-	5/5	-	09/09



La Reposée (BE) | Bergen

11.5 College van dagelijks bestuur

11.5.1 College van dagelijks bestuur en effectieve leiders

Conform artikel 7:121 WvV en artikel 27 van de gecoördineerde statuten heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen aan het college van dagelijks bestuur. Het college van dagelijks bestuur is belast met het dagelijks beheer van de Vennootschap. De rol, werking en samenstelling van het college van dagelijks bestuur werden, in aanvulling van de statuten, vastgelegd door de raad van bestuur en hieronder beschreven.

11.5.2 Het college van dagelijks bestuur in 2023

11.5.2.1 De rol van het college van dagelijks bestuur

De rol van het college van dagelijks bestuur is voornamelijk:

- De beslissingen uitvoeren van de raad van bestuur.
- Het dagelijks bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de raad van bestuur.
- Een passende beheersstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie invoeren en behouden die de Vennootschap in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen en een passende controle te organiseren, dit alles in overeenstemming met de GVV-Wet, gebaseerd op een referentiekader dat de raad van bestuur heeft goedgekeurd.
- Toezicht houden op het financieel verslaggevingsproces, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, de boekhoudkundige normen en de waarderingsregels van de Vennootschap.
- Aan de raad van bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het businessplan.
- Het algemeen beheer van het vastgoedpatrimonium waarnemen, voor zover niet reeds gedekt door de voorgaande punten.



De voltallige raad van bestuur

11.5.2.2 Bevoegdheden en werking van het college van dagelijks bestuur

De bevoegdheden van het college van dagelijks bestuur omvatten minstens de volgende elementen:

- De analyse, definiëring en formulering van voorstellen van algemeen beleid en de strategie van de Vennootschap en deze ter bespreking en goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen inzake financieel beheer, het risicobeheer, de opstelling van het businessplan en het budget).
- Analyse, onderzoek en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsprojecten in lijn met de algemene strategie die de raad van bestuur heeft bepaald en de formulering van aanbevelingen aan de raad van bestuur in verband met vastgoedprojecten.
- Uitwerking, voorbereiding en presentatie van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn eventuele comités voor alle onderwerpen die onder hun bevoegdheden vallen.
- Financiële en niet-financiële communicatie, waaronder de voorbereiding van de publicatie door de Vennootschap van gereguleerde informatie (waaronder de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarlijks en het halfjaarlijks financieel verslag en tussentijdse verklaringen) en andere.
- Het operationeel beheer van de Vennootschap; de (dagelijkse) opvolging die onder meer volgende aspecten omvat (maar niet beperkt is tot deze opsomming):
 - De uitvoering van de beslissingen en beleidslijnen van de raad van bestuur.
 - Het commercieel, operationeel en technisch beheer van het vastgoedpatrimonium.
 - De opvolging van de financiële schuldenlast.
 - De opstelling van financieringsschema's met betrekking tot investeringsprojecten.
 - De invoering en het behoud van een passende interne controle overeenkomstig de GVV-Wet (waaronder een onafhankelijke interne auditfunctie, een risicobeheerfunctie en een risicobeleid en een onafhankelijke compliance functie met inbegrip van een integriteitsbeleid), gebaseerd op het referentiekader goedgekeurd door de raad van bestuur en zijn eventuele comités, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen van de personen belast met de interne controlefuncties bedoeld in de GVV-Wet.
 - Organisatie en beheer van de ondersteunende functies zoals:
 - human resources, waaronder de aanwerving, de opleiding en de bezoldiging van het personeel van de Vennootschap;
 - interne (en waar relevant) externe communicatie;
 - het beheer van de informaticasystemen (IT);
 - juridische en fiscale materies.
- Aan de raad van bestuur te gelegener tijd alle noodzakelijke informatie bezorgen voor de uitvoering van zijn verplichtingen.

De CEO, die ook gedelegeerd bestuurder is, heeft naast zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van het college van dagelijks bestuur, een algemene en coördinerende functie en neemt het dagdagelijks bestuur binnen de Vennootschap waar. Hij is als hoofd van het personeel ook verantwoordelijk voor de algemene leiding en het toezicht op het team, waaronder de bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.

De CFO, die ook gedelegeerd bestuurder is, heeft naast zijn mandaat binnen het college van dagelijks bestuur de leiding over het financieel team.

De COO, die ook gedelegeerd bestuurder is, heeft naast haar mandaat binnen het college van dagelijks bestuur de leiding over het operationeel en investeringsteam.

De andere gedelegeerd bestuurders houden algemeen toezicht op de dagelijkse werking en nemen enerzijds de functie van interne audit- en anderzijds deze van riskmanager waar.

Artikel 26 van de statuten voorziet dat de Vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

Het college van dagelijks bestuur en zijn leden oefenen hun bevoegdheden uit in overeenstemming met het Charter, de statuten van de Vennootschap, de beslissingen van de raad van bestuur, de specifieke of algemene richtlijnen van de raad van bestuur, de bepalingen van het WVV, de bepalingen van de GVV-Wet en alle andere toepasselijke wettelijke, administratieve of reglementaire bepalingen.

De comités ondersteunen het college van dagelijks bestuur bij een aantal van zijn hogervermelde bevoegdheden.

Indien er een belangenconflict bestaat in hoofde van één van de leden van het college van dagelijks bestuur, onthoudt deze zich van de beraadslaging en beslissing die wordt genomen door de andere leden van het college van dagelijks bestuur.

11.5.2.2.1 SAMENSTELLING VAN HET COLLEGE VAN DAGELIJKS BESTUUR

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 31 december 2023 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017:

Naam	Functie	Aanvang eerste mandaat	Einde mandaat college van dagelijks bestuur
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO) en gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder Voorzitter van het college van dagelijks bestuur	21/05/2003	Na de GAV van 2026
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder en risk manager	30/10/1995	Na de GAV van 2025
Willy Pintens	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder en interne auditmanager	30/10/1995	Na de GAV van 2025
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder	07/01/2016	Na de GAV van 2024
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder	07/01/2016	Na de GAV van 2024

Het mandaat van de leden van het college van dagelijks bestuur valt samen met de looptijd van hun mandaat binnen de raad van bestuur.

11.5.2.3 Bezoldiging van de leden van het college van dagelijks bestuur

Zie verder in het remuneratieverslag, punt '11.11.2.2 Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders andere dan de CEO, CFO en COO' op pagina 118 hierna.

11.6 Verklaringen betreffende de bestuurders, effectieve leiders en leden van het uitvoerend management (Bijlage I van de Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 2019/980)

Alle bestuurders van de Vennootschap hebben verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven.

Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surséance of liquidatie of een vennootschap die onder bestuur stond. Valérie Jonkers, Willy Pintens en Peter Van Heukelom waren evenwel lid en bestuurder van Frontida, een vereniging zonder winstoogmerk met zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en inschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0505.856.879. Deze VZW werd opgericht in het kader van de inschrijving op een openbare aanbesteding met betrekking tot een project van de Vennootschap voor de realisatie van voorzieningen voor ouderenzorg te Balen (België). Deze VZW werd ontbonden, met onmiddellijke sluiting van de vereffening, op 29 december 2021, aangezien de openbare aanbesteding niet aan de Vennootschap werd toegewezen en de VZW nooit operationeel actief is geweest, waardoor de VZW geen bestaansreden meer had.

Bovendien hebben alle bestuurders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële en openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als (i) lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of (ii) in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

De Vennootschap heeft geen arbeidsovereenkomsten gesloten met de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen. Er is enkel een vertrekvergoeding voorzien in de managementovereenkomsten met het uitvoerend management (de CEO, CFO en COO), die nooit meer bedragen dan achttien maanden van de jaarlijkse (vaste) vergoeding. Er waren geen vertrekkende bestuurders of leden van het management sinds 1 januari 2023 tot de datum van dit document en er werden dan ook geen vertrekvergoedingen uitgekeerd in die periode.

De volgende bestuurders bezitten op datum van 31 december 2023 volgende aandelen in de Vennootschap:

- Valérie Jonkers (8.724)
- Willy Pintens (3.246)
- Mark Suykens (3.612)
- Dirk Van den Broeck (14.676⁽¹⁾)
- Paul Van Gorp (4.000)
- Peter Van Heukelom (23.352)
- Filip Van Zeebroeck (10.000)

11.7 Diversiteitsbeleid

De raad van bestuur houdt rekening met genderdiversiteit, met diversiteit in het algemeen en met complementariteit inzake bekwaamheden, ervaring en kennis bij het vastleggen van de waarden, de kernbeleidslijnen, normen en doelstellingen van de Vennootschap op lange termijn. Ook het benoemings- en remuneratiecomité houdt rekening met deze beoogde diversiteit binnen de raad van bestuur bij het formuleren van adviezen met betrekking tot de benoeming van bestuurders, leden van het college van dagelijks bestuur en de andere leiders.

Dergelijk diversiteitsbeleid maakt het immers mogelijk om binnen de raad van bestuur en binnen het college van dagelijks bestuur problemen vanuit verschillende oogpunten te benaderen en draagt op die manier bij tot een evenwichtige besluitvorming.

Op basis van het artikel 7:86 WVV, 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. Op 31 december 2023 telt de raad van bestuur vier vrouwen en zeven mannen, waardoor reeds voldaan is aan deze één derde regel.

Care Property Invest zal blijven streven naar het in stand houden van deze genderdiversiteit wanneer voorstellen tot benoeming in overweging worden genomen.

11.8 Preventie van belangenconflicten

Elke bestuurder en effectieve leider wordt aangemoedigd zijn of haar persoonlijke en zakelijke belangen zo te regelen dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan. De Vennootschap is voor wat de regeling van belangenconflicten betreft, onderworpen aan de wettelijke regels zijnde artikelen 7:96 WVV en 36 tot 38 GVV-Wet en de regels in haar statuten en in het Charter.

Onverminderd de toepassing van wettelijke procedures bevat het Charter van de Vennootschap specifieke procedures om een uitkomst te bieden bij potentiële conflicten.

De raad van bestuur ziet erop toe dat overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet de Vennootschap wordt bestuurd in het uitsluitend vennootschapsbelang. Het integriteitsbeleid dat als bijlage bij het Charter is gevoegd bevat eveneens regels met betrekking tot belangenconflicten.

(1) 8.666 aandelen worden aangehouden door Patrimonia Real Estate NV, die door Dirk Van den Broeck wordt gecontroleerd.

11.8.1 Belangenconflicten in hoofde van bestuurders / leden van het college van dagelijks bestuur

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 of zij zich te richten naar het bepaalde in het artikel 7:96 WVV. 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 WVV 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.

Naast de bepalingen van het WVV en de regels inzake belangenconflicten die voortvloeien uit de GVV-Wet, legt Care Property Invest op dat elke bestuurder of lid van het college van dagelijks bestuur 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 of van het college van dagelijks bestuur behoort, en waarover deze een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn of haar 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 of zij 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.

11.8.1.1 Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

Care Property Invest dient eveneens de procedure van het artikel 7:97 WVV na te leven. In het boekjaar 2023 had de Vennootschap geen personen die kwalificeren als verbonden personen in de zin van artikel 7:97 WVV, zijnde natuurlijke of rechtspersonen die met de Vennootschap verbonden zijn en die er geen dochtervennootschap van zijn.

11.8.1.2 Belangenconflicten inzake transacties met verbonden personen, de bestuurders en effectieve leiders en het personeel van de Vennootschap

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

De FSMA dient, overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet vooraf door de Vennootschap te worden geïnformeerd wanneer bij een vastgoedverrichting 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 hierna 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 college van dagelijks bestuur, 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 van de GVV-Wet gelden deze bepalingen niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Vennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de Vennootschap in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor van de GVV of één van de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de Vennootschap door de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen en;
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de Vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

11.8.2 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2023

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient een bestuurder die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap naar aanleiding van een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een besluit neemt. De verklaring en toelichting van de geconflicteerde bestuurder over de aard van dit strijdig belang worden genoteerd. De raad van bestuur omschrijft in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap en verantwoordt het genomen besluit. Dit deel van de notulen wordt in zijn geheel opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd. De notulen worden onverwijld medegedeeld aan de commissaris.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 20 maart 2023 werd een belangenconflict genoteerd in hoofde van de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, en mevrouw Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

‘Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers melden in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing onder sub 4, 5 en 6, vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van het bonusbedrag over boekjaar 2022 en van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2023 / 2023-2025 en het korte- en lange termijn bonusreglement op hen van toepassing is (de Variabele Verloning). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning aanspraak zou (kunnen) maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.’

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 23 oktober 2023 werd een belangenconflict genoteerd in hoofde van mevrouw Valérie Jonkers en de heer Filip Van Zeebroeck. De notulen vermelden:

‘Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck verklaren, voorafgaandelijk aan de zitting, in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 3, vermits zij kandidaat-opvolger zijn bij een eventuele pensionering van de CEO. Beide bestuurders zijn niet aanwezig tijdens de bespreking van dit agendapunt.’

De Vennootschap is zich verder niet bewust van potentiële belangenconflicten tussen enerzijds de plichten van de bestuurders jegens de Vennootschap en anderzijds hun eigen belangen en/of hun andere plichten, behalve met betrekking tot (de remuneratie onder) de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO. De raad van bestuur verwacht echter niet dat deze omstandigheden ertoe zullen leiden dat de CEO, CFO en COO een belangenconflict hebben met de plichten die zij jegens de Vennootschap vervullen.

11.8.3 Toezicht op transacties van Care Property Invest aandelen

De raad van bestuur heeft zijn beleid inzake voorkoming van marktmisbruik en handel met voorkennis bekendgemaakt in het Charter.

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd door de heer Jan Van Beers. De Vennootschap heeft een charter van de compliancefunctie opgesteld waarin het doel en de werking van de compliancefunctie wordt uiteengezet conform de omzendbrief van de FSMA. De raad van bestuur, college van dagelijks bestuur en personeelsleden van de Vennootschap hebben kennisgenomen van dit Charter.

De compliance officer waakt onder meer over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van Care Property Invest, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere insiders, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

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

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen, met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale

stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020. Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden. De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Ingevolge deze machtiging is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 1:11 WVV te vervreemden in de zin van artikel 7:218, §1, lid 1, 2° WVV, op basis waarvan de raad van bestuur ook zonder machtiging van de algemene vergadering bevoegd is tot vervreemding van de eigen aandelen

De toelatingen hiervoor vermeld, zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

In het boekjaar 2023 kocht de Vennootschap geen eigen aandelen in. De Vennootschap bezit per 31 december 2023 geen eigen aandelen meer.

11.10 Evaluatieproces

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 college van 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 college van dagelijks bestuur. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de leden van het college van dagelijks bestuur.

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 en dit door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. Desgevallend houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, er wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat er 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.

De raad van bestuur wordt in dit evaluatieproces bijgestaan door het benoemings- en remuneratiecomité.

11.11 Remuneratieverslag 2023

Dit remuneratieverslag werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code van 12 mei 2019 (de 'Code 2020') en artikel 3:6, §3 WVV. Het remuneratieverslag is opgenomen als een specifiek onderdeel in deze 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur', dat onderdeel vormt van het jaarverslag van Care Property Invest.

Conform artikel 7:149 WVV meldt de Vennootschap dat het remuneratieverslag, dat als onderdeel van het jaarverslag over het boekjaar 2022 aan de adviserende stem van de aandeelhouders is voorgelegd op de gewone algemene vergadering van 31 mei 2023, werd goedgekeurd (3.806.060 stemmen voor, 1.501.109 stemmen tegen, 168.041 onthoudingen). De Vennootschap blijft streven naar een open en transparante rapportering inzake remuneratie.

Het benoemings- en remuneratiecomité staat de raad van bestuur bij in zijn beleid en bereidde dit remuneratieverslag voor. Het remuneratieverslag 2023 heeft betrekking op de vergoedingen die voor het prestatiejaar 2023 aan de betrokken personen uitbetaald of definitief verschuldigd zijn.

Een algemeen overzicht inzake de prestatie van de Vennootschap en de belangrijkste gebeurtenissen, ontwikkelingen en beslissingen die hierop een invloed hadden, wordt weergegeven in het beheersverslag vanaf pagina 54 en bovendien wordt er ook specifiek verwezen naar de evolutie van de ontwikkeling van de Vennootschap in de tabel 'Overzicht van de evolutie over de laatste 5 boekjaren' op pagina 129.

11.11.1 Toegepast beleid

Ingevolge de inwerkingtreding van de wet van 28 april 2020, dient Care Property Invest haar remuneratiebeleid voor te leggen aan de bindende goedkeuring van de gewone algemene vergadering.

De gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 heeft het nieuwe remuneratiebeleid goedgekeurd (5.954.574 stemmen voor, 50.468 stemmen tegen, 0 onthoudingen). Het beleid is van toepassing op de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en de leden van het college van dagelijks bestuur vanaf boekjaar 2022. Bij iedere materiële wijziging en ten minste om de vier jaar wordt het remuneratiebeleid opnieuw ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone algemene vergadering.

Het geldende remuneratiebeleid is beschikbaar op de website van de Vennootschap. In toepassing ervan, kende de Vennootschap voor het boekjaar 2023 de vergoedingen toe zoals hierna weergegeven.

11.11.2 Bezoldiging van de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders

11.11.2.1 Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 ontving de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2023 een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 20.000. De overige niet-uitvoerende bestuurders ontvingen een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 10.000 en een presentievergoeding ten bedrage van € 750 per deelname aan de respectievelijke vergaderingen van de raad van bestuur, het benoemings- en remuneratiecomité, het auditcomité en het investeringscomité. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. De niet-uitvoerende bestuurders ontvingen geen variabele vergoeding, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

11.11.2.2 Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders andere dan de CEO, CFO en COO

Conform het remuneratiebeleid 2022, ontvingen de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, uitgezonderd de CEO, CFO en COO, voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat dezelfde vergoeding als de niet-uitvoerende bestuurders (cf. punt 11.11.2).

Daarnaast ontvingen zij een bijkomende vaste vergoeding van € 10.000 voor hun mandaat als lid van het college van dagelijks bestuur, aangevuld met een forfaitaire representatievergoeding van € 1.800 per jaar. Voor hun deelname aan de vergaderingen van

het college van dagelijks bestuur werd eveneens een presentievergoeding toegekend van € 750 per vergadering. Ten slotte ontvingen zij ook een kilometervergoeding.

Deze vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. Er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

11.11.2.3 Bezoldiging van de CEO, CFO en COO in hun hoedanigheid van bestuurder

De CEO, CFO en COO ontvangen geen vergoeding in het kader van de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuurdersmandaten in het boekjaar 2023

2023		Raad van bestuur	Auditcomité	Benoeemings- en remuneratie comité	Investeringscomité	Vaste vergoeding	Presentiegelden	Totale bezoldiging
Naam	Mandaat	Aanwezigheden						
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	12/13	-	-	-	-	-	-
Valérie Jonkers	Uitvoerend bestuurder	12/13	-	-	-	-	-	-
Filip Van Zeebroeck	Uitvoerend bestuurder	11/13	-	-	-	-	-	-
Willy Pintens ⁽¹⁾	Uitvoerend bestuurder	12/13	-	2/2	-	10.000	10.500	20.500
Dirk Van den Broeck ⁽²⁾	Uitvoerend bestuurder	13/13	4/5	-	-	10.000	12.750	22.750
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	13/13	5/5	2/2	9/9	20.000	21.750	41.750
Ingrid Ceusters	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	12/13	5/5	2/2	-	10.000	14.250	24.250
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	9/13	5/5	1/2	-	10.000	11.250	21.250
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	12/13	-	2/2	8/9	10.000	16.500	26.500
Michel Van Geyte	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	11/13	3/5	-	5/9	10.000	14.250	24.250
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	12/13	5/5	-	9/9	10.000	19.500	29.500
Totaal						90.000	120.750	210.750

(1) Daarnaast ontving Willy Pintens nog een aparte vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur (zie onder punt 11.11.3 'Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de uitvoerende bestuurders in het boekjaar 2023').

(2) Daarnaast ontving Dirk Van den Broeck nog een aparte vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur (zie onder punt 11.11.3 'Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de uitvoerende bestuurders in het boekjaar 2023').

11.11.3 Bezoldiging van de CEO, CFO en COO

Algemeen

Het bezoldigingsniveau van de CEO, CFO en COO (de effectieve leiders van de Vennootschap) is - in het kader van hun hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur - vastgesteld door de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, en is gebaseerd op hun respectievelijke managementcontracten.

Deze contracten voorzien, conform het geldende remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 mei 2022, in een vaste vergoeding, een variabele vergoeding in de vorm van een kortetermijn- en een langetermijnbonus en andere componenten (een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques (enkel CEO) en voordelen in natura zoals een bedrijfswagen, gsm en laptop).

De netto-opbrengst van de kortetermijnbonus (welke gekoppeld is aan prestatiegerelateerde voorwaarden) kan aangewend worden door de begunstigde om aandelen van de Vennootschap aan te kopen met lock-up-korting.

De invoering van een langetermijnincentive plan (LTIP) gekoppeld aan prestatiegerelateerde voorwaarden als onderdeel van de variabele vergoeding is nieuw in vergelijking met het vorige remuneratiebeleid, waar de incentivering op lange termijn bestond uit een aandelenaankoopplan dat niet afhankelijk was van prestatiegerelateerde voorwaarden en dat deel uitmaakte van de vaste vergoeding. Het LTIP bestaat uit een zgn. cash performance plan met een driejarige prestatieperiode, waarbij de begunstigten de netto-opbrengst in cash kunnen gebruiken om aandelen van de Vennootschap te verwerven in het kader van een aandelenaankoopplan met lock-up-korting.

Vaste vergoeding

De vaste vergoeding bestaat uit (i) een geïndexeerde jaarlijkse (bruto) basisvergoeding, betaalbaar in maandelijkse termijnen, incl. een representatievergoeding en (ii) een verzekering 'individuele pensioentoezegging' met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (t.b.v. € 1.364 voor de CFO en € 6.062 voor de COO).

Kortetermijnjaarbonus

Om de kortetermijnbonus beter af te stemmen op de strategie van de Vennootschap werden, conform het geldende remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 mei 2022, de prestatiecriteria gewijzigd naar (i) EPS volgens budget, (ii) operationele marge en (iii) een korte termijn ESG-prestatiedoelstelling, zijnde over boekjaar 2023 het bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille (energiemonitoringsysteem voor energie- en waterverbruiken). De prestatiecriteria sluiten aan bij de algemene strategie van de Vennootschap met (i) kwalitatieve criteria, (ii) een benchmark en (iii) de duidelijke drempels die zijn vastgesteld voor zowel onderprestatie als overprestatie.

De vooropgestelde kortetermijnbonus stemt overeen met een bedrag gelijk aan 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding van de begunstigde. Indien de prestatiecriteria (zoals hierna aangegeven) voor minder dan 80% worden behaald over een prestatieperiode, zal

er geen kortetermijnbonus worden toegekend. Indien de minimum prestatiedrempel is bereikt, bedraagt de omvang 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Bovendien wordt de bonus geplafonneerd op 60% van de jaarlijkse vaste vergoeding (120% van de target bonus van 50%), met name indien de prestatiecriteria voor (meer dan) 110% worden behaald. De kortetermijnbonus zal dus variëren tussen 0 en 60% van de jaarlijkse vaste vergoeding, afhankelijk van het behalen van de prestatiecriteria. De target, drempel (threshold) en maximum performance levels worden jaarlijks bepaald aan het begin van een prestatieperiode op basis van een aantal interne en externe referentiepunten. De prestatiedoelstellingen zijn ambitieus maar haalbaar, rekening houdend met de specifieke strategische prioriteiten en het economische klimaat in een bepaald jaar.

	Prestatie (% doelstelling) (incentive zone)	Bonus (% target bonus) (pay-out zone)	% van vaste vergoeding
Onder het doel gepresteerd	80-90%	80%	40%
Overeenkomstig het doel gepresteerd	90-110%	100%	50%
Meer dan het doel gepresteerd	> 110%	120% (geplafonneerd)	60% (geplafonneerd)

De kortetermijnbonus wordt over drie jaar berekend en uitbetaald: 50% onmiddellijk na het prestatiejaar (eerste prestatieperiode); 25% één jaar later (tweede prestatieperiode) en 25% twee jaar later (derde prestatieperiode), op voorwaarde en in de mate van het behalen van de prestatiedoelstellingen in de respectievelijke prestatieperiodes.

Het totale netto verworven deel van de kortetermijnbonus kan (met ingang van de kortetermijnbonus van 2022 pas na het derde prestatiejaar) door de begunstigde worden aangewend om aandelen van de Vennootschap te kopen tegen een prijs per aandeel gelijk aan 100/120 van de VWAP van de laatste 20 beursdagen mits naleving van een lock-up verbintenis van drie (3) jaar.

De jaarlijkse kortetermijnbonus voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 is afhankelijk van de verwezenlijking van de volgende prestatiecriteria:

50%	Prestatiecriteria	Strategisch objectief	
	Criterium	Gewicht	
Financieel	EPS overeenkomstig financieel plan	65%	Waarde creëren voor aandeelhouders
	Operationele marge	10%	Waarde creëren voor aandeelhouders
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille	25%	Identificatie van energie-optimalisatiemaatregelen in het kader van duurzaamheidsdoelstellingen en -strategie om de koolstofvoetafdruk te verkleinen
	Totaal	25%	

Het benoemings- en remuneratiecomité controleerde op 6 maart 2024 in hoeverre de financiële en niet-financiële doelstellingen werden gerealiseerd. De raad van bestuur van 6 maart 2024 stelde na positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité vast dat de doelstellingen werden behaald.

Uitgesteld deel van de kortetermijnjaarbonus over boekjaar 2021, verworven per 31 december 2023:

Voor boekjaar 2021 bedroeg de kortetermijnbonus max. 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid over drie jaar (2021, 2022 en 2023); over boekjaar 2023 werd de derde schijf van 25% verworven, weze een bedrag van € 81.204 voor de CEO en € 42.219 voor de CFO en COO elk, en begin 2024 uitbetaald.

25%	Prestatiecriteria voor de periode 1/1/2021-31/12/2023		Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2023
	Criterium	Gewicht		
Financieel	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,00 per aandeel	€ 1,03 per aandeel Prestatie: op doel
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost)	15,17% Prestatie: op doel
	Totaal	75%		
Niet-Financieel	Kwalitatieve criteria (communicatie tussen management-raad van bestuur, HR-beleid, kwaliteit investeringsdossiers en duurzaamheid)	25%	Voldoende naar de beoordeling van de raad van bestuur	Prestatie: behaald
	Totaal	25%		

Deel van de jaarlijkse kortetermijnbonus over boekjaren 2022 en 2023, verworven per 31 december 2023, overeenkomstig het nieuwe remuneratiebeleid

Voor boekjaar 2022 is de variabele vergoeding overeenkomstig de gerealiseerde doelstellingen vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid over drie prestatiejaren (2022, 2023, 2024); over de tweede prestatieperiode (die loopt van 01/01/2022 tot en met 31/12/2023) werd de tweede schijf van 25% verworven, weze een bedrag van € 84.781 voor de CEO en € 43.929 voor de CFO en COO elk, en begin 2024 uitbetaald.

De laatste schijf van deze bonus (25%) is verschuldigd onder de voorwaarden zoals bepaald in het remuneratiebeleid en zoals hierboven uiteengezet, op basis van de prestaties van de CEO, CFO en COO in de derde prestatieperiode (2022-2023-2024).

25%	Prestatiecriteria voor de periode 1/1/2022-31/12/2023		Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2023
	Criterium	Gewicht		
Financieel	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,16 per aandeel	€ 1,14 per aandeel ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost)	14,81% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	75%		
Niet-Financieel	Uitwerking van een mobiliteitsplan met wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen	25%	Implementatie van duurzaamheidsdoelstellingen en -strategie om de koolstofvoetafdruk te verkleinen	Mobiliteitsplan uitgewerkt Prestatie: op doel
	Totaal	25%		

(1) Voor de beoordeling van het prestatieniveau werd rekening gehouden met het gemiddelde over de 2 boekjaren (2022 en 2023).

Voor boekjaar 2023 is de variabele vergoeding overeenkomstig de gerealiseerde doelstellingen vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid over drie prestatiejaren (2023, 2024 en 2025); over boekjaar 2023 (eerste prestatieperiode) werd de eerste schijf van 50% verworven, weze een bedrag van € 187.588 voor de CEO en € 97.199 voor de CFO en COO elk, en begin 2024 uitbetaald.

De andere helft van deze bonus wordt gespreid verschuldigd in twee schijven van elk 25% onder de voorwaarden zoals bepaald in het remuneratiebeleid en zoals hierboven uiteengezet, op basis van de prestaties van de CEO, CFO en COO in de tweede prestatieperiode (2023-2024) en de derde prestatieperiode (2023-2024-2025).

50%	Prestatiecriteria voor de periode 1/1/2023-31/12/2023		Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2023
	Criterium	Gewicht		
Financieel	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,00 per aandeel	€ 1,03 per aandeel Prestatie: op doel
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost)	15,17% Prestatie: op doel
	Totaal	75%		
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille	25%	Dekkingsgraad 80%	86% Prestatie: op doel
	Totaal	25%		



De bezoldiging van de CEO, CFO en COO voorziet in een vaste vergoeding, een variabele vergoeding in de vorm van een kortetermijn- en een langetermijnbonus en andere componenten.

In de onderstaande tabellen wordt de korte termijn variabele vergoeding verworven in 2023 per begunstigde weergegeven.

Prestatiecriteria CEO voor het prestatiejaar 2023 (in €)				
Criterium	Gewicht	Jaar variabele vergoeding	Verschuldigd per 31/12/2023	
Financieel				
EPS overeenkomstig financieel plan	65%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	52.783
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	55.107
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	121.932
Operationele marge	10%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	8.120
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	8.478
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	18.759
Niet-financieel				
Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille (ESG doelstelling)	25%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	20.301
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	21.195
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	46.897
TOTAAL				353.572

Prestatiecriteria CFO voor het prestatiejaar 2023 (in €)				
Criterium	Gewicht	Jaar variabele vergoeding	Verschuldigd per 31/12/2023	
Financieel				
EPS overeenkomstig financieel plan	65%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	27.443
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	28.554
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	63.179
Operationele marge	10%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	4.222
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	4.393
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	9.720
Niet-financieel				
Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille (ESG doelstelling)	25%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	10.555
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	10.982
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	24.300
TOTAAL				183.347

Prestatiecriteria COO voor het prestatiejaar 2023 (in €)				
Criterium	Gewicht	Jaar variabele vergoeding	Verschuldigd per 31/12/2023	
Financieel				
EPS overeenkomstig financieel plan	65%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	27.443
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	28.554
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	63.179
Operationele marge	10%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	4.222
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	4.393
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	9.720
Niet-financieel				
Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille (ESG doelstelling)	25%	2021	25% bonus 2021 (Y3) =	10.555
		2022	25% bonus 2022 (Y2) =	10.982
		2023	50% bonus 2023 (Y1) =	24.300
TOTAAL				183.347

Langetermijnjaarbonus (LTI performance cash plan)

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 2022 is de Vennootschap in boekjaar 2022 gestart met het jaarlijks toekennen aan de begunstigden van een voorwaardelijke langetermijnbonus, afhankelijk van de mate van het behalen van de prestatiedoelstellingen over een periode van drie (3) jaar. Deze langetermijnjaarbonus wordt telkens uitbetaald in het derde boekjaar volgend op het boekjaar van toekenning (een eerste maal in 2025 over de prestatieperiode 2022 tot en met 2024).

Het streefbedrag van de langetermijnbonus is voor de CEO € 200.000 en voor de CFO en COO elk € 150.000. Als de minimale prestatiedrempel wordt bereikt, is het bedrag gelijk aan € 160.000 voor de CEO en voor de CFO en COO elk € 120.000. De langetermijnbonus is begrensd tot € 240.000 voor de CEO en voor de CFO en COO € 180.000 elk in geval van overprestatie.

De netto-opbrengst in cash van de uitbetaling van de langetermijnbonus kan door de begunstigden worden aangewend om aandelen van de Vennootschap te kopen tegen een prijs per aandeel die gelijk is aan 100/120 van de VWAP van de laatste 20 beursdagen mits naleving van een lock-up verbintenis van drie (3) jaar.

De raad van bestuur legt jaarlijks, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, voor elke driejarige prestatieperiode de doelstellingen vast aan de hand van de prestatiecriteria die in het remuneratiebeleid zijn opgenomen. Voor het niet-financiële criterium wordt de sustainability roadmap die wordt weergegeven in het Sustainable Finance Framework van de Vennootschap als handleiding gebruikt.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleert binnen de eerst drie maanden van het boekjaar volgend op het einde van de driejarige prestatieperiode in hoeverre de financiële doelstellingen werden gerealiseerd, naar aanleiding van de vaststelling van de jaarlijkse resultaten door de raad van bestuur. De vooropgestelde ESG doelstelling wordt geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité aan de hand van de opgenomen resultaten in het duurzaamheidsverslag van dat boekjaar.

De prestatiecriteria voor de eerste driejarige prestatieperiode (boekjaar 2022 tot en met 2024) voor de langetermijnbonus (LTI) werden in 2022 conform het remuneratiebeleid vastgelegd door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité. De eerste driejarige prestatieperiode is nog lopende en de verwezenlijking van de doelstellingen wordt begin 2025 beoordeeld en gerapporteerd in het remuneratieverslag over boekjaar 2024.

De tweede driejarige prestatieperiode (boekjaar 2023 tot en met 2025) voor de langetermijnbonus (LTI) is nog lopende en de verwezenlijking van de doelstellingen wordt begin 2026 beoordeeld en gerapporteerd in het remuneratieverslag over boekjaar 2025.

1 ^e Prestatieperiode 2022-2024 en 2 ^e Prestatieperiode 2023-2025			
	Criterium	Gewicht	Realisatie op 31 december 2023
Financieel	Dividend per aandeel	30%	Doorlopende prestatieperiode
	Evolutie aandelenkoers boven de mediaan in vergelijking met sectorgenoten ⁽¹⁾	10%	
	Portefeuillegroei	40%	
	TOTAAL	80%	
Niet-Financieel	ESG 60% Milieu: vermindering van de CO ₂ -uitstoot per werknemer behalen van een beter dan gemiddelde GRESB-score	20%	Doorlopende prestatieperiode
	20% Sociaal: SMART doelstellingen met betrekking tot: aantal uren opleiding zoals vermeld in het duurzaamheidsverslag stakeholder engagement 20% Governance: SMART doelstellingen met betrekking tot: compliance programma IT-beveiliging communicatie binnen en buiten de vennootschap		
	TOTAAL	20%	

(1) De relevante referentiegroep betreft hier de koers van de Belgische GVV-aandelen.

Aandelen verworven in het kader van de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis

Overeenkomstig de aanbeveling 7.9 van de Code 2020 moeten de CEO, CFO en COO te allen tijde en zolang zij lid van het college van dagelijks bestuur blijven, een minimum aantal aandelen aanhouden. De raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, heeft beslist dat dit voor de CEO minimum 15.000 aandelen betreft en voor de CFO en COO elk 6.500.

Om hieraan te voldoen, kochten de CEO, CFO en COO met een deel van de netto-opbrengst in cash van hun korte termijn variabele vergoeding verworven over boekjaar 2021 en uitgekeerd in maart 2022, aandelen van Care Property Invest, overeenkomstig het 'Aandelen Aankoopplan 2019bis' van toepassing in de boekjaren 2019-2021 hetwelk de begunstigden de mogelijkheid bood om met een (deel) van de cash verworven variabele vergoeding aandelen van de Vennootschap te kopen. In dat kader kochten zij de aandelen van de Vennootschap aan tegen een prijs per aandeel die gelijk is aan de gewogen gemiddelde beurskoers gedurende de periode van twintig (20) beursdagen voorafgaand aan de dag vóór de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, vermenigvuldigd met 100/120ste. De Vennootschap beschouwt dit als een marktconforme prijs, en rechtvaardigt de korting met onder andere een lock-up periode. Overeenkomstig het Aandelen Aankoopplan 2019bis dienen de aangekochte aandelen door de begunstigden aangehouden te worden gedurende een lock-up periode van twee (2) jaar. Gedurende deze lock-up periode hebben zij wel recht op dividenden, stemrechten, voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan de gekochte aandelen en het recht om al dan niet deel te nemen aan een keuzedividend.

In het kader van het LTIP dat van toepassing was overeenkomstig het remuneratiebeleid voor de boekjaren 2019-2021 (waarbij de incentivering op lange termijn bestond uit een aandelenaankoopplan dat niet afhankelijk was van prestatiegerelateerde voorwaarden en deel uitmaakte van de vaste vergoeding) kochten de CEO, CFO en COO onder de voorwaarden van het "Aandelen Aankoopplan 2019" eveneens een pakket aandelen tegen een prijs per aandeel die gelijk is aan de gewogen gemiddelde beurskoers gedurende de periode van twintig (20) beursdagen voorafgaand aan de dag vóór de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, vermenigvuldigd met 100/120ste. De Vennootschap beschouwt dit als een marktconforme prijs, en rechtvaardigt de korting met onder andere een lock-up periode. Overeenkomstig het Aandelen Aankoopplan 2019 dienen de aangekochte aandelen door de begunstigden aangehouden te worden gedurende een lock-up periode van drie (3) jaar. Gedurende deze lock-up periode hebben zij wel recht op dividenden, stemrechten, voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan de gekochte aandelen en het recht om al dan niet deel te nemen aan een keuzedividend.

Tijdens het boekjaar 2023 werden er geen bijkomende aandelen gekocht onder de voorwaarden van de Aandelen Aankoopplannen.

Overzicht per begunstigde van het totaal aantal aandelen gekocht cf. de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis:

Begunstigde	Aandelen Aankoopplan	Verwervingsdatum	Einde retentieperiode	Aantal gekochte aandelen
CEO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.912
CEO	2019	11/01/2021	11/01/2024	2.074
CEO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	6.992
CFO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.434
CFO	2019	11/01/2021	11/01/2024	1.556
CFO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	600
COO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.434
COO	2019	11/01/2021	11/01/2024	1.556
COO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	1.600

Alle aandelen, gekocht onder de voorwaarden vermeld in de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis zoals van toepassing in de boekjaren 2019-2021, zijn definitief verworven door de begunstigten en enkel nog onderworpen aan een lock-up van drie (3), respectievelijk twee (2) jaar.

Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de uitvoerende bestuurders in het boekjaar 2023 (in €).

	Peter Van Heukelom, CEO / gedelegeerd bestuurder	Filip Van Zeebroeck, CFO / gedelegeerd bestuurder	Valérie Jonkers, COO / gedelegeerd bestuurder	Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder	Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurder
Vaste vergoeding (basis)	747.352	384.431	379.733	10.000	10.000
Pensioenplan ⁽¹⁾	0	1.364	6.062	0	0
Presentiegelden ⁽²⁾	0	0	0	15.750	15.750
Representatievergoeding en verplaatsingskosten	3.000	3.000	3.000	3.484	3.086
Voordelen in natura	9.129	3.888	3.898	0	0
Variabele vergoeding verworven over de boekjaren 2021/2022/2023	353.572	183.347	183.347	0	0
TOTAAL	1.113.053	576.030	576.040	29.234	28.836
% Vaste Vergoeding	68%	68%	68%	100%	100%
% Variabele Vergoeding	32%	32%	32%	0%	0%

(1) IPT CEO inbegrepen in vaste vergoeding gezien de premie niet meer in de verzekering IPT gestort kan worden wegens het bereiken van de pensioenleeftijd van de CEO.

(2) De vergaderingen van het college van dagelijks bestuur werden 21 keer bijgewoond door Willy Pintens en Dirk Van den Broeck. De bezoldiging van Willy Pintens en Dirk Van den Broeck in het kader van de raad van bestuur en zijn comités werd opgenomen in de tabel onder punt 11.11.2.4. Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2023.

11.11.4 Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van de werknemers en effectieve leiders en de jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties van de vennootschap, over de laatste 5 boekjaren

De ratio tussen de bezoldiging van de CEO over boekjaar 2023 en de laagste bezoldiging (in voltijds equivalent) van de werknemers is 13,32.

Overzicht van de evolutie over de laatste 5 boekjaren

	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Evolutie in de remuneratie					
VTE op 31/12	27%	56%	20%	9%	-4%
Gemiddelde remuneratie werknemers (in VTE) ⁽¹⁾	13%	2%	2%	8%	12%
Vaste remuneratie CEO	44%	1%	1%	4%	11%
Vaste remuneratie effectieve leiders (excl. CEO) ⁽²⁾	56%	-1%	4%	1%	7%
Evolutie in de ontwikkeling van de Vennootschap					
Huurinkomsten	17%	23%	19%	26%	21%
Aangepaste EPRA-winst	12%	23%	20%	25%	11%
EPS	6%	9%	6%	17%	-17%
Exploitiemarge (berekend op cashelementen)	-1%	1%	-1%	0%	0%

(1) De gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend door het totale brutoloon van de werknemers in dienst op 31/12 te delen door het totaal VTE op afsluitdatum 31/12.

(2) Door de opname van presentiegelden fluctueert de vaste vergoeding van de gedelegeerd bestuurders (andere dan de CEO, CFO en COO) van jaar tot jaar.

11.11.5 Vertrekvergoeding

In 2023 waren er geen vertrekkende bestuurders noch vertrekkende leden van het uitvoerend management. Er werd dan ook geen enkele vertrekvergoeding toegekend of uitgekeerd in 2023.

11.11.6 Terugvorderen van variabele remuneratie

Er werd in 2023 geen variabele remuneratie teruggevorderd.

11.11.7 Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Er werd in 2023 niet afgeweken van het remuneratiebeleid dat door de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 werd goedgekeurd.

11.12 Andere tussenkommende partijen

11.12.1 Commissaris

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van het WVV 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 222 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De algemene vergadering van 25 mei 2022 herbenoemde de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Kouterveldstraat 7B 001, 1831 Diegem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0446.334.711 (RPR Brussel) als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die wordt belast met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van EY Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2024 dient goed te keuren.

Het ereloon op geconsolideerd niveau van de huidige commissaris voor boekjaar 2023 bedraagt € 101.136, exclusief btw en kosten, en wordt als volgt opgesplitst:

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Mandaat	99.144	100.067
Andere controleopdrachten	7.000	11.671
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.600	76.703

Er wordt geen afzonderlijke vergoeding of opsplitsing in de vergoeding voorzien wat de vertegenwoordiger van de commissaris betreft. De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten werden telkens vooraf goedgekeurd door het auditcomité van de Vennootschap.

11.12.2 Interne audit

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), die wordt aangesteld middels een overeenkomst houdende uitbesteding van de 'interne auditfunctie', dewelke op 6 september 2017 voor onbepaalde duur werd verlengd met Mazars Advisory Services bv, met maatschappelijke zetel te Manhattan Office Tower, Bolwerklaan 21 bus 8, 1210 Brussel, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeek, bestuurder-zaakvoerder. Deze overeenkomst werd opgezegd door de Vennootschap en liep, na naleving van een opzegperiode van 3 maanden, af op 31 januari 2023.

Om de interne auditfunctie in te vullen tijdens de boekjaren 2023-2025 werd er op 6 december 2022 een overeenkomst van bepaalde duur afgesloten met BDO Advisory bv, met maatschappelijke zetel te de Stassartstraat 35, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Wim Verbelen en effectief in werking vanaf 1 februari 2023. De vergoeding betaald in 2023 voor deze auditopdracht bedraagt € 17.600 exclusief btw.

11.12.3 Vastgoeddeskundige

De Vennootschap stelt drie vastgoeddeskundigen aan voor de waardering van de vastgoedportefeuille (zowel in België, Nederland, Spanje, alsook in Ierland) middels een overeenkomst van bepaalde duur.

De vastgoeddeskundige Stadim cvba werd aangesteld voor een nieuwe periode van drie jaar, met ingang van 1 januari 2023. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarden vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarden (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waarden van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2023 bedraagt € 231.796 en wordt als volgt bepaald (bedragen zijn onderhevig aan indexatie):

Assistentiewoningen	Woonzorgcentra
€ 50 per eenheid	€ 80 per eenheid (voor de eerste 40 wooneenheden)
initiële waardering aan € 1.250	€ 40 per eenheid (vanaf de 41ste wooneenheid)
projecten in projectfase aan 75%	initiële waardering aan 30% met een minimum van € 1.500
	finale waardering aan 50% met een minimum van € 1.000
	projecten in projectfase aan 75%

Op 1 april 2023 werd Cushman & Wakefield aangesteld voor een nieuwe periode van drie jaar. Het ereloon is gebaseerd op het aantal wooneenheden en de wijze van waarden (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële- of jaarlijkse waardering), maar met een maximale vergoeding per vastgoed. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2023 bedraagt € 106.430 en wordt als volgt bepaald:

	Trimestriële waardering	Jaarlijkse waardering	Uitgebreid valuatierapport
Vergoeding per vastgoed	€ 750	€ 1.000	€ 2.250
Vergoeding per bed	€ 10	€ 15	€ 20
Maximale vergoeding per vastgoed	€ 1.600	€ 2.500	€ 4.000

Cushman & Wakefield voert vanaf 1 april 2023 ook de waardering uit voor de financiële leasings. De vergoeding per leasing bedraagt € 160 per kwartaal.

Op 30 maart 2022 werd een overeenkomst afgesloten met CBRE Unlimited Company als derde schatter voor een periode van 3 jaar. Het ereloon wordt bepaald op het aantal woonheden (4 prijs opdelingen in functie van het aantal wooneenheden), met een maximale vergoeding per vastgoed. Er wordt een korting toegestaan indien de portefeuille een minimaal aantal vastgoedprojecten in portefeuille heeft. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2023 bedraagt € 32.809 en wordt als volgt bepaald:

	Trimestriële waardering	Jaarlijkse waardering	Uitgebreid valuatierapport
Minimale vergoeding per vastgoed	€ 1.100	€ 1.350	€ 5.100
Maximale vergoeding per vastgoed	€ 1.250	€ 1.500	€ 5.350



III.
Vastgoedverslag

III. VASTGOEDVERSLAG

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar

de ganse Europese Economische Ruimte. De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met de toetreding tot de Nederlandse markt. In juni 2020 trad Care Property Invest toe tot de Spaanse markt gevolgd door de Ierse markt in 2022.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in België, Nederland en Spanje kon verwerven/opleveren tijdens 2023. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk 'II. Beheersverslag', punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023' op pagina 62.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
België			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
BoCasa	Bolderberg	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen	Vastgoedbelegging
Nederland			
Effectief verworven projecten met onmiddellijk rendement			
Huize Willibrordus	Ruurlo	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Residence Oldenbarnevelt	Rotterdam	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Nieuwe projecten in ontwikkeling			
Wolfsbergen	's-Graveland	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Saamborgh Almelo	Almelo	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde projecten			
Warm Hart Zuidwolde	Zuidwolde	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Villa Stella	Middelburg	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Warm Hart Ulestraten	Ulestraten	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Opgeleverde projecten			
Emera Mostoles	Mostoles	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische, Nederlandse, Spaanse als Ierse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers focust de Vennootschap op kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters met wie een langetermijnverbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een triple-netregime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor al de markten waar zij actief is.

Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markten door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de private markt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland, Spanje en sinds 2022 in Ierland.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is.

Markt van de huisvesting voor senioren in België ⁽¹⁾

De Belgische economische groei vertraagde in 2023 tot 1,5% tegenover 3% in 2022. Naar verwachting zal deze beperkt afzakken in 2024 tot 1,3% vooral dankzij de binnenlandse vraag. Ook voor 2025 en 2026 worden gelijkaardige groeicijfers verwacht.

In de periode 2013 tot juni 2021 lag de inflatie, gebaseerd op de gezondheidsindex, op een gemiddeld historisch laag niveau van 1,3%. Vanaf de zomer 2021 liep de inflatie echter op om te pieken op 12,3% in oktober 2022. In de loop van 2023 is ze terug afgezwakt tot 1,3% in december. Voor 2024 verwacht het Planbureau dat de inflatie terug zal opveren tot gemiddeld 3,3% om de jaren erna te schommelen tussen 2% en 2,5%. Ook de OLO's kenden tot 2021 zeer lage rentevoeten. In de loop van 2022 kenden deze een stijgende trend, met een piek richting de 4% in het najaar van 2023 om vervolgens terug verder te dalen richting 3%.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim bv.

Woonzorgcentra kennen terug een goede instroom van nieuwe bewoners, gelet op de vergrijzingsstatistieken en toenemende zorgbehoefte van de bevolking. Exploitanten zullen hun kosten wel onder controle dienen te houden. Voldoende opgeleid personeel aantrekken zal de komende jaren een uitdaging blijven.

Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaardeerd wegens de achterliggende lange termijn triple-netcontracten, met professionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's. Hierdoor werkt zorgvastgoed de laatste jaren steeds meer interesse als langetermijninvestering. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht.

Tot twee jaar terug kon men stellen dat door de globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, een aanhoudende neerwaartse druk op de rendementen veroorzaakte. De laatste twee jaar kenden de rentevoeten echter een snelle opwaartse beweging waardoor de vereiste rendementen dezelfde beweging kenden.

De voorbije jaren is het belang aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, enkel maar toegenomen. Deze parameters worden ook belangrijker bij nieuwe transacties die plaatsvinden.



Lennik (BE) | Keymolen

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland ⁽¹⁾

De zorgvastgoedsector bestaat uit diverse segmenten, elk met een eigen karakter. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen zorgvastgoed dat care en cure levert. Het care-segment is bedoeld om in te wonen, waar zowel lichte als zware zorg wordt geleverd. Het cure-segment biedt behandelingen, eventueel met een kort verblijf, en staat in het teken van herstel en genezing.

Ouderen willen en moeten langer thuis blijven wonen. Hierdoor ontstaat er een grotere vraag naar seniorenwoningen en zorgappartementen. Nederland telde in januari 2022 850.512 tachtigplussers. Er wordt verwacht dat de levensverwachting de komende dertig jaar sterk zal toenemen tot 2,6 miljoen tachtigplussers in 2050. Een deel van deze groep zal langdurige zorg nodig hebben, te denken aan dementie, een aandoening die naar verwachting in 2040 de hoogste sterfte en ziektelast zal veroorzaken. Deze intensieve zorgbehoefte zal de vraag naar dit type zorgvastgoed enkel maar doen toenemen. Meer dan de helft van de 75-plussers heeft te maken met eenzaamheid. Zo ontstaat er een vraag naar een nieuwe woonvorm tussen thuis- en verpleegzorg, die de druk op professionele zorg vermindert. Ouderen willen verhuizen naar een plek die kleiner is, maar waar ze zelfstandig kunnen blijven wonen en gemakkelijk anderen kunnen ontmoeten. Momenteel is er onvoldoende aanbod van dergelijke woonvormen.

(1) Gebaseerd op en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim bv.

Tegen 2030 moeten er meer dan 200.000 zorgwoningen op de markt komen. Daarnaast is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd. Deze zullen de komende decennia verduurzaamd moeten worden, in lijn met de klimaatdoelstellingen.

De afgelopen jaren is de verplichte verduurzaming van vastgoed in Nederland in een stroomversnelling gekomen. De sterk gestegen energiekosten in 2022 maken dat de noodzaak tot verduurzamen in de markt echt wordt gevoeld. Marktpartijen zijn bij aankoop en huur van vastgoed steeds kritischer op de energiezuinigheid. Daarnaast zijn Nederlandse banken verplicht om te werken aan CO₂-reductie. Deze wettelijke verplichting geldt ook voor de vastgoedobjecten die zij financieren. Hierdoor wordt het steeds lastiger om niet duurzaam vastgoed te financieren.

In 2022 werd er in totaal nog € 1,3 miljard in zorgvastgoed geïnvesteerd. Het transactievolume van de zorgvastgoedmarkt is in 2023 fors gedaald en zelfs bijna stilgevallen. De verhoging van de overdrachtsbelasting in januari 2023 van 8,0% naar 10,4% versterkte dit enkel maar.

De markt voor Spaans zorgvastgoed ⁽¹⁾

Spanje kent een hoge gemiddelde levensverwachting met een vergrijzende bevolking. Er wordt verwacht dat de Spaanse levensverwachting tegen 2050 de hoogste van Europa zal zijn. Spanje kende een babyboom in de jaren 60, waarin het Spaanse geboortecijfer meer dan het dubbele bedroeg dan het huidige percentage van 0,8%. Deze babyboomers zijn momenteel 50/60 jaar oud en vormen vandaag 25% van de Spaanse bevolking. Spanje zal naar verwachting tegen 2050 het op één na hoogste aantal 65-plussers t.o.v. de totale bevolking van alle Europese landen hebben. 75% van de Spaanse bevolking bezit een eigen woning (in 2021, komende van 78% in 2013) wat boven het Europese gemiddelde is. Dit zorgt voor een (bijkomende) financieringsbron om de kosten van een woonzorgcentrum te kunnen dekken. De Spaanse zorgvastgoedmarkt kampt momenteel al met een tekort aan bedden. Bovendien is de bestaande voorraad van bedden verouderd. Volgens de laatste beschikbare gegevens telt Spanje in totaal

circa 5.500 woonzorgcentra met een totale capaciteit van circa 385.000 bedden. Hoewel er tal van exploitanten zijn in deze zeer competitieve markt, zijn DomusVi, Orpea, Vitalia, Amavir en Ballesol goed voor bijna 32% van de private bedden aangeboden in Spaanse woonzorgcentra. De zorgmarkt wordt ook gekenmerkt door een sterke fragmentatie met veel potentieel voor consolidatie.

Het investeringsvolume voor woonzorgcentra in Spanje is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en bereikte in 2021 een recordvolume van ca. € 1,2 miljard, het dubbele van 2020. Deze toename werd vooral gerealiseerd door de komst van nieuwe internationale investeerders. In 2022 werd er voor circa € 300 miljoen geïnvesteerd. De toenemende bouw- en exploitatiekosten hebben een rem gezet op nieuwe ontwikkelingsprojecten van woonzorgcentra. Bovendien werd de tweede jaarhelft van 2022 gekenmerkt door de oorlog in Oekraïne, inflatoire druk en stijgende interestvoeten, resulterend in hogere financieringskosten en een beperkter investeringsvolume. In 2023 zijn er maar een beperkt aantal transacties vastgesteld. Het totale investeringsvolume bedraagt circa € 100 miljoen. Tot begin 2024 is er al zeker sprake van een 'wait & see'-strategie.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Cushman & Wakefield.



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.

De markt voor Iers zorgvastgoed ⁽¹⁾

De jongste jaren is er vraag ontstaan naar investeringen in de gezondheidssector en meer specifiek ouderenzorg. Deze trend zal de komende jaren alleen maar toenemen naarmate de Ierse bevolking ouder wordt. In de periode tussen 2011 en 2016 was er in Ierland een stijging van 19% van het aantal 65-plussers. Als gevolg daarvan is er de afgelopen jaren een opmerkelijke toename van investeerders en investeringsfondsen geweest, in samenwerking met exploitanten die zich specifiek op deze sector richten. Het merendeel van de nieuwe investeerders, zowel exploitanten als vastgoedinvesteerders, in deze sector zijn afkomstig uit Frankrijk, Duitsland, België, Nederland en het VK. Zoals reeds is gebleken in andere, meer mature markten zoals de VS en het VK, is de gezondheidszorgsector doorgaans bijzonder aantrekkelijk voor langetermijnkapitaal en investeerders die ervaring hebben in deze gespecialiseerde sector in andere rechtsgebieden. De overheid heeft in 2009 de Nursing Home Support Scheme (Fair Deal Scheme) gelanceerd. Volgens het Fair Deal Scheme moet een bewoner van een woonzorgcentrum een gedeelte voor hun zorg zelf financieren, waarbij de staat het verschil compenseert. Alle bewoners worden beoordeeld op hun zorg- en maatschappelijke behoefte en financiële positie. Inmiddels geniet 80% van alle bewoners van woonzorgcentra van de Fair Deal rate-regeling.

In de sector van de woonzorgcentra zijn investeerders grotendeels gericht op het Fair Deal-tarief (het bedrag dat de Ierse staat per week betaalt voor het verlenen van zorg), dat varieert van gemiddeld € 1.000 voor regio's als Claire tot gemiddeld bijna € 1.300 per week in voor locaties als Dublin. Investeerders zullen daarom meer aangetrokken worden tot investeringen in

woonzorgcentra met een hoger Fair Deal-percentage omdat deze meer inkomsten genereren. Het aantal privébedden (waarvan er bijna 26.000 zijn) wordt gedomineerd door ongeveer 15 exploitanten. Dit aantal neemt echter af door de stijgende consolidatie. De 22 grootste exploitanten controleren slechts 50% van alle private en caritatieve bedden.

De introductie van de 'National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in 2009' en 'National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in Ireland – 2016' hebben geleid tot een verbetering van de kwaliteit van de woonzorgcentra. Het is mogelijk dat een aanzienlijk aantal van deze woonzorgcentra in de publieke sector (waarvan ongeveer 7.000 bedden verspreid over zo'n 115 locaties) uit het aanbod zullen verdwijnen met de introductie van HIQA-normen. Dit geldt ook voor enkele van de oudere gebouwen (die niet HIQA-conform zijn) uit het private aanbod en zal resulteren in betere normen, maar een verminderd aanbod. Dit zal vooral een effect hebben buiten Dublin omdat dit aanbod niet op korte termijn vervangen kan worden. Om te kunnen voldoen aan de vraag voortvloeiend uit de groei van de ouder wordende bevolking, dienen er over de komende 10 jaar circa 10.000 nieuwe bedden gecreëerd te worden om een minimumratio van 4,5% populatie-tot-bed te behouden. Er is echter een tekort aan nieuwe ontwikkelingen doordat er een gebrek is aan correct geprijsde ontwikkelingssites, inconsistentie in correcte Fair Deal rates en stijgende kosten voor deze nieuwe ontwikkelingen, waarbij de prijs per nieuw bed rond de € 200.000 ligt. Het voorbije jaar werden er in de Ierse zorgvastgoedmarkt zeer weinig transacties geregistreerd. Dit is in lijn met de rest van de Europese markt.

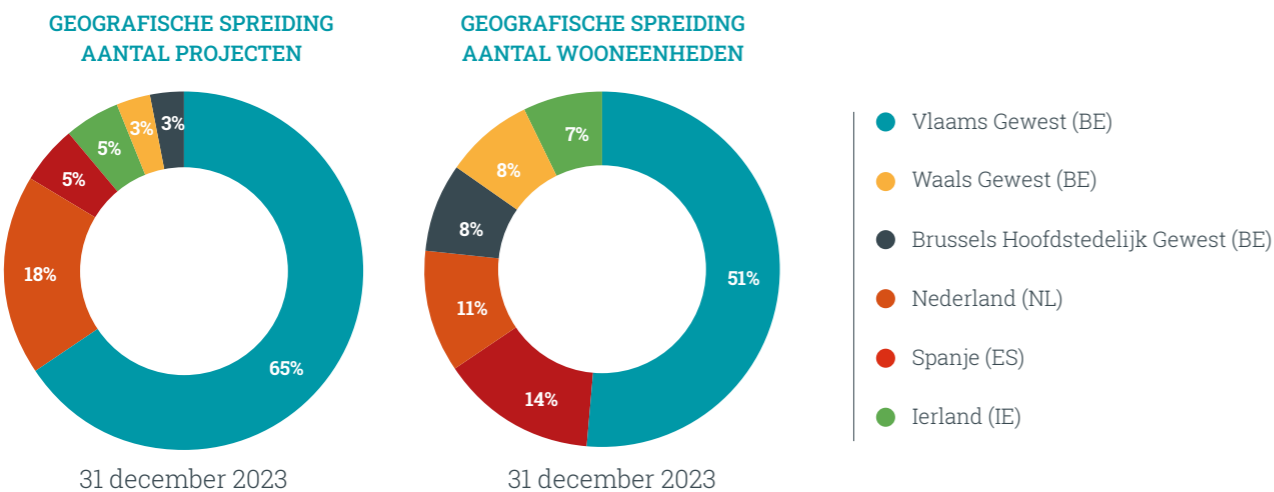
(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

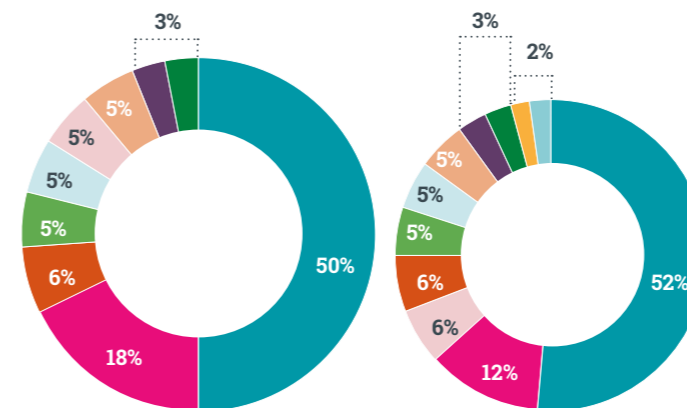
31 december 2023	Aanschaffingswaarde ⁽¹⁾	Reële waarde ⁽⁴⁾	Verzekerde waarde	% Verzekerde waarde tov reële waarde	Huur-opbrengst	Betaalde verzekeringspremie ⁽²⁾
België						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	514.540.001	575.493.322			28.752.286	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0			0	0
Financiële leasings in exploitatie ⁽³⁾	207.378.436	242.103.000			17.816.568	0
Nederland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	201.620.006	208.872.052			10.654.953	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	20.306.370	21.196.965			0	0
Spanje						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.846.710	86.326.880			4.571.707	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	24.933.338	23.695.000			0	0
Ierland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.522.813	73.348.129			4.110.050	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	15.239.209	14.212.073			0	0
TOTAAL	1.152.386.883	1.245.247.421	997.376.193	80%	65.905.564	0

- Voor de definitie van de aanschaffingswaarde wordt verwezen naar Hoofdstuk 'VIII. Lexicon' vanaf pagina 302.
- De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de 'triple net' overeenkomsten) of worden doorgerekend zodat de kost finaal ten laste is van de exploitant. De werfverzekeringen voor ontwikkelingen zijn niet mee opgenomen in het verzekerde totaal. Deze verzekeringen worden door de ontwikkelaar gedragen.
- In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten, Zulte: inclusief verbindinggang, Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.
- De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.311.200) die conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt. Alsook inclusief activa bestemd voor verkoop.

2.1 Geografische spreiding



2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant ⁽¹⁾⁽²⁾



31 december 2023

31 december 2022

België

- Colisée
- My-Assist
- Vzw
- OCMW
- Orelia
- Korian
- Vulpia
- Overige

Nederland

- Domus Valuas
- Korian
- De Gouden Leeuw
- Overige

Spanje

- Emera
- Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum
- Overige

Ierland

- Silverstream Healthcare
- DomusVi

- Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.
- Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, La Vostra Llar, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, SVE Group, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.
- Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vzw en Warm Hart Zorghuizen.
- Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2022: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Pim Senior, Résidence du Lac, Silver Stream Healthcare, SVE Group, Emera, DomusVi en Vzw.

2.4 Verdeling projecten in functie van resterende looptijd erfpacht- of huurperiode

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met einde tussen							Totaal
	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar		
31 december 2023								
België								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	14	25	18	29	21	108	
Financiële leasings	0	14	24	17	21	3	79	
Nederland								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	0	0	2	14	7	24	
Spanje								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4	1	0	5	
Ierland								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	2	0	4	6	
TOTAAL ⁽¹⁾	2	14	25	26	44	32	143	

- Op 31 december 2023 heeft Care Property Invest 150 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 143 voltooide projecten en 7 projecten in ontwikkeling (de zorgresidentie 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), de zorgresidentie 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL), de zorgresidentie 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), het woonzorgcentrum 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), het woonzorgcentrum 'Solimar Elche' in Elche (ES), het woonzorgcentrum 'Marina del Port' in Barcelona (ES) en het woonzorgcentrum 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue South (IE)).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit de initiële portefeuille) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 2,50 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 14,62 jaar⁽¹⁾. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit de initiële portefeuille gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasings bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 10,74 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 19,49 jaar.

2.5 Verdeling inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten in functie van resterende looptijd

Boekjaar afgesloten op	Te ontvangen inkomsten voor de periode						Totaal
	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar	
31 december 2023							
België	34.194.018	134.655.216	154.209.159	140.269.903	115.721.971	67.878.778	646.929.045
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	24.408.339	97.633.356	121.571.354	118.896.462	107.426.219	65.099.625	535.035.355
Financiële leasings	9.785.680	37.021.861	32.637.804	21.373.441	8.295.752	2.779.153	111.893.690
Nederland	16.385.691	65.327.356	81.659.195	81.098.620	68.290.756	37.188.159	349.949.778
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.385.691	65.327.356	81.659.195	81.098.620	68.290.756	37.188.159	349.949.778
Spanje	4.701.750	18.807.000	23.508.750	19.187.590	5.128.767	0	71.333.858
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.701.750	18.807.000	23.508.750	19.187.590	5.128.767	0	71.333.858
Ierland	4.021.500	16.086.000	20.107.500	16.788.596	9.607.500	6.270.945	72.882.041
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.021.500	16.086.000	20.107.500	16.788.596	9.607.500	6.270.945	72.882.041
TOTAAL ⁽¹⁾	59.302.960	234.875.572	279.484.604	257.344.709	198.748.995	111.337.882	1.141.094.721

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 december 2023 op basis van de niet-geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ('Tilia' in Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

2.6 Verdeling projecten in functie van leeftijd van de gebouwen

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				Totaal
	in 2023	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	>10 jaar geleden	
31 december 2023					
België	0	7	18	83	108
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	6	13	10	29
Financiële leasings	0	1	5	73	79
Nederland	4	12	2	6	24
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4	12	2	6	24
Spanje	1	3	0	1	5
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	3	0	1	5
Ierland	0	0	2	4	6
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	2	4	6
TOTAAL ⁽¹⁾	5	22	22	94	143

(1) Op 31 december 2023 heeft Care Property Invest 150 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 143 voltooide projecten en 7 projecten in ontwikkeling (de zorgresidentie 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), de zorgresidentie 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL), de zorgresidentie 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), het woonzorgcentrum 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), het woonzorgcentrum 'Solimar Elche' in Elche (ES), het woonzorgcentrum 'Marina del Port' in Barcelona (ES) en het woonzorgcentrum 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue South (IE)).

2.7 Bezettingsgraad

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen 'triple net'-contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% (EPRA-huurleegstandsgraad 0%) bedraagt op 31 december 2023.

Desondanks wenst de Vennootschap de rapportering over de globale werkelijke bezettingsgraad op te nemen in haar rapportering teneinde tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van haar stakeholders op dat vlak.

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽²⁾, die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet, heeft zich doorgezet in 2023. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80% en zien we deze in zijn globaliteit verder stijgen.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project 'Tilia' is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Over 2023 bedroeg de bezettingsgraad 94% t.o.v. 77% over 2022. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

(2) In de verdere toelichting wordt o.a. de portefeuille van financiële leasings buiten beschouwing gelaten gelet op het zeer beperkte tegenpartijrisico.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2022 en 31 december 2023. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾	31 december 2022	31 december 2023	Weging per land ⁽²⁾	Afdekking van de perimeter ⁽³⁾
België	90,90%	92,78%	77,62%	100,00%
Nederland	93,85%	87,64%	3,62%	100,00%
Spanje	91,97%	97,82%	6,42%	100,00%
Ierland	94,68%	94,32%	12,34%	100,00%
TOTAAL	91,54%	93,11%	100,00%	100,00%

(1) Een asset wordt als matuur beschouwd wanneer deze minstens twee jaar operationeel is en er geen sprake is van leegstand omwille van renovatiewerken. De perimeter is voor beide boekjaren identiek.

(2) Aandeel van de gerapporteerde mature portefeuille van een land in de totale gerapporteerde mature portefeuille.

(3) De afdekking van de perimeter is gebaseerd op de geannualiseerde huurinkomsten van de gerapporteerde mature assets t.o.v. de geannualiseerde huurinkomsten van de totaliteit van de perimeter over boekjaar 2023.

In zijn totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 91,54% naar 93,11%. De lichte daling die we in 2023 merken in Nederland is het gevolg van de eerder beperkte omvang van het aantal kamers in de steekproef voor dit land waardoor het in de praktijk een vermindering in bezetting van slechts een beperkt aantal kamers betreft. Desondanks ligt een bezettingsgraad van 87,64% ruim boven het benodigde break-evenniveau voor operatoren.

2.8 Verzekerde waarde vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf ontwikkelt of heeft ontwikkeld, wordt tijdens de constructiefase een 'alle bouwplaatsrisico's-verzekering' afgesloten, alsook een 'aansprakelijkheidsverzekering'. Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingstellingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders, huurders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde. De erfpachthouder dient veelal ook een polis inkomstenderving af te sluiten, die de Vennootschap indekt in het geval dat het onroerend goed onbruikbaar wordt.

Voor zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële leasings geldt eveneens dat de verzekeringsplicht wordt gedragen door de erfpachthouder of huurder (exploitant), volgens de vereisten zoals opgenomen in de afgesloten erfpacht- of huurovereenkomsten. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen. De Vennootschap controleert dan ook strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

2.9 Verdeling per vastgoed geheel

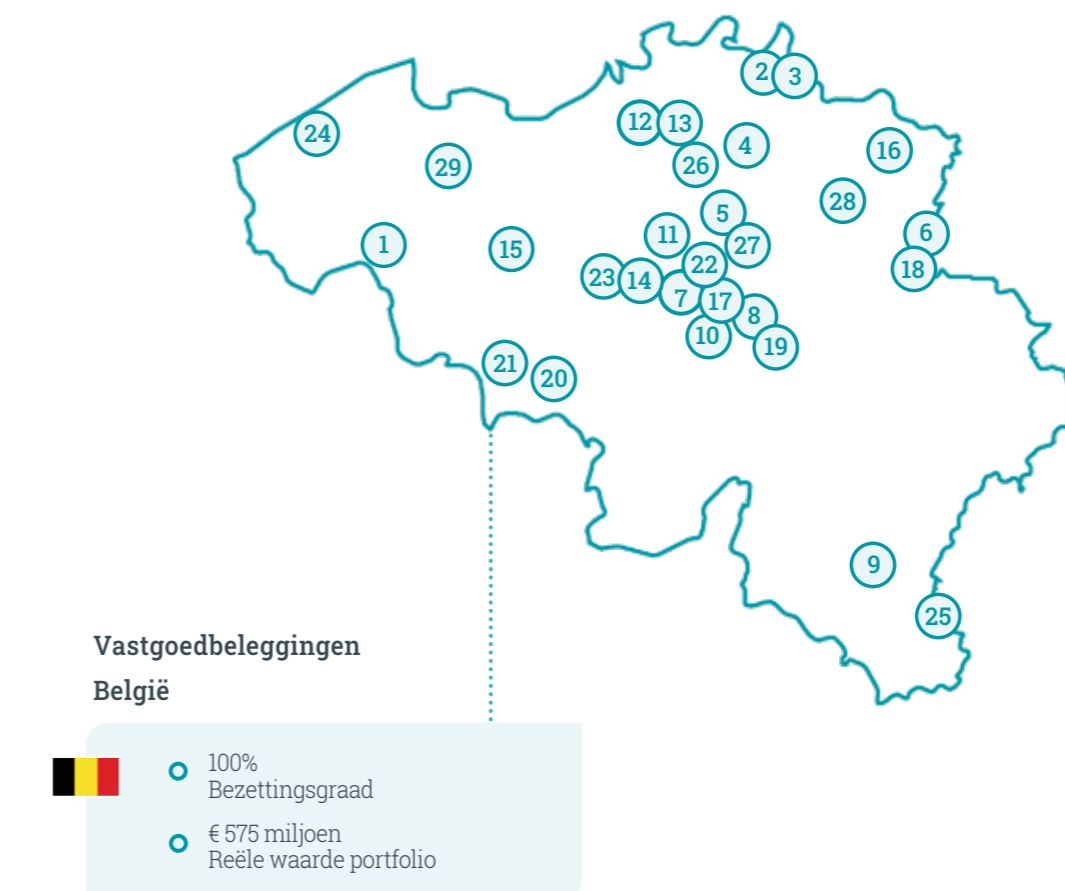
Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 31 december 2023 niet overschreden door Care Property Invest. Op 31 december bedraagt het concentratierisico voor Colisée 13,77%, voor Vulpia 11,10%, voor Korian 8,28% en My-Assist 6,62%.

De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.

3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille

3.1 Samenvattende tabel vastgoedbeleggingen

Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽²⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
België			213.456	2.906	30.120.385	26.613.321			
Anima									
Nuance	7	2020	7.239	121	875.424		100%	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst	
Colisée									13,77%
Les Terrasses du Bois	8	2014	16.568	176	2.248.487		100%	Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde	
Ter Meeuwen	16	2015	8.628	101	892.350		100%	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	
Park Kemmelberg	13	2014	2.412	31	428.309		100%	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	
Moretus	12	2011	8.034	139	1.407.301		100%	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem	
De Wand	22	2015	10.562	137	1.509.840		100%	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel	
Keymolen	23	2014	7.245	88	1.012.748		100%	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik	
Westduin	24	2014	11.594	135	1.850.556		100%	Badenlaan 62, 8434 Westende	



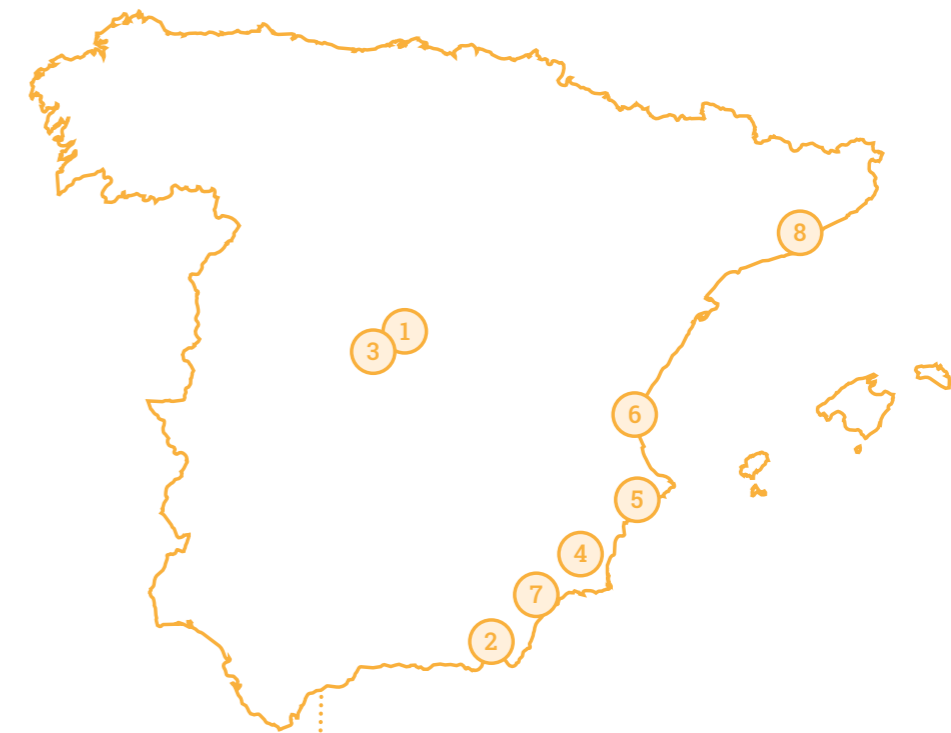
Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Korian									4,97%
3 Eiken	6	2016	7.990	122	1.150.764		100%	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken	
Huyse Elckerlyc	18	2008	3.944	73	389.281		100%	Trinellestraat 23, 3770 Riemst	
Ter Bleuk	5	2016	5.593	52	864.598		100%	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	
Oase	11	2016	6.730	76	966.885		100%	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem	
My Assist									6,62%
La Reposée	20	2020	5.643	98	994.627		100%	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen	
New Beagency	21	2015	4.805	85	973.511		100%	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart	
Residence des Ardennes	25	2021	14.441	200	2.492.915		100%	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert	
OCMW Wevelgem									
Tilia	1	2015	1.454	15	158.497		94%	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem	
Orelia									
Wiaert 126	17	2014	6.875	104	1.161.532		100%	Carton de Wiaertlaan 126-128, 1090 Jette	
Ter Beuken	10	2016	6.834	92	1.022.186		100%	Beukenbosstraat 9, 1652 Alseberg	
Résidence du Lac									
La Résidence du Lac	19	2011	5.410	99	1.098.622		100%	Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval	
Thuis Leven									
Klapgat	27	2020	7.448	53	609.821		100%	Klapgat 6-8, 3150 Haacht	
Vulpia									11,10%
Aan de Kaai	3	2012	7.950	74	1.054.694		100%	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout	
Boeyendaalhof	4	2011	7.139	117	952.532		100%	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout	
Bois de Bernihè	9	2013	6.886	114	712.152		100%	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevingny	
De Nieuwe Kaai	2	2005	7.806	99	1.103.070		100%	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout	
Home Aldante	14	2003	2.372	55	213.371		100%	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg	
't Neerhof	15	2013	8.236	108	902.947		100%	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel	
Dungelhoeff	26	2021	11.535	158	1.452.872		100%	Kazernedreef ZN, 2500 Lier	
BoCasa	28	2013	7.304	98	1.145.511		100%	Vrunstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolder)	
Selys & Kompas									
De Nieuwe Ceder	29	2019	4.779	86	474.980		100%	Parijsestraat 34, 9800 Deinze	

Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Nederland			61.757	725	11.579.070	11.428.828			
Aldenborgh Exploitatie									
Aldenborgh	15	2022	2.470	32	531.622		100%	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)	
De Familie									
Zorgvilla Ome Jan	22	2021	1.500	26	483.489		100%	Ravelijn 1, 5264 PC Vught	
Com4Care									
Huize Elsjik	18	2022	1.280	15	329.212		100%	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen	
De Gouden Leeuw									
De Gouden Leeuw Laag-Keppel	6	1980	2.265	36	378.764		100%	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel	
De Gouden Leeuw Zelhem	9	2007	5.200	40	679.825		100%	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem	
De Gouden Leeuw Zutphen	10	2021	3.708	36	732.385		100%	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	
Golden Years									
Residence Oldenbarnevelt	25	2016	2.004	23	324.000		100%	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam	



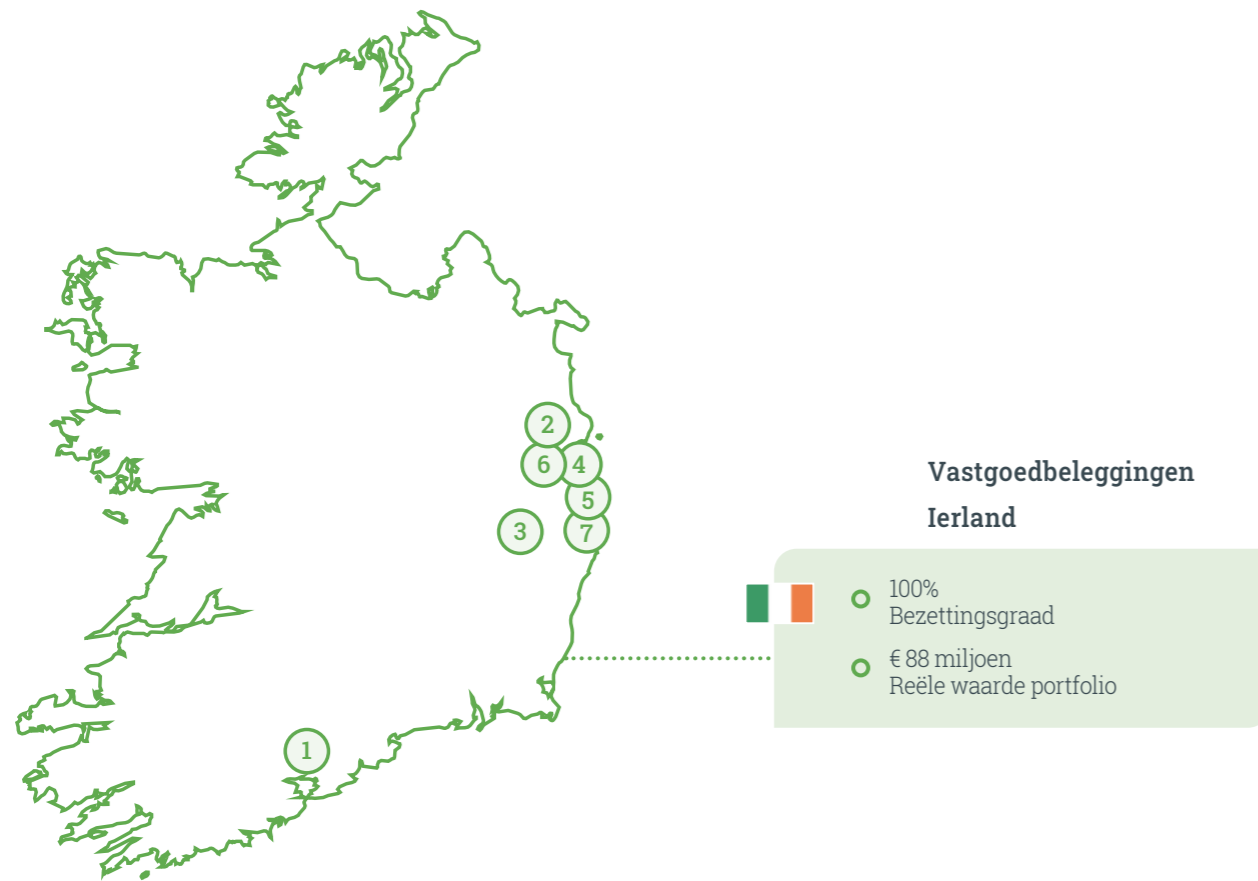
Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Korian									2,76%
De Orangerie	1	2021	6.567	64	691.426		100%	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	
Villa Maria	3	2021	3.547	32	492.424		100%	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg	
Villa Ouderkerk	19	2022	4.378	32	500.199		100%	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel	
Villa Stella	5	2023	1.530	25	327.600		100%	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg	
Pim Senior									
Pim Senior	23	2021	3.976	56	1.067.000		100%	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst	
Gemeente Wassenaar									
Villa Sijthof	4	2015	1.411	19	114.000		100%	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar	
Domus Valuas									
Villa Pavia	2	2004	1.638	16	348.913		100%	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist	
Boarnsterhim State	11	2011	1.500	19	195.781		100%	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn	
De Meerhorst	14	2016	1.380	17	382.136		100%	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede	
Het Witte Huis	13	2011	1.600	25	601.845		100%	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest	
Villa Oranjepark	12	2007	942	14	295.448		100%	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest	
Villa Wulperhorst	7	2021	3.500	44	935.215		100%	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist	
Villa Vught	17	2022	1.450	21	352.793		100%	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught	
Mariënhaven	16	2022	3.610	41	645.766		100%	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond	
Saamborgh									
Huize Willibrordus	24	2023	1.290	22	276.150		100%	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo	
Warm Hart									
Warm Hart Zuidwolde	20	2023	3.011	42	553.077		100%	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde	
Warm Hart Ulestraten	21	2023	2.000	28	340.000		100%	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten	

Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Spanje			69.509	790	5.056.748	5.027.622			
Emera Group									
Emera Almeria	2	2021	6.689	125	634.212		100%	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria	
Emera Carabanchel	1	2022	11.789	160	861.720		100%	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid	
Emera Murcia	4	2021	7.370	128	642.206		100%	Calle Avenida De La Justicia, Murcia	
Emera Mostoles	3	2023	6.374	148	713.707		100%	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid	
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum									
Forum Mare Nostrum I	5	2008	37.287	229	2.204.902		100%	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante	



Vastgoedbeleggingen Spanje

-  100% Bezettingsgraad
-  € 110 miljoen Reële waarde portfolio



Uitbater en projecten - 31 december 2023	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Ierland			25.377	438	4.131.668	4.034.050			
DomusVi									
Cairnhill Nursing Home	5	2013	7.193	88	922.500		100%	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88	
Elm green Nursing Home	6	2015	9.195	147	1.230.000		100%	Dunsink Lane, Dunsink, Co. Dublin 15 E403	
Silver Stream Healthcare									
Ballincurrag Care Centre	1	2003	1.896	48	320.330		100%	Ballincurrag, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04	
Ratoath Manor Nursing Home	2	1995	2.715	54	355.350		100%	Ratoath, Co. Meath, T A85 YW73	
Dunlavin Nursing Home	3	2016	2.845	61	572.175		100%	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6	
Leeson Park Nursing Home	4	2013	1.533	40	731.313		100%	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65	
TOTAAL			370.099	4.859	50.887.870	47.103.821			

(1) Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar pagina 155, verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging 'Aan de Kaai' werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/ kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers. Deze geschatte huurwaarde wordt gesegmenteerd per land weergegeven.

(2) Voor de berekening werd eveneens rekening gehouden met de reële waarde van de lopende ontwikkelingsprojecten per exploitant. De overige vastgoedgehelen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leasings aan reële waarde.

(3) Voor de berekeningswijze van de bezettingsgraad verwijzen we naar '1.3 Bezettingsgraad' op pagina 302 van het hoofdstuk IX. Lexicon.

3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling

Naam project	Nummering landkaart	Plaats	Land	Geschatte totale kostprijs	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Voorziene oplevering	GHW na afloop	Exploitant	Type
Nederland				29.243.523	20.306.370	8.937.153				
Sint Josephkerk	8	Hillegom	NL	9.130.000	7.960.441	1.169.559	Q2 2025		Korian	herontwikkeling
Wolfsbergen	26	's-Gravenland	NL	11.213.523	9.895.981	1.317.542	Q2 2024		Golden Years	herontwikkeling
Saamborgh Almelo	27	Almelo	NL	8.900.000	2.449.949	6.450.051	Q2 2025		Saamborgh	ontwikkeling
Spanje				28.537.253	24.933.338	3.603.915				
Solimar Tavernes Blanques	6	Tavernes Blanques	ES	10.633.000	10.472.916	160.084	Q2 2024		Vivalto Group	ontwikkeling
Solimar Elche	7	Elche	ES	10.835.000	8.266.351	2.568.649	Q3 2024		Vivalto Group	ontwikkeling
Marina del Port	8	Barcelona	ES	7.069.253	6.194.071	875.182	Q2 2024		La Vostra Llar	ontwikkeling
Ierland				23.444.185	15.239.209	8.204.976				
Sugarloaf Care Centre	7	Kilmacanogue South	IE	23.444.185	15.239.209	8.204.976	Q2 2024		Silver Stream Healthcare Group	ontwikkeling
TOTAAL				81.224.961	60.478.917	20.746.044		4.242.130		



Care Property Invest beschikt op 31 december 2023 over 150 effectief verworven woonzorgprojecten in België, Nederland, Spanje en Ierland. De Venootschap heeft de ambitie om dit aantal op lange termijn nog te verhogen en het operatorenbestand verder te diversifiëren.

3.3 Samenvattende tabel financiële leaseings initiële portefeuille

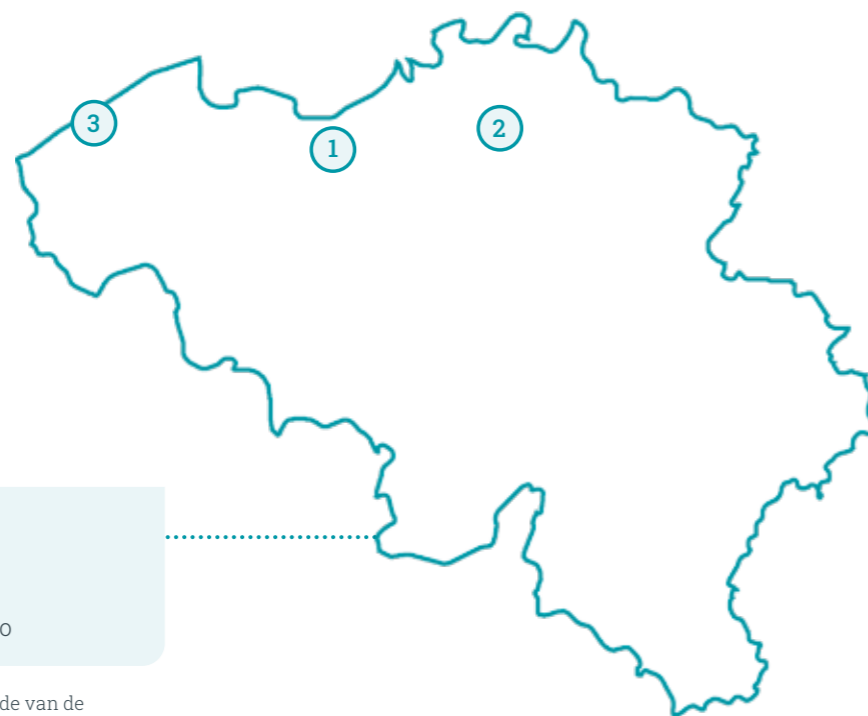
Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huur-gelden	Bezettinggraad	Adres
OCMW		180.507	1.885	16.181.090		
Antwerpen						
Residentie 't Lam'	1997	2.465	26	246.222	100%	Polderstraat 1, 2070 Zwijndrecht
Residentie 'De Loteling'	1998	2.103	24	195.907	100%	Kapellei 109, 2980 Sint-Antonius (Zoersel)
Residentie 'De Linde'	1998	2.348	23	219.315	100%	Jaak Aertsiaan 3, 2320 Hoogstraten
Residentie 'De Peulder'	1998	1.722	20	187.626	100%	Bellekens 2, 2370 Arendonk
Residentie 'Papegaaiahof'	1999	2.285	24	244.758	100%	Burgemeester De Boeylaan 2, 2100 Deurne
Residentie 'Altena'	2003	2.480	25	310.433	100%	Antwerpsesteenweg 75, 2550 Kontich
Residentie 'Mastbos'	2000	1.728	20	214.536	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Mastbos' - uitbreiding	2010	866	10	104.830	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Kloosterhof'	2001	1.955	24	249.548	100%	Kloosterhof 1, 2470 Retie
Residentie 'De Brem'	2001	3.512	42	403.481	100%	Zwaantjeslei 87, 2170 Merksem
Residentie 't Kloosterhof'	2002	1.476	17	181.109	100%	Pastoor Woestenborghsiaan 4, 2350 Vosselaar
Residentie 'A. Stappaerts'	2002	2.090	28	365.699	100%	Albert Grisarstraat 17-25, 2018 Antwerpen
Residentie 'Sint-Bernardus'	2004	3.094	24	245.853	100%	Sint-Bernardusabdij 1, 2620 Hemiksem
Residentie 'De Wilders'	2004	2.069	25	267.869	100%	De Wilders 39, 2382 Poppel (Ravels)
Residentie 'Het Sluisken'	2005	2.158	25	233.836	100%	Gasthuisstraat 9, 2960 Brecht
Residentie 'Geestenspoor'	2006	1.660	19	178.359	100%	Geestenspoor 69-75, 2180 Ekeren
Residentie 't Zand'	2011	3.378	36	160.677	100%	Zandstraat 4, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor
Hof van Picardiën'	2012	2.004	22	145.728	100%	Molenstraat 68, 2970 Schilde
Residentie 'De Schittering'	2012	2.537	22	166.281	100%	Nieuwstraat 11-15, 2290 Vorselaar
Residentie 'Nieuwe Molenakkers'	2012	6.125	37	273.232	100%	Boudewijnstraat 7, 2340 Beerse
Residentie 'Ten Hove'	2013	4.771	50	171.251	100%	Jakob Smitsiaan 26, 2400 Mol
West-Vlaanderen						
Residentie 'Zevékote'	1998	2.059	22	214.233	100%	Kleine Stadenstraat 2, 8830 Hooglede
Residentie 'D'Hooge'	1998	1.469	19	183.365	100%	Statiestraat 80, 8810 Lichtervelde
Residentie 'Roger Windels'	1998	1.766	21	194.776	100%	Karel de Goedelaan 4, 8820 Torhout
Residentie 'Soetschip'	1999	727	10	98.397	100%	Lostraat 3, 8647 Lo-reninge
Residentie 'Zilverschoon'	2000	2.524	30	283.401	100%	Beversesteenweg 51, 8800 Roeselare
Residentie 'Eugenie Soenens'	2001	1.348	14	142.785	100%	Ieperweg 9a, 8211 Loppen (Zedelgem)
Residentie 't Kouterhuys'	2011	2.991	33	284.417	100%	Hospitaalstraat 31, 8610 Kortemark
Residentie 'De Varent'	2002	5.901	63	723.498	100%	Zuiderlaan 45, 8790 Waregem
Residentie 'Ter Driepers'	2002	1.553	17	172.968	100%	Gasstraat 4, 8940 Wervik
Residentie 'Meulewech'	2002	3.175	36	365.756	100%	Kosterijstraat 40-42, 8200 Brugge
Residentie 'De Vliedberg'	2010	3.306	35	203.639	100%	Rudderhove 2, 8000 Brugge
Residentie 'Ter Leyen'	2012	2.640	33	131.563	100%	Wiermeers 12, 8310 Brugge
Residentie 'Ten Boomgaard'	2012	4.839	38	217.796	100%	Ter Beke 31, 8200 Brugge
Residentie 'De Vlasblomme'	2003	1.527	19	206.549	100%	Grote Molenstraat 43, 8930 Menen
Residentie 'Leonie'	2005	1.101	17	133.970	100%	Leonie de Croixstraat 19, 8890 Dadizele (Moorslede)
Residentie 'Ter Linde'	2011	1.863	20	183.768	100%	Gitsbergstraat 40, 8830 Hooglede
Residentie 'Duinenzichterf'	2011	4.135	48	367.995	100%	Duinenzichterf 10-14, 8450 Bredene

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huur-gelden	Bezettinggraad	Adres
Oost-Vlaanderen						
Residentie 'De Lavondel'	1997	1.856	20	171.324	100%	Proosdij 15, 9400 Denderwindeke
Residentie 'De Kaalberg'	1998	4.501	47	435.839	100%	Prachting 6, 9310 Moorsel
Residentie 'Denderzicht'	1999	1.561	17	180.742	100%	Burchtstraat 48-54, 9400 Ninove
Residentie 'Aster'	2000	1.358	16	132.432	100%	Koning Albertstraat 7, 9968 Oosteeklo
Residentie 'Herfstdroom'	2000	1.902	20	202.075	100%	Bommelstraat 33, 9840 De Pinte
Residentie 'Den Eendengaerd'	2000	1.756	20	202.985	100%	Marktplein 23, 9920 Hamme
Residentie 'Den Craenevliet'	2004	816	11	143.353	100%	Killestraat 33, 9220 Hamme
Residentie 'Cuesta'	2005	1.872	24	194.647	100%	Molenstraat 41, 9250 Waasmunster
Residentie 'De Lijsterbes'	2006	1.865	20	193.786	100%	Steenvoordestraat 38 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Vlierbes'	2014	1.854	20	207.548	100%	Steenvoordestraat 36 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Goudbloem'	2009	4.102	36	183.369	100%	Zwijgershoek 10, 9100 Sint-Niklaas
Residentie 'De Priesteragie'	2012	6.072	60	232.521	100%	Azalealaan 6, 9100 Sint-Niklaas
Vlaams-Brabant						
Residentie 'Den Eikendreef'	1998	1.081	13	121.604	100%	Kloosterstraat 73, 1745 Opwijk
Residentie 'De Vlindertuin'	2014	3.152	32	378.981	100%	Kloosterstraat 77, 1745 Opwijk
Residentie 'Dry Coningen'	2007	2.030	24	216.004	100%	Leuvensesteenweg 190, 3070 Kortenberg
Residentie 'De Sterre'	2008	1.320	15	172.681	100%	Mechelsesteenweg 197, 1933 Sterrebeek (Zaventem)
Residentie 'De Veste'	2010	2.037	18	288.216	100%	Veste 25, 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem)
Seniorie 'Houtemhof'	2008	3.187	31	339.756	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Seniorie 'Houtemhof' - uitbreiding	2010	2.429	31	284.372	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Residentie 'Den Bleek'	2011	1.936	16	159.808	100%	Stationsstraat 35, 1750 Sint-Kwintens-Lennik
Residentie 'Paepenbergh'	2012	4.344	36	154.403	100%	Fabriekstraat 148, 1770 Liedekerke
Residentie 'Ter Wolven'	2012	4.284	43	212.319	100%	Godshuisstraat 33, 1861 Wolvertem (Meise)
Limburg						
Residentie 'De Kempkens II'	2000	1.537	16	160.780	100%	De Kempkens 1, 3930 Hamont
Residentie 't Heppens Hof'	2003	1.622	19	209.437	100%	Heidestraat 1, 3971 Leopoldsburg
Residentie 'De Parel'	2001	2.713	31	321.162	100%	Rozenkransweg 21, 3520 Zonhoven
Residentie 'Chazal'	2004	2.703	31	331.637	100%	De Wittelaan 1, 3970 Leopoldsburg
Residentie 'Kompas'	2005	1.462	18	206.159	100%	Dorpsstraat 82A, 3665 As
Residentie 'De Lier'	2007	2.807	25	166.804	100%	Michielsplein 5, 3930 Achel
Residentie 'Mazedal'	2008	3.346	28	351.679	100%	Langs de Graaf 15, 3650 Dilsen-Stokkem
Residentie 'De Brug'	2009	4.667	40	200.306	100%	Rozenkransweg 25, 3520 Zonhoven
Residentie 'De Klitsberg'	2009	2.800	24	194.926	100%	Klitsbergwijk 28, 3583 Paal (Beringen)
Residentie 'Carpe Diem'	2012	2.538	28	200.213	100%	Hesdinstraat 5, 3550 Heusden-Zolder
De Waterjuffer	2013	3.247	37	153.798	100%	Speelstraat 8, 3945 Ham

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
VZW		8.524	103	819.804		
Antwerpen						
Residentie 'd' Hoge Bomen'	2000	1.821	22	206.644	100%	Hoogboomsteenweg 124, 2950 Kapellen
Residentie 'Ten Velden'	2010	1.558	21	122.842	100%	Kerkevelden 44-60, 2560 Nijlen
Oost-Vlaanderen						
Residentie 'Noach'	1998	1.254	15	155.967	100%	Nieuw Boekhoutestraat 5A, 9968 Bassevelde
Residentie 'Serviceflats Ten Bosse II'	2002	1.692	19	179.535	100%	Ten Bosse 150, 9800 Deinze
Residentie 'Ponthove'	2005	2.199	26	154.816	100%	Pontstraat 18, 9870 Zulte
76 PROJECTEN		189.031	1.988	17.000.894		

3.4 Samenvattende tabel financiële leasings nieuwe portefeuille

Naam project	Nummering landkaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
OCMW							
Hof ter Moere	1	2017	1.937	22	144.419	100%	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Huis Driane	2	2018	1.742	22	134.829	100%	Molenstraat 56, 2270 Herenthout
De Stille Meers	3	2020	5.326	60	204.405	100%	Sluisvaartstraat 56, 8430 Middelkerke
3 PROJECTEN			9.005	104	483.652		



Financiële leasings België⁽¹⁾

- 100% Bezettingsgraad
- € 242 miljoen Reële waarde portfolio

(1) Dit betreft de reële waarde van de financiële leasings, inclusief de initiële portefeuille.

4. Verslag van de vastgoeddeskundige

Het totaal activa van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.236.567.900⁽¹⁾. Deze bestaat enerzijds uit vastgoedbeleggingen en anderzijds uit financiële leasings. De Vennootschap heeft in het tweede kwartaal van dit jaar de financiële leasings voor de eerste maal laten waarderen door een onafhankelijke vastgoeddeskundige om de correctheid en objectiviteit te kunnen garanderen.

(1) Inclusief zakelijke rechten, exclusief activa bestemd voor verkoop.

4.1 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale reële waarde bedraagt € 994.464.900 (inclusief zakelijke rechten). De reële waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Stadim, bedraagt € 738.067.900 (74%). De reële waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Cushman & Wakefield, bedraagt € 168.836.800 (17%). De reële waarde, gewaardeerd door CBRE, bedraagt € 87.560.200 (9%).

4.1.1 Vastgoedverslag van Stadim

Mevrouw, Mijnheer

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 31 december 2023.

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

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

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact

van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde

vrij op naam beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% akte-kosten. De reële waarde wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten.

Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huur-situatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht.



Mostoles (ES) | Emera Mostoles

Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingdatum.

Op 31 december 2023 bedraagt de reële waarde € 736.756.700 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 771.512.400. De reële waarde van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.311.200.

Antwerpen, 31/12/2023

Michiel Van Baelen Schatteur-Adviseur Stadim bv	Katrien Van Grieken MRICS Partner Stadim bv
---	---

4.1.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care property Invest op 31 december 2023.

De waarderingen zijn uitgevoerd rekening houdend met de opmerkingen en definities opgenomen in de rapporten en dit volgens de richtlijnen van de International Valuation Standards uitgegeven door de 'IVSC'.

Wij zijn individueel opgetreden als deskundige voor de waardering waar wij de nodige en erkende kwalificaties hebben, evenals de nodige expertise voor deze locaties en types van de te beoordelen gebouwen. De bepaling van de reële waarde van de schatter is voornamelijk afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die hebben plaatsgevonden op de markt, aan marktconforme voorwaarden.

De waardering van de onroerende goederen wordt beoordeeld op basis van het lopende huurcontract en alle rechten en verplichtingen die hiermee gepaard gaan. Elk goed werd individueel geëvalueerd. Bij deze waardering werd geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan gerealiseerd worden door een ganse portefeuille op de markt aan te bieden.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals een makelaarsvergoeding of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op de bezoeken van het onroerend goed en de informatie aangeleverd door Care Property Invest (zoals actuele huur, oppervlakte, plannen, wijzigingen in huur, onroerende voorheffing en belastingen en regelgeving en verontreinigingen).

De aangeleverde informatie wordt verondersteld nauwkeurig en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationale gedefinieerde waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn eenvoudig te herkennen aan de hand van hun basisprincipes:

1. De marktbenadering stemt overeen met de vergelijkingsmethode;
2. De inkomstenbenadering verwijst naar de investeringsmethode, ofwel de traditionele (cap rate) methode ofwel de discount cashflow methode (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomsten genererende onroerende goederen;
3. De kostenmethode wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de depreciated replacement cost methode (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomsten genererende onroerende goederen

De verschillende waarderingmethodologieën worden toegelicht in de waarderingrapporten en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille € 168.836.800 ⁽¹⁾ (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 31 december 2023.

Annechien Veulemans MRICS Senior valuer Valuation & Advisory	Gregory Lamarche MRICS Partner Head of Valuation & Advisory
---	--

(1) De bedragen werden afgerond uit het verslag van de vastgoeddeskundige.

4.1.3 Vastgoedverslag van CBRE

Geachte mevrouw, heer

Wij sturen u met genoegen onze schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door Care property Invest worden aangehouden op 31 december 2023.

De waarderingen zijn uitgevoerd in overeenstemming met de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards waarin de International Valuation Standards zijn opgenomen en het nationale supplement van het VK (het 'Red Book'), zoals uiteengezet in onze Opdrachtvoorwaarden.

Wij treden op als externe taxateur zoals gedefinieerd in de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards. We hebben individueel als experts opgetreden voor de waardering waarbij we over de nodige en erkende kwalificaties beschikken, evenals over de nodige expertise die relevant is voor de locaties en typen gebouwen die beoordeeld worden. De bepaling van de reële waarde door de taxateur is primair afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die in de markt hebben plaatsgevonden, tegen marktconforme voorwaarden.

De waardering van de panden wordt beoordeeld op basis van de actuele huurinkomsten en alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen. We hebben de eigendommen individueel gewaardeerd en er is geen rekening gehouden met enige korting of premie die op de markt kan worden onderhandeld als de gehele of een deel van de portefeuille gelijktijdig zou worden verkocht, hetzij in loten of als geheel.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals bemiddelingskosten of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op vastgoedbezoeken en informatie verstrekt door Care

Property Invest. De verstrekte informatie wordt verondersteld juist en volledig te zijn. De waardering wordt uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet-beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationaal gedefinieerde waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn gemakkelijk te herkennen aan hun basisprincipes:

1. De marktbenadering komt overeen met de vergelijkingsmethode van waardering;
2. De inkomstenbenadering verwijst naar de beleggingsmethode, ofwel traditionele (cap rate) of Discounted Cashflow (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomstengenererende eigendommen;
3. De kostenbenadering wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de Depreciated Replacement Cost method (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomstengenererende eigendommen.

De verschillende waarderingmethodieken worden toegelicht in het taxatierapport en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen en zoals uiteengezet in het taxatierapport, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille € 87.560.200 ⁽¹⁾ per 31 december 2023.

Met vriendelijke groeten

Maureen Bayley

Director

RICS Registered Valuer

Voor en namens CBRE Unlimited

(1) De bedragen werden afgerond uit het verslag van de vastgoeddeskundige.

4.2 Financiële leasings

De portefeuille van de financiële leasings werd gewaardeerd door Cushman & Wakefield. De Vennootschap heeft deze portefeuille voor de eerste maal laten waarderen in het tweede kwartaal van dit jaar om de correctheid en objectiviteit hiervan te kunnen garanderen. De totale reële waarde bedraagt € 242.103.000.

4.2.1 Verslag van de financiële leasing van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de financiële leasings, aangehouden door Care property Invest op 31 december 2023.

De waardering van de financiële leasings is gebaseerd op informatie, aangeleverd door Care Property Invest (bv. huurstatus en oppervlakte, huurlasten en onroerendgoedbelasting verbonden aan het vastgoed, en compliance- en vervuilingzaken). De aangeleverde informatie werd verondersteld accuraat en compleet te zijn.

De waarderingen zijn uitgevoerd onder de assumptie dat niet-gecommuniceerde informatie, waarschijnlijk geen invloed heeft op de waardering.

De financiële leaseovereenkomsten worden beschouwd in de context van lopende huurovereenkomsten en van alle rechten en plichten die deze verbintenissen met zich meebrengen.

Wij hebben elke financiële lease afzonderlijk gewaardeerd en hebben geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan worden gegenereerd door de gehele portefeuille op de markt aan te bieden.

Wij hebben geen rekening gehouden met verkoopkosten die van toepassing zijn op een specifieke transactie, zoals makelaarskosten of reclame.

De waardering van de financiële leasings is uitgevoerd onder volgende assumpties:

- De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige canons, zonder rekening te houden met toekomstige indexaties.
- De huidige canons of huurstromen zijn gebaseerd op een gemiddelde prijs per flat.

Bijkomend worden volgende inzichten verschaft over de portefeuille van de financiële leasings:

- De portefeuille wordt opgedeeld in een 'oud' en 'nieuw' gedeelte waar een aantal verschillen zijn in de voorwaarden van de eindeopstalvergoeding, terwijl bij de 'nieuwe' financiële leasings, de kapitaalsaflossingen reeds opgenomen zijn in de canons en bijgevolg geen eindeopstalvergoeding betaald dient te worden.
- De verdisconteringsvoeten bestaan uit een risicopremie dewelke wordt toegevoegd aan een risicovrije rentevoet voor de respectievelijke looptijden van de financiële leasings (OLO 1D).
 - De 'oude' financiële leasings hebben een bijkomende overheidsgarantie wat in een lagere risicopremie resulteert.
 - Een bijkomende risicopremie is opgenomen in de verdisconteringsvoet voor een non-profit organisatie (vzw), die inherent een hoger risiconiveau met zich meebrengt.
 - Het gewogen gemiddelde van de risicovrije rentevoeten en de risicopremies van de totale portefeuille bedraagt 3,85%.

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasings € 242.103.000 op 31 december 2023.

Annechien Veulemans MRICS
Senior value
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche MRICS
Partner
Head of Valuation & Advisory



IV. Care Property Invest op de beurs

IV. CARE PROPERTY INVEST OP DE BEURS

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op	31/12/2023	31/12/2022
Totaal aantal aandelen	36.988.833	27.741.625

waarvan:

- Aantal aandelen in omloop	36.988.833	27.741.625
- Aantal eigen aandelen	0	0

Waarde aandelen op	31/12/2023	31/12/2022
Beurskoers op afsluitdatum	€ 14,26	€ 15,76
Hoogste slotkoers over de periode	€ 16,66	€ 26,55
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,72	€ 14,68
Gemiddelde beurskoers	€ 13,09	€ 21,65
Beurskapitalisatie	€ 527.460.759	€ 437.208.010
Nettowaarde per aandeel	€ 17,25	€ 20,31
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-17,34%	-22,40%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,88	€ 19,82
Premie t.o.v. EPRA NTA	-24,46%	-20,49%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	45.283	23.470
Omloopsnelheid	33,07%	22,07%

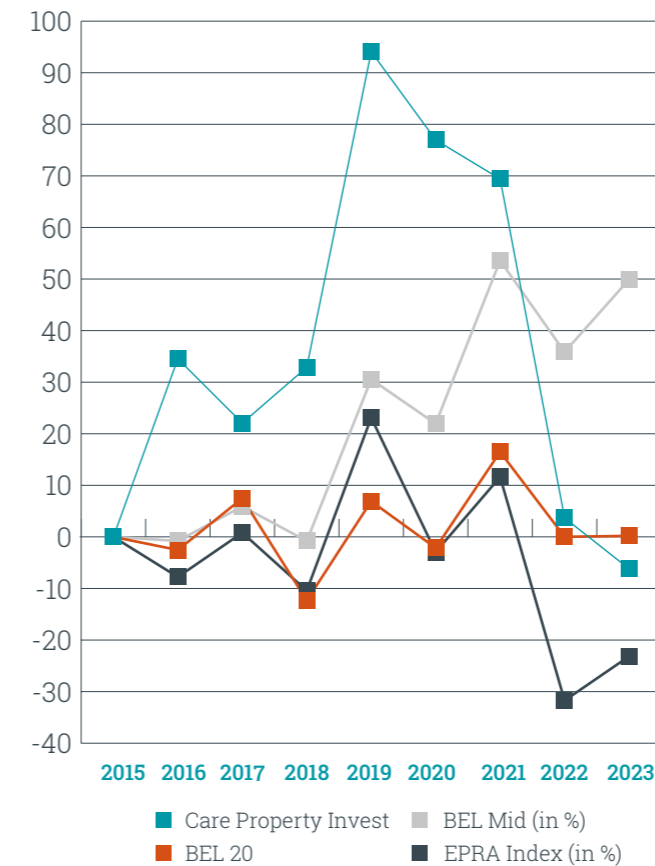
Dividend per aandeel op	31/12/2023	31/12/2022
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	7,01%	6,35%
Pay-out ratio statutair	108,08%	88,37%
Pay-out ratio geconsolideerd	97,39%	80,78%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024.

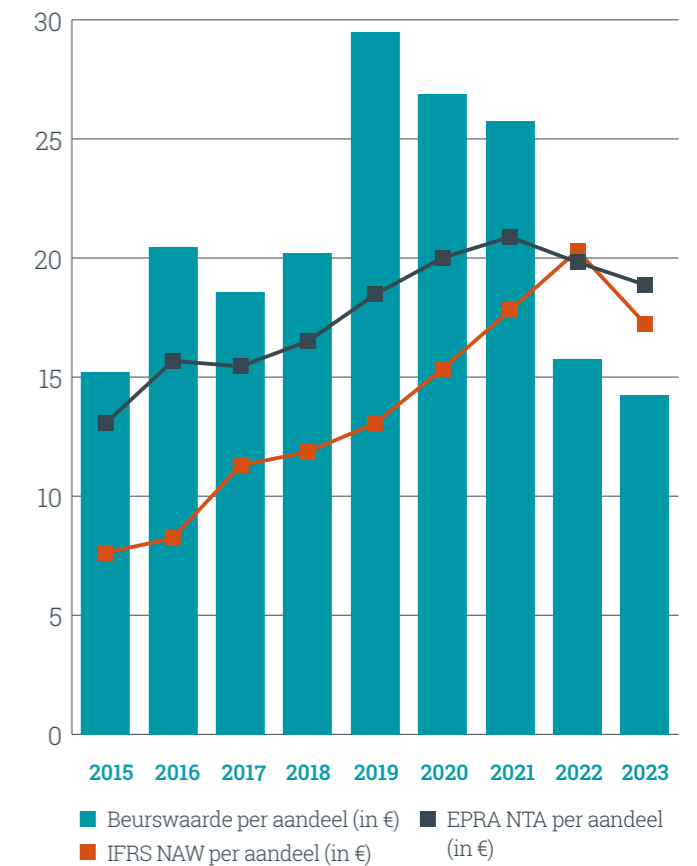


Voor boekjaar 2023 stelt de Vennootschap een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

Vergelijking beurskoers aandelen (in %)

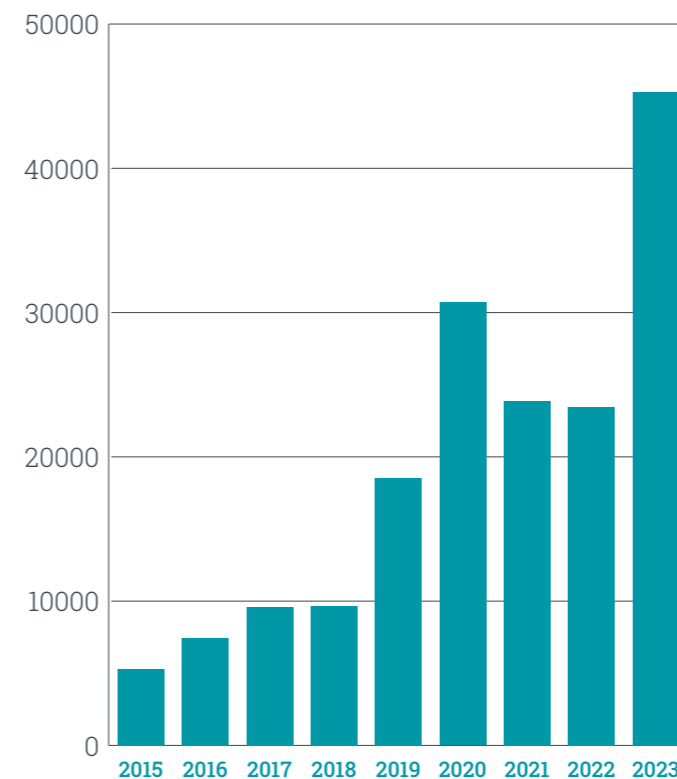


Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel

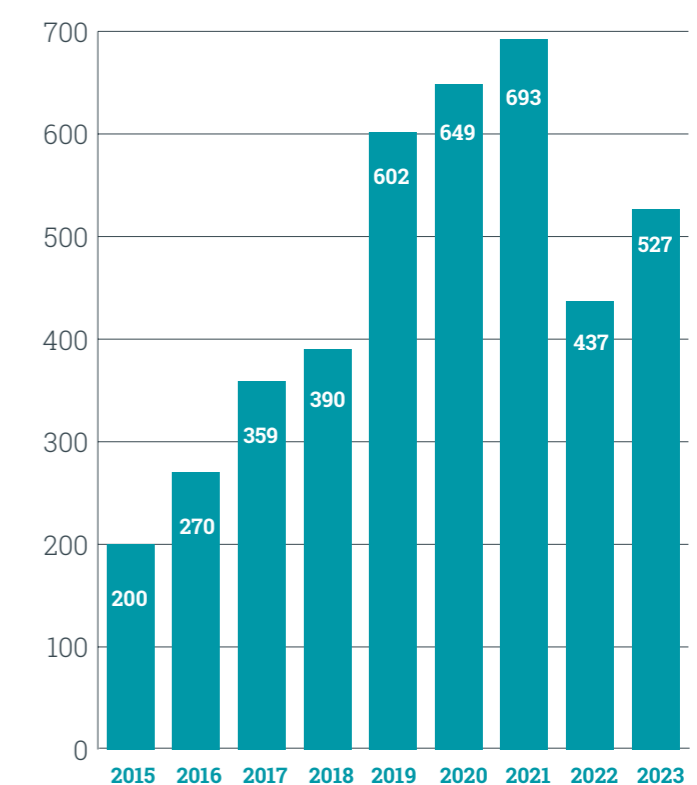


Liquiditeit van de aandelen

(gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



1.2 Indexopnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 31 december 2023 opgenomen in volgende indexen:

Naam index	Gewicht per 31/12/2023
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	1,99%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,89%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,13%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,19%

Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering.

2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WvV, dat verplicht een wettelijke reserve aan te leggen, niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80% van de uitkeerbare winst indien deze hoger is dan de nettodaling van de schuldenlast. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren om over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus⁽¹⁾, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

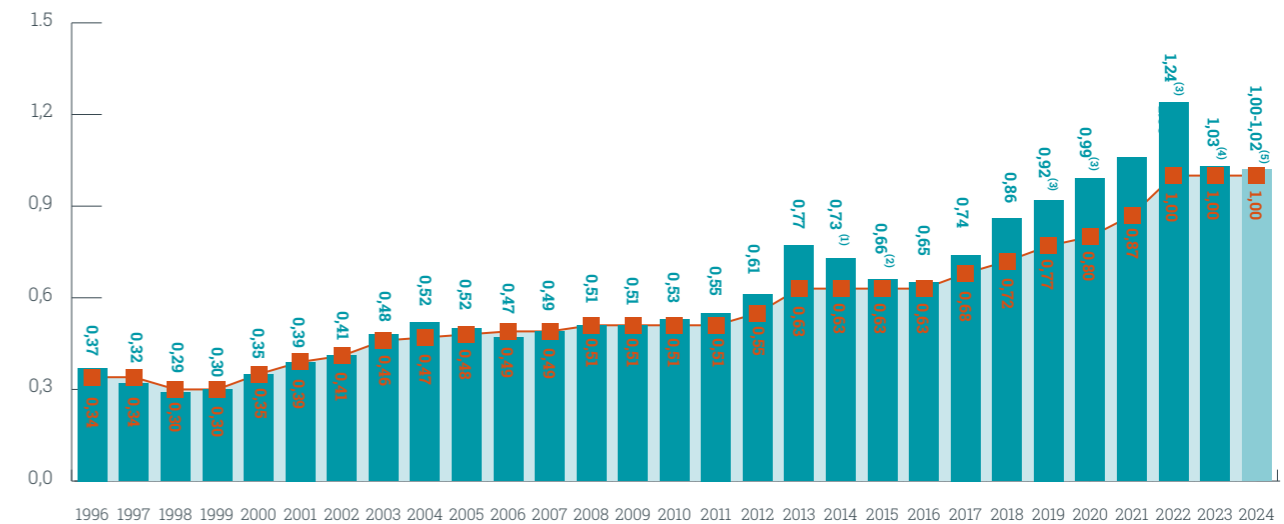
Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur voor boekjaar 2023 aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024 voorstellen om een brutodividend van € 1,00 per aandeel (of € 0,85 netto per aandeel) uit te keren, onder toepassing van het verlaagd tarief van de roerende voorheffing van 15%. Dit betekent, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd.

Voor boekjaar 2024 stelt de Vennootschap een ongewijzigd brutodividend voorop van minstens € 1,00 per aandeel, wat neerkomt op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

Evolutie van het brutodividend sinds beursintroductie (in €/aandeel)



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Daling winst per aandeel, als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (5) Vooruitzichten.

■ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).
 ■ Brutodividend (in €/aandeel).
 Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1.000.

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

3.1 MTN-programma

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens een beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en commercial paper via een MTN-programma met Belfius als arranger en Belfius en KBC als dealer (KBC enkel voor het CP-gedeelte). In maart 2021 werd het programma verhoogd naar € 300 miljoen. Op 31 december 2023 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1.1 Obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag	Uitgiftedatum	Vervaldag	Looptijd in jaren	Coupon	Indicatieve koers per 31/12/2023
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	98,52%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	92,07%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	94,69%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	90,08%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	89,52%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	93,17%
TOTAAL		€ 26.000.000					

3.1.2 kortlopend schuldpapier

Het MTN-programma van € 300 miljoen voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 39,0 miljoen opgenomen op 31 december 2023.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

3.2 Sustainability bonds

In 2021 werden door de Vennootschap voor € 32,5 miljoen aan sustainability bonds uitgegeven en dit via een private plaatsing bij een institutionele belegger die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De obligaties, die werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar en een coupon van 2,05%. Op 10 maart 2023 werden deze bonds vervroegd terugbetaald.

4. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving.

Op 24 januari 2023 meldde Pensio B aan de Vennootschap dat ze vanaf deze datum de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van een passieve onderschrijving.

Op 15 maart 2023 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat zij vanaf 10 maart 2023 de drempel van 3% overschrijdt als gevolg van het tijdelijk bezit van stemrechten Care Property Invest door een vennootschap binnen de groep.

Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantie-verklaringen.

Buiten deze nieuwe meldingen van Pensio B en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2023 geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijving van de drempel van 3%.

Aandelenverdeling op	31 december 2023		24 januari 2023 ⁽¹⁾		31 december 2022	
	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)
Uitstaande Aandelen	100%	36.988.833	100%	36.988.833	100%	27.741.625
Eigen aandelen	0%	0	0%	0	0%	0
Aandelen op naam	4,64%	1.714.684	4,69%	1.733.872	6,12%	1.698.713
Gedematerialiseerde aandelen	95,36%	35.274.149	95,31%	35.254.961	93,88%	26.042.912

Op 31 december 2023 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld dewelke Care Property Invest op 11 januari 2023 aanbood aan haar aandeelhouders via een openbare aanbidding tot inschrijving gevolgd door een private plaatsing van de scrips in een 'accelerated bookbuilding' (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek). De inschrijvingsperiode kende een succesratio van 63,90% waarna de niet-uitgeoefende scrips allen verkocht werden via de versnelde private plaatsing, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 110.966.496 en de uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen op 24 januari 2023 tegen een uitgifteprijs van €12,00 per aandeel. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

5. Financiële kalender



Jaarlijks financieel verslag 2023	25 april 2024, na beurstijd
Duurzaamheidsverslag 2023	Eerste helft mei 2024
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2024	15 mei 2024, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2024, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3, 2900 Schoten)
Onthechting coupon 17	31 mei 2024
Betaalbaarstelling dividend coupon 17	Vanaf 4 juni 2024
Halfjaarlijks financieel verslag 2024	4 september 2024, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2024	6 november 2024, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2024	5 maart 2025, na beurstijd



V.
EPRA

V. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de European Public Real Estate Association (EPRA).



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 840 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 290 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties die vanaf boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in februari 2022 een update van het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations' ('EPRA Best Practices'). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde

vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2022 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2023 voor de zevende opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.



Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

De Vennootschap publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2023 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de tweede opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index is per 31

december 2023 samengesteld op basis van een groep van 107 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 246 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap maakt momenteel geen deel uit van deze index.

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, die worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en die werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA.

De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2023, a.d.h.v. een beoordeling of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	x € 1.000	34.717	30.837
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,94	1,11
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	37.982	34.341
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	1,03	1,24
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	17,56%	19,43%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	17,56%	19,41%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

		31/12/2023	31/12/2022
EPRA NRV	x € 1.000	746.086	590.252
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	20,17	21,28
EPRA NTA	x € 1.000	698.227	549.896
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	18,88	19,82
EPRA NDV	x € 1.000	695.394	570.602
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximumbedrag, min belastingen.	€/aandeel	18,80	20,57
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,44%	5,06%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,55%	5,35%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,05%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	43,55%	51,34%
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2023 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

1.2.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	-5.758	88.664
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:	40.475	-57.828
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	25.797	-19.327
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	17.842	-38.591
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.164	90
EPRA-winst	34.717	30.837
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,94	1,11

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

1.2.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening	-5.758	88.664
Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:	43.739	-54.323
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	25.797	-19.327
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	17.842	-38.591
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.164	90
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	3.264	3.505
Aangepaste EPRA-winst	37.982	34.341
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	27.741.625
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)	1,03	1,24

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

1.2.3 Reconciliatie EPRA-winst naar aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	34.717	30.837
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	494	433
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770	3.072
AANGEPASTE EPRA-winst	37.982	34.341

Bedragen in EUR/aandeel	31/12/2023	31/12/2022
EPRA-winst	0,9386	1,1116
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0134	0,0156
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0749	0,1107
AANGEPASTE EPRA-winst	1,0268	1,2379

1.2.4 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.793	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	3.458	21.780
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	47.772	40.264
EPRA NRV	746.086	590.252
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NRV per aandeel (in €)	20,17	21,28

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

1.2.5 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.793	-112
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	3.458	21.780
(viii.b) immateriële vaste activa	87	92
EPRA NTA	698.227	549.896
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NTA per aandeel (in €)	18,88	19,82

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

1.2.6 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	638.135	563.395
Verwaterde NAW	638.135	563.395
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ⁽¹⁾	66.430	8.262
Verwaterde NAW aan fair value	704.565	571.657
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-9.172	-1.054
EPRA NDV	695.394	570.602
Aantal aandelen ⁽²⁾	36.988.833	27.741.625
EPRA NDV per aandeel (in €)	18,80	20,57

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72.

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

1.2.7 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	993.154	932.903
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	242.103	197.018
Activa bestemd voor verkoop (+)	9.991	0
Projectontwikkelingen (-)	-59.104	-52.485
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.186.143	1.077.436
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	43.623	36.774
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.229.766	1.114.210
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	66.902	56.429
Vastgoedkosten (-)	-6	-3
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	66.896	56.426
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	1.389	3.232
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	68.285	59.658
EPRA NIR (in %)	5,44%	5,06%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,55%	5,35%

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasingen bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72.

1.2.8 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2023	31/12/2022
Huoppervlaktes (in m ²)	568.135	544.622
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	30
GHW van de totale portefeuille	65.070	60.598
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,00%	0,05%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project 'Tilia', in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2023 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

1.2.9 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

De netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille vergelijkt de netto huurinkomsten van de portefeuille (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen) die gedurende 2 opeenvolgende jaren in exploitatie werden aangehouden en bijgevolg niet in ontwikkeling waren. Informatie met betrekking tot de groei van de netto huurinkomsten, anders dan door acquisities of verkopen, stelt de stakeholders in staat om een inschatting te maken van de organische groei van de portefeuille.

De reële waarde van de ongewijzigde portefeuille die gebruikt werd voor onderstaande vergelijking bedraagt € 913,2 miljoen per 31 december 2023 t.o.v. € 863,3 miljoen per 31 december 2022. De sterke stijging van de reële waarde is het gevolg van de nieuwe berekeningswijze van de waardering van de financiële leasings. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72.

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2022				31/12/2023		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	40.578	776	0	962	44.830	46.569	10,48%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	24.736	776	0	634	27.342	28.752	
Financiële leasings	15.842	0	0	329	17.488	17.817	
Nederland	4.806	947	0	4.289	5.419	10.655	12,75%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.806	947	0	4.289	5.419	10.655	
Spanje	2.642	381	0	1.390	2.801	4.572	6,02%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.642	381	0	1.390	2.801	4.572	
Ierland	0	0	0	4.110	0	4.110	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4.110	0	4.110	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN EN FINANCIËLE LEASINGS IN EXPLOITATIE	48.027	2.104	0	10.751	53.050	65.906	10,46%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 2023 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar kan volledig verklaard worden door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 10,46% bedraagt over boekjaar 2023, wat neerkomt op een bedrag van € 5,0 miljoen.

1.2.10 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-11.314	-10.262
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20	-36
Technische kosten	-6	-3
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-3	-6
Algemene kosten van de vennootschap	-10.912	-9.763
Andere operationele opbrengsten en kosten	-373	-454
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.314	-10.262
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	3	6
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.311	-10.256
Brutohuurinkomsten (C)	64.415	52.826
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	17,56%	19,43%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	17,56%	19,41%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures) ⁽¹⁾	3.322	1.982

(1) Als gevolg van een wijziging van de berekeningswijze van dit item werden de vergelijkende cijfers van 2022 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Care Property Invest kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, ...) en acquisities.



In september 2023 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de zevende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

1.2.11 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	474.028	483.023
Commercial paper ⁽¹⁾	39.000	30.500
Obligatieleningen ⁽¹⁾	26.000	65.500
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.426	4.189
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.499	2.371
Netto schulden (a)	539.955	580.841
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.436	5.517
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	934.050	880.418
Activa bestemd voor verkoop	9.991	0
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	59.104	52.485
Immateriële vaste activa	87	92
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	64.472	15.905
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	166.706	177.019
Totale eigendoms waarde (b)	1.239.845	1.131.435
EPRA LTV (a/b)	43,55%	51,34%

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 542.454 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 146.408 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 396.809 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belopen van € 763 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.
- (2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.
- (3) Het totaal van deze posten bedraagt € 993.154 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 994.465 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.311 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 84.067 duizend) en de schulden (€ 19.595 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasing (€ 75.398 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 7.333 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 733 duizend) en overlopende rekeningen (€ 599 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 763 duizend), exit taks (€ 1.384 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 9.272 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 2.736 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.440 duizend).
- (5) De 'handelsvorderingen financiële leasing' werden opgenomen aan reële waarde. Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasing bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '3.4 Geconsolideerde balans' op pagina 72. Bij gebruik van de boekwaarde van de 'handelsvorderingen financiële leasing' ten belope van € 8.868 duizend, zou de EPRA LTV 46,11% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.705 duizend), vermeerderd met andere financiële activa (€ 1 duizend).

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture of material associate en heeft geen minderheidsbelangen. Alle activa en passiva zijn voor 100% eigendom van Care Property Invest.

1.2.12 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	35.937	142.510
(2) Ontwikkeling	45.108	50.991
(3) Vastgoed in exploitatie	2.902	428
<i>Verbetering verhuurbare oppervlakte</i>	2.326	0
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	576	428
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	83.947	193.929
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	83.947	193.929
Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023	31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasing		
(2) Ontwikkeling	-19	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasing	-19	0
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasing op kasbasis	-19	0

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

- (1) **2023:** Het betreffen de acquisities van de projecten 'BoCasa' in Bolderberg (BE), 'Huize Willibrordus' in Ruurlo (NL) en 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL).
2022: Het betreffen de acquisities van de projecten 'Klappat' in Haacht (BE), 'Pim Senior in Dorst' (NL), 'Ome Jan' in Vught (NL), 'Emera Murcia' in Murcia (ES), 'Ballincurrag Care Centre' in Ballincurrag (IE), 'Cairnhill Nursing Home' in Bray (IE), 'Dunlavin Nursing Home' in Dunlavin (IE), 'Elm Green Nursing Home' in New Dunsink (IE), 'Leeson Park Nursing Home' in Ranelagh (IE) en 'Ratoath Manor Nursing Home' in Ratoath (IE).
- (2) **2023:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Warm Hart Zuidwolde' in Zuidwolde (NL), 'Warm Hart Ulestraten' in Ulestraten (NL), 'Emera Mostoles' in Madrid (ES), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'Marina Del Port' in Barcelona (ES) en 'Sugerloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL) en 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL).
2022: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Villa Maria (pastorie)' in Tilburg (NL), 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Zorgvilla Aldenborgh' in Roermond (NL), 'Mariënhaven' in Warmond (NL), 'Villa le Monde' in Vught (NL), 'Huize Elsrijk' in Amstelveen (NL), 'Villa Ouderkerk' in Ouderkerk aan de Amstel (NL), 'Emera Carabanchel' in Madrid (ES) en 'Emera Mostoles' in Madrid (ES), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten 'Warm Hart Zuidwolde' in Zuidwolde (NL), 'Warm Hart Ulestraten' in Ulestraten (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'Marina Del Port' in Barcelona (ES) en 'Sugerloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).
- (3) Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.



VI.
Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023 184

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	184
1.2 Nettoresultaat per aandeel	185
1.3 Geconsolideerde balans	185
1.4 Kasstroomtabel	186
1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	188

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening 190

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	190
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	190
T 2.1 Conformiteitsverklaring	190
T 2.2 Consolidatieprincipes	191
T 2.3 Immateriële vaste activa	192
T 2.4 Vastgoedbeleggingen	192
T 2.5 Andere vaste activa	194
T 2.6 Bijzondere waardeverminderingen	196
T 2.7 Financiële vaste activa	196
T 2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen	197
T 2.9 Vlottende activa	198
T 2.10 Eigen vermogen	199
T 2.11 Voorzieningen	199
T 2.12 Financiële verplichtingen	199
T 2.13 Personeelsbeloningen	200
T 2.14 Opbrengsten en kosten	201
T 2.15 Belastingen	201
Toelichting 3: Segmentinformatie	204
T 3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land	205
T 3.2 Gesegmenteerde informatie balans per land	206
T 3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel	207
T 3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel	209
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	210
T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters	210
T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad	212
T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal	213
T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten	215
Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	216
T 5.1 Nettoresultaat per aandeel	216
T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat	216
T 5.3 Huurinkomsten	217
T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	218
T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	218
T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap	218
T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	219
T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	220

T 5.9 Netto-interestkosten	220
T 5.10 Andere financiële kosten	220
T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	221
T 5.12 Belastingen	221
T 5.13 Immateriële vaste activa	222
T 5.14 Vastgoedbeleggingen	222
T 5.15 Andere materiële vaste activa	226
T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	227
T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	229
T 5.18 Activa bestemd voor verkoop	231
T 5.19 Handelsvorderingen	231
T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	232
T 5.21 Kas en kasequivalenten	232
T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief	232
T 5.23 Kapitaal	233
T 5.24 Uitgiftepremie	234
T 5.25 Reserves	234
T 5.26 Resultaat van het boekjaar	235
T 5.27 Financiële schulden	235
T 5.28 Andere langlopende verplichtingen	237
T 5.29 Uitgestelde belastingen	237
T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	238
T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen	238
T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief	238
T 5.33 Toelichting reële waarde	239
T 5.34 Transacties met verbonden partijen	240
T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen	240
T 5.36 Vergoeding van de commissaris	241
T 5.37 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2023	241
T 5.38 Alternatieve prestatie maatstaven	242

3. Verslag van de Commissaris 244

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2023 250

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat	250
4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	251
4.3 Verkorte statutaire balans	252
4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking	253
4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	254
4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	255
4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	256

VI. JAARREKENING

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 176 en de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2021 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 156. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten (+)	T 5.3	65.905.564	54.378.866
NETTOHUURRESULTAAT			65.905.564	54.378.866
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	992.095	719.938
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-1.011.909	-756.018
VASTGOEDRESULTAAT			65.885.750	54.342.786
IX	Technische kosten (-)		-5.653	-2.918
VASTGOEDKOSTEN			-5.653	-2.918
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			65.880.097	54.339.868
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-10.912.163	-9.762.807
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	-2.327.627	-2.110.541
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			52.640.307	42.466.520
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	-25.796.855	19.326.917
OPERATIONEEL RESULTAAT			26.843.452	61.793.437
XX	Financiële inkomsten (+)		21.458	1.968
XXI	Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-15.295.746	-9.988.634
XXII	Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-1.954.915	-929.943
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	T 5.11	-17.841.635	38.591.131
FINANCIEEL RESULTAAT			-35.070.838	27.674.522
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			-8.227.386	89.467.959
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	2.450.362	-548.258
XXV	Exittaks (-)	T 5.12	19.210	-255.402
BELASTINGEN			2.469.572	-803.660
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)			-5.757.814	88.664.299
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
GLOBAAL RESULTAAT			-5.757.814	88.664.299

1.2 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-€ 0,1557	€ 3,1961

1.3 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA			1.198.753.936	1.156.205.825
B.	Immateriële vaste activa	T 5.13	87.118	91.656
C.	Vastgoedbeleggingen	T 5.14	994.464.892	934.268.830
D.	Andere materiële vaste activa	T 5.15	4.775.348	4.981.964
E.	Financiële vaste activa	T 5.16	19.464.197	26.781.435
F.	Vorderingen financiële leasing	T 5.17	166.705.273	177.018.085
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	T 5.17	8.968.004	11.738.065
H.	Uitgestelde belastingen - activa	T 5.29	4.289.104	1.325.790
II. VLOTTENDE ACTIVA			21.155.922	18.310.151
A.	Activa bestemd voor verkoop	T 5.18	9.990.756	0
D.	Handelsvorderingen	T 5.19	7.333.240	6.021.636
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	T 5.20	733.082	8.646.882
F.	Kas en kasequivalenten	T 5.21	2.499.420	2.371.183
G.	Overlopende rekeningen	T 5.22	599.424	1.270.450
TOTAAL ACTIVA			1.219.909.858	1.174.515.976
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN			638.135.493	563.394.815
A.	Kapitaal	T 5.23	220.065.062	165.048.798
B.	Uitgiftepremie	T 5.24	299.352.326	246.128.473
C.	Reserves	T 5.25	124.475.919	63.553.245
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	-5.757.814	88.664.299
VERPLICHTINGEN			581.774.365	611.121.161
I. Langlopende verplichtingen			167.517.049	214.947.796
B.	Langlopende financiële schulden	T 5.27	146.407.920	206.541.529
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.16	16.002.566	4.998.048
E.	Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	2.226.558	1.970.685
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	T 5.29	2.880.005	1.437.534
II. Kortlopende verplichtingen			414.257.316	396.173.365
B.	Kortlopende financiële schulden	T 5.27	396.809.337	376.761.772
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	T 5.30	9.271.604	13.694.711
E.	Andere kortlopende verplichtingen	T 5.31	2.735.556	1.398.649
F.	Overlopende rekeningen	T 5.32	5.440.819	4.318.233
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.219.909.858	1.174.515.976

1.4 Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2.371.183	2.544.873
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		58.916.579	39.175.635
Nettoresultaat van het boekjaar		-5.757.814	88.664.299
Belastingen	T 5.12	-2.469.572	803.660
Netto-interestkosten	T 5.9	15.295.746	9.988.634
Financiële inkomsten		-21.458	-1.968
Gerealiseerde meer- en minderwaarden		489.753	-3.745
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)		7.536.655	99.450.880
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		46.902.976	-54.413.358
Variaties in de reële waarde van swaps	T 5.11	17.841.635	-38.591.131
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.8	25.796.855	-19.326.917
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.6	494.425	433.058
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.7	2.770.061	3.071.632
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		4.476.948	-5.861.887
Beweging van de activa		5.315.226	-1.983.836
Beweging van de passiva		-838.278	-3.878.051
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-83.441.120	-169.002.485
Investeringen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.14	-55.665.204	-166.109.042
Investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.14	-27.773.541	-12.261.766
Investeringen in materiële vaste activa	T 5.15	-39.948	-414.210
Investeringen in immateriële vaste activa	T 5.13	-36.486	-20.929
Investeringen in financiële vaste activa	T 5.16	-879	-109
Desinvesteringen van financiële leasings	T 5.17	0	9.803.571
Desinvesteringen van materiële vaste activa	T 5.15	74.938	0

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		24.652.778	129.653.160
Kaselementen begrepen in het resultaat		-15.088.027	-9.183.390
Betaalde interestlasten	T 5.9	-15.109.485	-9.185.358
Ontvangen interesten		21.458	1.968
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		-40.757.687	157.279.442
Toename (+) van de financiële schulden	T 5.27	0	160.500.000
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.27	-40.757.687	-3.220.558
Verandering in eigen vermogen		80.498.492	-18.442.892
Inkoop / verkoop eigen aandelen	T 5.23	0	174.196
Betalingen dividenden		-27.741.625	-22.588.331
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie		108.240.117	-15.805
Verhoging keuzedividend		0	3.987.048
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		128.237	-173.690
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		2.499.420	2.371.183



Ter Bleuk (BE) | Bonheiden-Rijmenam

1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Toelichting	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽¹⁾	Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	T 5.23	T 5.24	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.26	
			reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)							
1 januari 2022	160.226.675	233.064.630	29.600.443	-10.768.415	-27.975.990	11.582.259	-296.788	24.171.050	26.312.559	59.654.821	479.258.685
Netto resultaatverwerking boekjaar 2021			29.542.789	-7.399.733	11.165.200	121.944		3.636.288	37.066.488	-37.066.488	0
Dividenden									0	-22.588.333	-22.588.333
Eigen aandelen							296.788	-122.590	174.198	0	174.198
Resultaat van de periode ⁽²⁾									0	88.664.299	88.664.299
Kapitaalverhoging	4.822.123	13.063.843							0	0	17.885.966
31 december 2022	165.048.798	246.128.473	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790	11.704.203	0	27.684.748	63.553.245	88.664.299	563.394.815
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790	11.704.203	0	27.684.748	63.553.245	88.664.299	563.394.815
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			34.595.796	-14.916.846	38.591.131			2.652.593	60.922.674	-60.922.674	0
Dividenden									0	-27.741.625	-27.741.625
Resultaat van de periode ⁽²⁾									0	-5.757.814	-5.757.814
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.223.853							0	0	108.240.117
31 december 2023	220.065.062	299.352.326	93.739.028	-33.084.994	21.780.341	11.704.203	0	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493

(1) 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 (+/-).

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

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.

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest ('de Vennootschap') is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

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.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt). De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2023 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Voor het overzicht van de dochtervennootschappen verwijzen we naar toelichting 'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 240.

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 23 april 2024 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 29 mei 2024 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 Conformiteitsverklaring

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards (IFRS)' zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GJV-Wet en het GJV-KB. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' en het 'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)', voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2023.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kostprijs met uitzondering van de activa en passiva die aan reële waarde gewaardeerd zijn, met name de vastgoedbeleggingen en financiële activa en passiva.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn voor het eerst van toepassing voor de Vennootschap in 2023, maar hebben geen impact op de huidige, geconsolideerde financiële staten:

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Praktijkverklaring 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving, van toepassing per 1 januari 2023.*
- Wijzigingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten*: Definitie van Schattingen, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijzigingen aan IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, van toepassing per 1 januari 2023

- Wijzigingen aan IAS 12 *Internationale belastinghervorming Pillar 2 Modelregels*
- Wijzigingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten*: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 *Vergelijkende Informatie*, van toepassing per 1 januari 2023.
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, van toepassing per 1 januari 2023.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap wel uitgegeven waren maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Vennootschap is van plan deze standaarden, indien deze een impact hebben op de Vennootschap, toe te passen wanneer deze van toepassing zijn:

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2024.
- Wijzigingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten*: *Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen*: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025
- Wijziging aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024.

T 2.2 Consolidatieprincipes

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

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

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

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden. Zie ook toelichting 'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 240.

T 2.3 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 20%.

T 2.4 Vastgoedbeleggingen

Algemeen

Onroerende goederen (terreinen en gebouwen) – verkregen onder bezwarende titel of door inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via fusie door overname van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing die worden aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, en die niet dienen voor eigen gebruik worden als vastgoedbelegging opgenomen.

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op mutatierechten en -kosten opgenomen via de staat van het globaal resultaat.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde

partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 12% (Vlaamse Gewest) tot 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waalse Gewest), dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders. Voor het vastgoed in Nederland bedraagt dit percentage 10,9%, in Ierland bedraagt dit 9,96%, terwijl dit voor Spanje regionaal bepaald wordt.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de periode waarin ze ontstaan en worden bij

de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve 'b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed' en 'c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen', waarbij deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de verslagperiode onder de rubriek 'XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De gerealiseerde meer- of minderwaarde bestaat uit enerzijds het verschil tussen de netto verkoopwaarde en de laatste boekwaarde (reële waarde o.b.v. de laatste waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de reserve 'b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed', als de reserve 'c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar de beschikbare reserves.

Projectontwikkelingen

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardestijging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering.
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld.
- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases.
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen'.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn:

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten.
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen.
- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle verdere investeringsuitgaven,



worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- Uitgaven voor het actief worden gedaan.
- Financieringskosten worden gemaakt.
- Activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik. Deze omvatten niet alleen de fysieke bouw maar ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling onderbroken wordt. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd.

Zakelijke rechten

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een recht op gebruik op het actief te worden geïdentificeerd conform IFRS 16. Op aanvangsdatum wordt het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief geïdentificeerd tegen kostprijs. Na aanvangsdatum wordt het actief geïdentificeerd op basis van het reële waarde model conform IAS 40.

T 2.5 Andere vaste activa

T 2.5.1 Materieel vaste activa voor eigen gebruik

Algemeen

Activa die worden aangehouden voor eigen gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze langer dan één periode zullen worden gebruikt, worden conform IAS 16 opgenomen als materiële vaste activa.

Waardering bij eerste opname

Een materieel vast actief moet aan kostprijs gewaardeerd worden indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

De kostprijs van een actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname (de aankoopprijs) en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief gebruiksklaar te maken. Latere kosten voor het dagelijks onderhoud van een materieel vast actief worden niet opgenomen in de boekwaarde van het actief. Deze uitgaven worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt zijn. Toekomstige uitgaven voor herstelling en onderhoud worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan aangetoond worden dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen van het actief.

Waardering na eerste opname

Alle materiële vaste activa worden gewaardeerd aan hun kostprijs verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijvingen

De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire afschrijvingsmethode afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. De restwaarde en de gebruiksduur moeten ten minste aan het einde van elke verslagperiode worden herzien. Een actief wordt afgeschreven vanaf het moment dat het klaar is voor beoogd gebruik. Afschrijvingen van een actief worden beëindigd op de datum waarop het actief aangehouden wordt voor verkoop of niet langer gebruikt wordt.

Er wordt afgeschreven, zelfs indien de reële waarde van het actief groter is dan zijn boekwaarde, tot de restwaarde is bereikt. Vanaf het moment dat de restwaarde gelijk is of hoger is dan de boekwaarde, bedraagt de afschrijvingskost nul, tot wanneer de restwaarde opnieuw lager is dan de boekwaarde van het actief.

De materiële vaste activa voor eigen gebruik worden lineair afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
Kantoormachines	25%
Rollend materieel	20%
Inrichting kantoren	10%

Vervreemding van een materieel vast actief

Op het moment dat een actief wordt vervreemd of op het moment dat er geen toekomstige economische voordelen meer verwacht worden ingevolge het gebruik of de vervreemding van een actief, mag het materieel vast actief niet langer in de balans van de Vennootschap worden opgenomen.

De winst of verlies als gevolg van buitengebruikstelling of vervreemding van een actief is het verschil tussen de eventuele netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Deze meer- of minderwaarde wordt opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

T 2.5.2 Andere m.v.a. - ontwikkelingskosten voor projecten in voorbereiding/ uitvoering die nadien als financiële lease (IFRS 16) geboekt worden.

De bouwkosten voor projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering worden tegen kostprijs (nominale waarde) opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa. Bij voorlopige oplevering van het gebouw neemt de leasingactiviteit een aanvang en wordt het bedrag van de netto-investering geïdentificeerd naar de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing' van de balans.

IFRS 16 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

T 2.6 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 cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de staat van het globaal resultaat geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de staat van het globaal resultaat 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.

T 2.7 Financiële vaste activa

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten: opname en waardering' afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële

activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of op basis van de equity methode (conform IAS 28).

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting 'T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 221).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('Debt Valuation Adjustment'

of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('Credit Valuation Adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader van een 'asset deal' waardoor IFRS 3 'Bedrijfscombinaties' niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode (conform IAS 28).

Andere financiële vaste activa

Leningen en vorderingen (o.a. waarborgen) zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

T 2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen

Care Property Invest als leasinggever

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie 'T 5.3 Huurinkomsten' op

pagina 217) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie 'T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 229), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

De rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing' bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen en reeds verrichte terugbetalingen.

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar 'T 2.4 Vastgoedbeleggingen' op pagina 192. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting.

De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Handelsvorderingen

De rubriek 'I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa' m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project.

Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing') en de reële waarde op het moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een discountvoet die gelijk is aan de IRS-rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leaseovereenkomst. De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge die de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost.

Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een OCMW of een vzw.

Anderzijds bevat deze rubriek een provisie voor geactualiseerde kosten van dienstverlening daar de Vennootschap na oplevering van het gebouw betrokken blijft bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van leasebetalingen enz.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd, daar de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening, jaarlijks worden afgeschreven en in mindering gebracht van de staat van het globaal resultaat, onder de andere bedrijfsopbrengsten en -kosten.

Wanneer de discountvoet (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.

T 2.9 Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Belastingvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de staat van het globaal resultaat verwerkt.

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

T 2.10 Eigen vermogen

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

De eigen aandelen die de Vennootschap desgevallend in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen. De gerealiseerde meer- en/of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en heeft geen impact op de aangepaste EPRA-winst.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat en worden pas als verplichting opgenomen in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

T 2.11 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande juridisch afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen en;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een verdisconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

T 2.12 Financiële verplichtingen

Financiële schulden en handelsschulden

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, omvatten langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde;

de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting 'T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 221).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('Debt Valuation Adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('Credit Valuation Adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Leasingschuld

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een leaseverplichting te worden opgenomen op de balans conform IFRS 16. De leaseverplichting is gelijk aan de contante waarde van de leasebetalingen die op rapporteringsdatum nog niet zijn verricht.

Belastingverplichtingen

Belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

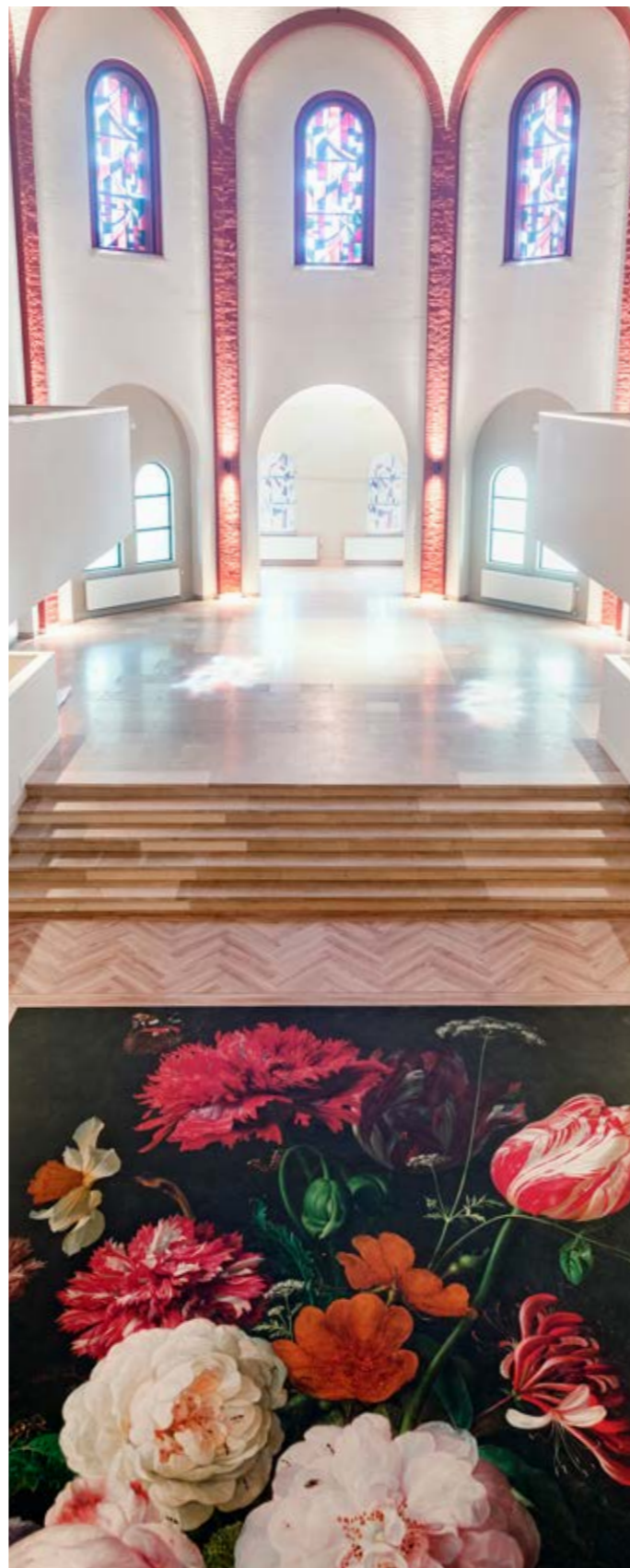
Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar opgenomen als toe te rekenen kost in het huidige boekjaar. Inkomsten ontvangen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel.

T 2.13 Personeelsbeloningen

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als 'defined contribution' met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek 'bijdrage groepsverzekering'. De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde 'wet Vandenbroucke' zouden deze groepsverzekeringen als 'defined benefit' worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden.

Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.



T 2.14 Opbrengsten en kosten

Huurinkomsten

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de exploitant van het vastgoed.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen en worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

Gezien het triple net-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double netcontracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap. Bij single netcontracten wordt naast het risico voor onderhouds- en herstellingskosten ook het leegstandsrisico gedragen door de verhuurder.

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van Care Property Invest die actief is als een beursgenoteerde vennootschap en die geniet van het GVV-statuut.

(1) Uitgezonderd het project 'Les Terrasses du Bois' te Watermaal-Bosvoorde, waarvoor een double net overeenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project 'Tilia' te Gullegem waarvoor een single net overeenkomst op lange termijn werd afgesloten.

Opbrengsten en kosten worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

T 2.15 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

Het statuut van een GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan vennootschapsbelasting op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven, abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. In het algemeen zijn huuropbrengsten, financiële opbrengsten en verwezenlijkte meerwaarde bij realisatie van activa vrijgesteld van belastingen.

De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in de winst- en verliesrekening geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen voor alle verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloei-

uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de tijdelijke verschillen kunnen afgezet worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerealiseerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

Volgens artikel 161 1° 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

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 80% bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën (van tijd tot tijd gewijzigd) genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. 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.

Erfbelasting

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van erfbelasting (vroeger: successierechten in Wetboek Successierechten, 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 9 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 erfbelasting verleend werd.
- Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.
- Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Care Property Invest.

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 (= waarde van de uitgifteprijs/1.000 ingevolge de aandelensplits d.d. 24 maart 2014) worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen, vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van erfbelasting kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

Exittaks

De exittaks is een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is.

Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exittaks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exittaks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de staat van het globaal resultaat.

Het percentage van de exittaks bedraagt 15% per 31 december 2023.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarde en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. Aanwezige fiscale latenties (compenseerbare verliezen, overgedragen notionele interestaftrek, ...) kunnen afgezet worden tegenover de belastbare grondslag. De fiscale werkelijke waarde is de waarde kosten koper, dus na aftrek van registratierechten of btw en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.



De Orangerie (NL) | Nijmegen

Toelichting 3: Segmentinformatie

Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap een onderscheid tussen de 4 geografische segmenten waar zij actief is: België, Nederland, Spanje en Ierland.

Daarnaast maakt de Vennootschap eveneens een onderscheid tussen de vastgoedbeleggingen enerzijds en de financiële leasings anderzijds waardoor zij vanaf heden een segmentrapportering opstelt per businessmodel.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de 'Chief Operating Decision Maker' (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het college van dagelijks bestuur op als CODM.

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar Toelichting 2 Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv betreft dit voor boekjaar 2023 volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 13,77% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België;
- Vulpia met een aandeel van 11,1% van de totale omzet verdeeld over 8 gebouwen in België.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.

T 3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land

Bedragen in EUR	31/12/2023					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	46.568.854	10.654.953	4.571.707	4.110.050	0	65.905.564
Operationeel vastgoedresultaat	46.558.547	10.654.396	4.557.104	4.110.050	0	65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap	-9.765.666	-571.171	-189.455	-385.870	0	-10.912.163
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2.884.513	468.807	88.079	0	0	-2.327.627
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	33.908.368	10.552.032	4.455.728	3.724.180	0	52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.746.865	-7.708.409	-2.619.684	-8.721.897	0	-25.796.855
Operationeel resultaat	27.161.503	2.843.623	1.836.044	-4.997.717	0	26.843.452
Financieel resultaat					-35.070.838	-35.070.838
Resultaat voor belastingen						-8.227.386
Belastingen					2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT						-5.757.814
GLOBAAL RESULTAAT						-5.757.814

Bedragen in EUR	31/12/2022					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	41.507.715	6.697.871	3.512.928	2.660.351	0	54.378.866
Operationeel vastgoedresultaat	41.504.797	6.677.639	3.497.081	2.660.351	0	54.339.868
Algemene kosten van de Vennootschap	-8.790.469	-646.200	-190.797	-135.342	0	-9.762.808
Andere operationele opbrengsten en kosten	-2.628.491	518.244	-294	0	0	-2.110.541
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	30.085.837	6.549.683	3.305.990	2.525.010	0	42.466.519
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.319.626	3.178.038	2.165.416	-5.336.163	0	19.326.917
Operationeel resultaat	49.405.462	9.727.721	5.471.406	-2.811.153	0	61.793.436
Financieel resultaat					27.674.523	27.674.523
Resultaat voor belastingen						89.467.959
Belastingen					-803.660	-803.660
NETTORESULTAAT						88.664.299
GLOBAAL RESULTAAT						88.664.299

T 3.2 Gesegmenteerde informatie balans per land

Bedragen in EUR	31/12/2023					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	566.246.838	230.635.971	110.021.881	87.560.202	225.444.965	1.219.909.857
Vastgoedbeleggingen	566.246.838	230.635.971	110.021.881	87.560.202	0	994.464.892
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>565.502.567</i>	<i>208.872.052</i>	<i>86.326.881</i>	<i>73.348.129</i>	<i>0</i>	<i>934.049.628</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>0</i>	<i>21.196.965</i>	<i>23.695.000</i>	<i>14.212.073</i>	<i>0</i>	<i>59.104.038</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>744.272</i>	<i>566.954</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.311.226</i>
Andere activa					225.444.965	225.444.965
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.219.909.857	1.219.909.857
Eigen vermogen					638.135.493	638.135.493
Verplichtingen					581.774.364	581.774.364

Bedragen in EUR	31/12/2022					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	547.439.512	204.386.105	95.882.307	86.560.906	240.247.145	1.174.515.975
Vastgoedbeleggingen	547.439.512	204.386.105	95.882.307	86.560.906	0	934.268.830
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>546.690.832</i>	<i>177.607.890</i>	<i>74.783.279</i>	<i>81.336.260</i>	<i>0</i>	<i>880.418.261</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>0</i>	<i>26.160.893</i>	<i>21.099.028</i>	<i>5.224.646</i>	<i>0</i>	<i>52.484.567</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>748.680</i>	<i>617.322</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.366.002</i>
Andere activa					240.247.145	240.247.145
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.174.515.975	1.174.515.975
Eigen vermogen					563.394.815	563.394.815
Verplichtingen					611.121.160	611.121.160

T 3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2023			TOTAAL
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	48.088.996	17.816.568	0	65.905.564
Operationeel vastgoedresultaat	48.067.922	17.812.175	0	65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.137.232	-4.774.931	0	-10.912.163
Andere operationele kosten en opbrengsten ⁽¹⁾	525.149	-2.852.776	0	-2.327.627
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.796.855	0	0	-25.796.855
Operationeel resultaat	16.658.984	10.184.468	0	26.843.452
Financieel resultaat			-35.070.838	-35.070.838
Resultaat voor belastingen				-8.227.386
Belastingen			2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT				-5.757.814
GLOBAAL RESULTAAT				-5.757.814
Reconciliatie EBITDA:				
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.455.839	10.184.468	0	52.640.307
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	234.028	260.397	0	494.425
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	2.770.061	0	2.770.061
EBITDA	42.689.866	13.214.926	0	55.904.793
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	76,36%	23,64%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 551.389 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer welke betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Bedragen in EUR	31/12/2022			
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	37.887.735	16.491.130	0	54.378.866
Operationeel vastgoedresultaat	37.849.467	16.490.401	0	54.339.868
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.028.787	-4.734.021	0	-9.762.808
Andere operationele opbrengsten en kosten	465.216	-2.575.757	0	-2.110.541
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	33.285.896	9.180.624	0	42.466.519
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.326.917	0	0	19.326.917
Operationeel resultaat	52.612.813	9.180.624	0	61.793.436
Financieel resultaat			27.674.523	27.674.523
Resultaat voor belastingen				89.467.959
Belastingen			-803.660	-803.660
NETTORESULTAAT				88.664.299
GLOBAAL RESULTAAT				88.664.299
Reconciliatie EBITDA:				
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	33.285.896	9.180.624	0	42.466.519
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	194.129	238.928	0	433.058
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	3.071.632	0	3.071.632
EBITDA	33.480.025	12.491.184	0	45.971.209
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	72,83%	27,17%		100,00%

Voor de verdeling van de 'Algemene kosten van de Vennootschap' en de 'Andere operationele opbrengsten en kosten' werd, voor de kosten en opbrengsten die niet exclusief kunnen toegewezen worden, gebruik gemaakt van een verdeelsleutel gebaseerd op het aantal projecten binnen elk businessmodel. Voor boekjaar 2023 bestaat de portefeuille van 150 projecten uit 79 financiële leasings en 71 vastgoedbeleggingen t.o.v. 145 projecten in 2022 waarvan 80 financiële leasings en 65 vastgoedbeleggingen.

De winst- of verliesmarge toegerekend aan de periode welke gecorrigeerd wordt om tot de EBITDA te komen, betreffen de afschrijving van de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening. Voor meer toelichting verwijzen we naar 'T.2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen' op pagina 197. Deze posten betreffen niet-kaselementen welke worden gecorrigeerd i.k.v. de berekening van de aangepaste EPRA-winst en EBITDA.

T.3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2023			
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	994.464.892	175.673.276	49.771.688	1.219.909.857
Vastgoedbeleggingen	994.464.892	0	0	994.464.892
Financiële leasings	0	175.673.276	0	175.673.276
Andere activa	0	0	49.771.688	49.771.688
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.219.909.857	1.219.909.857
Eigen vermogen			638.135.493	638.135.493
Verplichtingen			581.774.364	581.774.364

Bedragen in EUR	31/12/2022			
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	934.268.830	188.756.149	51.490.996	1.174.515.975
Vastgoedbeleggingen	934.268.830	0	0	934.268.830
Financiële leasings	0	188.756.149	0	188.756.149
Andere activa	0	0	51.490.996	51.490.996
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.174.515.974	1.174.515.974
Eigen vermogen			563.394.815	563.394.815
Verplichtingen			611.121.159	611.121.159

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde bedrijven en diegene die eveneens materieel zijn. De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire en andere risico's werden beschreven in hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 28 e.v. van het jaarlijks financieel verslag.

T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters

T 4.1.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de niet-naleving van wettelijke of contractuele vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten, waardoor deze zouden kunnen worden opgezegd of heronderhandeld.

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.** De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 46,65% op 31 december 2023, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 399,3 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 541.498.273 (waarvan per 31 december 2023 voor een bedrag van € 395.998.273 werd opgenomen of 73,0% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar 'T 4.2 Risico's

verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 212.

- **Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2,5.** Op 31 december 2023 bedroeg de interest coverage ratio 3,44 ten opzichte van 4,25 per 31 december 2022. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 5.760.377 of van € 15.295.746 naar € 21.056.123 om het vereiste minimum van 2,5 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 27,4% zijnde van € 52.640.307 naar € 38.239.365 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.
- **Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.**

Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van 'negative pledge' of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van 'wanprestatie' of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde 'cross acceleration'

of 'cross default' bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele 'waivers' door andere kredietverstrekkers, in het geval van een 'cross default' bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.

T 4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een eventuele opzegging van kredieten en een aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten. De mogelijkheid bestaat dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximumschuldgraad of interest coverage ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat

vanuit de hoek van de regelgever sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld. De impact van het intrinsiek risico wordt eveneens ingeschat als gemiddeld tot hoog.

T 4.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Om deze risico's in te perken voert de Vennootschap een omzichtig financieel beleid met constante monitoring om aan de financiële parameters van de convenanten te voldoen.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico en de beheersing ervan zoals hierboven beschreven in als gemiddeld wat de waarschijnlijkheid betreft en als gemiddeld tot hoog wat de impact betreft.



T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

T 4.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook 'T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 210).

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's opgenomen in convenanten niet zouden worden nagekomen. Bij overschrijding van de wettelijke maximumdrempel van 65% loopt de Vennootschap het risico dat zij het GVV-statuuut zou kunnen verliezen door intrekking door de FSMA.

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden.

Per 31 december 2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,65%, terwijl deze 52,37% bedroeg per 31 december 2022. De Vennootschap heeft per 31 december 2023 een extra

schuldcapaciteit van € 627,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 399,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 377,7 miljoen of 34,0% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 994,5 miljoen op 31 december 2023. Bij een waardedaling van ongeveer € 266,2 miljoen of 26,8% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die € 22,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2023 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 376,8 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 604,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T 4.2.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft het risico dat er bij het overschrijden van bepaalde drempels wettelijke sancties kunnen worden opgelegd (waaronder het verbod tot uitkering van een dividend) of dat er een inbreuk op bepaalde voorwaarden van de financieringsovereenkomsten wordt gepleegd.

Care Property Invest is, zoals alle GVV's, onderworpen aan een verscherpt toezicht door de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als hoog.

T 4.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen en het afstemmen van de mogelijkheid van een kapitaalverhoging onder de vormen toegestaan door de GVV-wet om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico zoals hierboven beschreven, verbonden aan het risico dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt in als laag qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact.

T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

T 4.3.1 Omschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op ongunstige schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van de schulden.

T 4.3.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 25,07% en 74,93% van de totale financiële schulden per 31 december 2023. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 69,25% per 31 december 2023. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 94,32%. Per 31 december 2022 bedroeg deze 69,42%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2023 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,15% naar 3,21%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,03%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 5,9 miljoen. De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken.

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van

financiële activa/passiva ten belope van € 0,675/€ -0,743 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact van dit risico intrinsiek in als gemiddeld.

T 4.3.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 39,0 miljoen en verschillende roll-over kredieten bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2023 een uitstaand bedrag ten belope van € 329,5

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegeneerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegeneerde huurstream van € 815.674) en de vastgoedbeleggingen inclusief activa bestemd voor verkoop (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 1.004.455.648 en een gegeneerde huurstream van € 48.088.996) die de Vennootschap aankocht na 2014.

miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 8 herzienbare kredieten. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in dit hoofdstuk bij 'Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 216, 'T 5.9 Netto-interestkosten' op pagina 220, 'T 5.27 Financiële schulden' op pagina 235 en 'T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 227. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten

T 4.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € 4.002.391 per 31 december 2023 tegenover € 21.780.342 per 31 december 2022. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 17.777.951 per 31 december 2023.

T 4.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 17.777.951 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en van de NAW van € 0,48 zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 24.972.194 of € 0,675 per aandeel en een stijging van de NAW eveneens ten belope van € 0,675 per aandeel.

Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -27.472.320 of € -0,743 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van hetzelfde bedrag.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact intrinsiek in als gemiddeld.

T 4.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Care Property Invest werkt bovendien enkel samen met gereputeerde financiële instellingen (Belfius Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, ABN AMRO en ING).

De Vennootschap is in veelvuldig overleg met deze financiële instellingen over de evolutie van de rentevoeten en de impact op de bestaande afgeleide financiële producten. Daarnaast monitort de Vennootschap zelf de evolutie van de relevante rentevoeten.

De huidige economische situatie zorgt evenwel voor een grotere volatiliteit en druk op de rentevoeten zodat deze monitoring des te belangrijker wordt om de volatiliteit tegen te gaan. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de afdekkingsinstrumenten vindt die ze wenst af te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

De Vennootschap schat het restrisico, dit wil zeggen rekening houdend met de beperkende factoren en de beheersing van het risico, als laag in qua waarschijnlijkheid en gemiddeld qua impact.

Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening**T 5.1 Nettoresultaat per aandeel**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-€ 0,1557	€ 3,1961
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	-2,62%	53,72%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	-1,09%	20,28%

T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	43.739.445	-54.323.064
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	494.425	433.058
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.796.855	-19.326.917
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	17.841.635	-38.591.131
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
Uitgestelde belastingen	-3.163.531	90.295
AANGEPASTE EPRA-WINST	37.981.630	34.341.235
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0268	€ 1,2379
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>17,26%</i>	<i>20,81%</i>
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>7,20%</i>	<i>7,85%</i>

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 27.741.625 per 31 december 2022 en steeg naar 36.988.833 per 31 december 2023. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, waardoor 9.247.208 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

Het brutorendement wordt berekend in tabel 'T5.1 Nettoresultaat per aandeel' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel 'T5.2 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg €14,26 per 31 december 2023 en € 15,76 per 31 december 2022. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

T 5.3 Huurinkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	48.088.996	37.887.735
Huur	46.279.419	35.809.749
Huurkortingen	1.809.578	2.077.986
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	17.816.568	16.491.130
Canon	17.816.568	16.491.130
TOTAAL	65.905.564	54.378.866

De rubriek 'Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen' betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2023 vertegenwoordigen deze 72,97% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek 'Huur uit financiële leasing en soortgelijken' betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor krijgt en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen⁽¹⁾. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en vzw's (initiële portefeuille⁽²⁾) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille⁽³⁾), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de geconsolideerde balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in 'investeringswaarde' en 'opbrengst': het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2023 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 27,03% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 21,20% vloeit voort uit (i) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 10,42% bedraagt per 31 december 2023 wat neerkomt op een bedrag van € 5,0 miljoen, (ii) de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen en (iii) de oplevering van ontwikkelingsprojecten in 2023. Eveneens dragen de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2022 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2023.

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Toekomstige canon- en huurbetalingen	111.893.690	137.601.054
Vervallend < 1 jaar	9.785.680	10.374.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	37.021.861	40.581.607
Vervallend > 5 jaar	65.086.150	86.644.494

De toekomstige canonontvangsten zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden geen rekening met jaarlijkse indexaanpassingen. Voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille bevatten deze eveneens de aflossing van de investering, dewelke op moment van ontvangst zal worden afgeboekt van I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij "1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 54.

(2) De initiële portefeuille heeft per 31/12/2023 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.000.894.

(3) De nieuwe portefeuille heeft per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674.

T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Gerecupereerde voorheffingen en belastingen	751.452	550.597
Gerecupereerde andere kosten	240.643	169.341
TOTAAL	992.095	719.938

T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-19.813	-39.144
Te recupereren voorheffingen en belastingen	-751.452	-550.597
Andere te recupereren kosten	-240.643	-166.277
TOTAAL	-1.011.909	-756.018

T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Bezoldigingen van de commissaris	-180.552	-116.854
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-343.148	-235.640
Externe adviezen	-554.146	-605.131
Public relations, communicatie & marketing	-189.912	-226.740
IT	-248.343	-233.914
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-404.934	-647.633
Kosten vastgoeddeskundige	-371.035	-302.410
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur	-2.916.385	-2.599.449
Bezoldigingen	-3.146.270	-2.860.751
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-480.012	-433.058
Andere algemene werkingskosten	-2.077.425	-1.501.226
TOTAAL	-10.912.162	-9.762.807

De kosten met betrekking tot acquisities worden geactiveerd conform IAS 40.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij het punt '11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118.

De stijging van de algemene kosten van de vennootschap kan grotendeels worden toegeschreven aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2023 en de stijging van het gemiddeld personeelsbestand van 24,2 VTE's per 31 december 2022 naar 26,3 VTE's per 31 december 2023. De vergoedingen CEO, CFO en COO onder de rubriek 'vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur' waren eveneens onderhevig aan de indexatie.

Verder wordt de stijging ook verklaard door een hoger bedrag aan prospectiekosten m.b.t. investeringsprojecten die definitief niet doorgaan en in resultaat werden genomen. Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de Vennootschap.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen ('Defined Contribution Plan') afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2023 het minimum rendement, inclusief winstdeelnamen werd bereikt. Er dient m.a.w. geen voorziening te worden aangelegd.

T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Kosten	-3.580.921	-3.475.194
Taksen	-204.682	-135.840
Door te belasten kosten	-8.607	-6.072
Onroerende leasings-verliesmarge toegekend aan de periode	-3.242.977	-3.309.603
Kosten projecten in uitvoering	-10.069	0
Andere bedrijfskosten	-114.586	-23.679
Opbrengsten	1.253.294	1.364.653
Doorbelaste kosten	23.686	12.763
Vergoedingen projectbeheer	551.389	603.065
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	472.916	237.971
Andere bedrijfsopbrengsten	205.303	510.853
TOTAAL	-2.327.627	-2.110.541

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode. Hiervan kan € 2.266.632 toegeschreven worden aan de afboeking van de openstaande handelsvordering (niet-gerealiseerde meerwaarde) van een Belgisch project (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De andere operationele opbrengsten bestaan uit: (i) de vergoedingen projectbeheer, welke betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse projecten, (ii) de winstmarge voor de projecten toegerekend aan de periode, waarvan € 312.351 betrekking heeft op de afboeking van de openstaande handelsvordering (terugname provisiekost) van een Belgisch project (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant en (iii) de andere bedrijfsopbrengsten die hoofdzakelijk betrekking hebben op diverse projectgerelateerde opbrengsten.

T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.094.495	40.187.885
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-33.891.349	-20.860.968
TOTAAL	-25.796.855	19.326.917

De vastgoeddeskundigen waarden trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbelstelling zou bestaan.

Hoewel de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders, bedragen de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € -25.796.855 per 31 december 2023 als gevolg van de opwaartse druk op de yields. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

T 5.9 Netto-interestkosten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Nominale interestlasten op leningen	-18.623.073	-7.673.246
Obligaties - vaste rente	-900.634	-1.194.823
Handelspapier - vlottende rente	-1.102.577	-338.881
Investeringskredieten - vaste rente	-3.702.907	-3.810.231
Investeringskredieten - vlottende rente	-12.916.955	-2.329.311
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.436.809	-2.181.773
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.436.809	-2.181.773
Andere interestkosten	-109.482	-133.615
TOTAAL	-15.295.746	-9.988.634

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interest (inclusief IRS'en) dewelke 3,15% bedraagt per 31 december 2023 t.o.v. 2,14% per 31 december 2022.

De gemiddelde resterende looptijd van de financieringen bedraagt 5,42 jaar per 31 december 2023.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in 'T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 227.

T 5.10 Andere financiële kosten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Bankkosten en andere commissies	-1.954.915	-929.943
TOTAAL	-1.954.915	-929.943

Per 31 december 2023 bevatten de andere financiële kosten een éénmalige kost van ongeveer € 1,1 miljoen. Deze hebben betrekking op de uitgiftekosten en indekkingskosten welke volledig in resultaat werden genomen naar aanleiding van de terugbetaling om opportuniteitsredenen van de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen op 10 maart 2023.

T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Variaties in de reële waarde : derivaten (positief)	497.991	38.591.131
Variaties in de reële waarde : derivaten (negatief)	-18.339.626	0
TOTAAL	-17.841.635	38.591.131

T 5.12 Belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Moedervenootschap	-206.565	-280.476
Resultaat voor belastingen ⁽¹⁾	-5.551.249	88.951.798
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime ⁽¹⁾	5.551.249	-88.951.798
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	646.427	338.122
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-161.607	-84.531
Overige	-44.958	-195.946
Dochtervennootschappen	2.656.927	-267.782
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	0	-83.881
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belastingen	2.656.927	-183.901
Vennootschapsbelasting	2.450.362	-548.258
Exittaks	19.210	-255.402
TOTAAL	2.469.572	-803.660

(1) Teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken, werden deze cijfers aangepast per 31 december 2022.

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen op de verworpen uitgaven van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen) en de belasting op de winst van de geconsolideerde dochtervennootschappen in binnen- en buitenland. Ook in Nederland (FBI, m.u.v. Care Property Invest.NL10 BV (aanvraag ingediend maar nog niet formeel bevestigd en Care Property Invest.NL11 BV (geen aanvraag ingediend)) en Spanje (Socimi) passen de dochtervennootschappen een fiscaal gunstig statuut toe (gelijkaardig aan het Belgische GVV statuut) welke resulteren in een belastingtarief van 0%.

Het toepasbare tarief van de Belgische vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor de boekjaren 2022 en 2023.

De exittaks in 2022 had voornamelijk betrekking op de verschuldigde exittaks n.a.v. de geruisloze fusie van Apollo Lier nv met Care Property Invest, welke plaatsvond op 29 november 2022.

T 5.13 Immateriële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	91.656	122.671
Brutobedrag	294.059	273.052
Gecumuleerde afschrijvingen	-202.403	-150.381
Investeringen	36.486	21.007
Afschrijvingen	-41.024	-52.022
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	87.118	91.656
Brutobedrag	330.545	294.059
Gecumuleerde afschrijvingen	-243.427	-202.403

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T 5.14 Vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	880.418.260	52.484.567	1.366.002	653.967.470	62.597.730	1.466.600
Verwervingen door aankoop of inbreng	38.940.493	45.006.239	176.241	143.417.182	51.590.105	36.746
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	-21.995.604	-1.700.290	-231.016	22.012.247	-681.908	36.075
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	36.686.478	-36.686.478		61.021.360	-61.021.360	
Verkopen en overdrachten ⁽²⁾						-173.419
Boekwaarde op 31 december	934.049.629	59.104.038	1.311.226	880.418.260	52.484.567	1.366.002

(1) 2023: Oplevering van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'Warm Hart Zuidwolde' in Zuidwolde (NL), 'Warm Hart Ulestraten' in Ulestraten (NL), en 'Emera Mostoles' in Mostoles (ES).
2022: Oplevering van de projecten 'Villa Maria Pastorie' in Tilburg (NL), 'Aldenborgh' in Roermond (NL), 'Villa Vught' in Vught (NL), 'Mariënhaven' in Warmond (NL), 'Huiuze Elsrijk' in Amstelveen (NL), 'Villa Ouderkerk' in Ouderkerk aan de Amstel (NL) en 'Emera Carabanchel' in Carabanchel (ES).

(2) Bedrag betreft de afboeking van het zakelijk recht op de grond van het project 'Residentie De Anjers' in Balen (BE) n.a.v. de verkoop van dit project in de loop van 2022.

De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruikmakend van het reële waarde model, conform IAS 40. De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen.

De portefeuille werd op 31 december 2023 gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE voor een reële waarde van € 994,5 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geassocieerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 5,26% voor 2023 ten opzichte van 5,03% voor 2022.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is voornamelijk het gevolg van de opwaartse druk op de yields, niettegenstaande de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken in het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij het punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023' op pagina 62. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we eveneens naar het hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' bij punt '3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling' op pagina 207.

De vastgoedbeleggingen zakelijke rechten betreffen erfpachtovereenkomsten van de Vennootschap die conform IFRS 16 worden geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen. Hieraan is eveneens een leaseverplichting gekoppeld op de passiefzijde van de balans.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13. Tijdens het boekjaar 2023 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in 'VII. Permanent document' bij het punt 'Evaluatiemethode' op pagina 265 van dit jaarlijks financieel verslag.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gegevens uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2023 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	934.050	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	29,3	426,7	125,2
			M ²	942	37.287	6.119
			Inflatie	1,90%	3,03%	2,20%
			Actualisatiegraad	4,62%	6,15%	5,27%
			Resterende duur (jaar)	0,6	28,5	21,1
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	59.104	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	41,0	351,6	124,8
			M ²	1.700	7.521	4.418
			Inflatie	1,90%	2,25%	2,07%
			Actualisatiegraad	4,76%	5,59%	5,15%

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2022 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	880.418	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	52,2	426,7	123,8
			M ²	942	37.287	6.221
			Inflatie	1,75%	3,03%	2,29%
			Actualisatiegraad	3,98%	5,76%	5,04%
			Resterende duur (jaar)	7,4	29,5	22,5
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	52.485	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	75,8	213,7	128,6
			M ²	1.530	7.521	4.400
			Inflatie	1,95%	2,25%	2,09%
			Actualisatiegraad	4,61%	5,44%	5,00%

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Voor de waardering van de gebouwen wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%.

De verschillen tussen de minimum- en maximumwaarden worden verklaard doordat de verschillende parameters die in de discounted cashflow methode worden toegepast afhankelijk zijn van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw en de exploitant, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. 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 vastgoeddeskundigen 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. Verder zijn de verslagen gebaseerd op veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap. Wanneer deze van mening is dat de verslagen van de onafhankelijke expert coherent zijn, worden ze voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven) als het effect bij daling of bij stijging, zoals hieronder weergegeven.

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reëlewaarde bij daling	Effect op de reëlewaarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m ²	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een impact hebben van 0,38% op de schuldgraad. Een stijging van 1% van het financieel rendement zou een negatieve weerslag hebben van 14,85% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

Moerbeke (BE) | Hof ter Moere



T 5.15 Andere materiële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	4.647.075	4.517.345
Brutobedrag	5.651.888	5.272.868
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.004.813	-755.523
Investeringen	63.664	449.045
Desinvesteringen	-250.429	-70.026
Afschrijvingen	-285.294	-288.225
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	209.998	38.936
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	4.385.016	4.647.075
Brutobedrag	5.465.123	5.651.888
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.080.108	-1.004.813
Leasing		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	311.173	198.616
Brutobedrag	431.714	226.345
Gecumuleerde afschrijvingen	-120.540	-27.730
Investeringen	238.448	205.368
Desinvesteringen	-26.387	0
Afschrijvingen	-148.128	-92.811
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	15.226	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	390.333	311.173
Brutobedrag	643.775	431.714
Gecumuleerde afschrijvingen	-253.442	-120.540
Projectontwikkelingen		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	23.716	23.716
Opleveringen	-23.716	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	0	23.716

T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Leningen en vorderingen		
Borgtochten	3.315	2.436
Andere financiële vaste activa	610	610
Activa aan reële waarde via resultaat	19.460.272	26.778.389
Afdekkingsinstrumenten	19.460.272	26.778.389
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	19.464.197	26.781.435
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Afdekkingsinstrumenten	15.457.881	4.998.048
Andere	544.684	0
TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	16.002.566	4.998.048

De activa en verplichtingen aan reële waarde via het resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten die niet verwerkt worden volgens de indekkingsboekhouding in toepassing van IFRS 9. De instrumenten hebben tot doel de Vennootschap in te dekken tegen risico's met betrekking tot rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft de Vennootschap voor indekkingen gekozen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ('cashflow hedge').

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting 'T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 221).

De financiële instrumenten worden beschouwd als 'niveau 2' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt 'Toelichting 4: Financieel risicobeheer' op pagina 210. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2023:

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 31/12/2023
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,10	-279.008,77
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	2,59	-68.185,70
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,76	-306.199,26
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,34	-299.118,15
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	11,34	-312.090,61
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,01	-496.430,19
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,76	-270.451,06
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	8,85	-230.872,52
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,26	-313.801,68
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,76	-582.042,25
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,59	-607.162,72
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,17	-641.775,51
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,93	-616.547,94
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	3,09	-289.770,98
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	13,01	-690.250,45
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,01	-681.131,22
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	10,82	1.064.953,99
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	10,82	1.049.852,27
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	10,93	1.027.889,12
Belfius	20.000.000	14/12/2032	3,030%	EURIBOR 3M	8,96	-1.019.989,19
Belfius	70.000.000	1/10/2032	2,900%	EURIBOR 3M	8,76	-2.670.786,85
ABN-AMRO	20.000.000	22/07/2030	2,999%	EURIBOR 3M	6,56	-776.953,77
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	2,25	3.430,54
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	1.019.500	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	2,25	9.613,98
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	5,50	-30.585,09
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	5,55	1.143.613,12
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	5,25	721.334,59
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	5,95	1.014.312,99
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	6,14	1.405.793,51
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	6,18	733.598,58
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	11,47	9.174.659,00
KBC	60.000.000	14/12/2031	2,999%	EURIBOR 3M	7,96	-2.789.831,59
KBC	30.000.000	28/03/2029	2,774%	EURIBOR 3M	5,24	-685.858,53
KBC	10.000.000	29/06/2030	2,955%	EURIBOR 3M	6,50	-380.663,87
KBC	10.000.000	21/07/2031	2,976%	EURIBOR 3M	7,56	-418.373,58
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	5,75	666.253,23
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	6,17	1.444.967,54
TOTAAL	375.652.542					4.002.391

(1) Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de IRS'en van ongeveer € 6,5 miljoen.

T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vorderingen financiële leasing	166.705.273	177.018.085
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	8.968.004	11.738.065
TOTAAL	175.673.276	188.756.149

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat uit de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek 'Vorderingen financiële leasing', 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'.

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder 'T 5.3 Huurinkomsten' op pagina 217⁽¹⁾.

Als gevolg van het faillissement van de exploitant van één van de leasingprojecten, is de Vennootschap momenteel volop in gesprek met diverse partijen om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand. De boekwaarde van dit pand werd dan ook getransfereerd naar de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

Vorderingen financiële leasing

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Initiële portefeuille	156.518.610	156.518.610
Nieuwe portefeuille	10.186.663	20.499.475
TOTAAL	166.705.273	177.018.085

In het totaalbedrag 'Vorderingen financiële leasing' op 31 december 2023 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.772 met betrekking tot de initiële portefeuille reeds in mindering gebracht.

De vermelde bedragen stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille⁽²⁾ bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille⁽³⁾ de canon, naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 10,74 jaar op 31 december 2023.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij '1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen' op pagina 54.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674) die de Vennootschap afsloot na 2014.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	268.274.447	293.981.811
Vervallend < 1 jaar	9.785.680	10.374.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	37.021.861	40.581.607
Vervallend > 5 jaar	221.466.907	243.025.251

De bruto-investering in de leasing is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de eindeopstalvergoeding, de canon en de huur (exclusief indexaties).

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	242.103.000	197.017.859

De reële waarde van de financiële leasings wordt sinds het tweede kwartaal van 2023 berekend o.b.v. een aangepaste methode.

Bij de 'oude' berekeningsmethode, waarbij de toekomstige kasstromen verdisconteerd werden o.b.v. IRS-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge, werd gebruik gemaakt van de initiële kasstromen (m.a.w. de contractuele huur bij aanvang van het contract zonder rekening te houden met de reeds doorgerekende indexaties). Gezien de huidige macro-economische omgeving van verhoogde inflatie leidde dit tot een onverantwoord grote daling van de reële waarde van de financiële leasings en wordt daardoor bij behoud van deze methode geen getrouw beeld meer gegeven van de reële waarde van de financiële leasings. Bijgevolg resulteert dit ook in een te conservatieve weergave van o.a. de EPRA NTA en EPRA LTV.

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf het tweede kwartaal van 2023 voor de berekening van de reële waarde beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt vanaf dat ogenblik berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,68% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 115.728 per assistentiewoning, welke nog steeds als conservatief beschouwd kan worden gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De reële waarde per 31 december 2023 berekend o.b.v. de 'oude' berekeningsmethode zou € 191.754.926 of € 91.661 per assistentiewoning bedragen waarbij rekening werd gehouden met een gewogen gemiddelde IRS-rentevoet van 2,48% en een gewogen gemiddelde risicomarge van 1,04%.

Een toename met 1% van de OLO-rentevoet zou een negatieve weerslag hebben van 7,19% op de reële waarde van de financiële leasings.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Initiële portefeuille	7.501.521	8.139.749
Nieuwe portefeuille	1.466.483	3.598.316
TOTAAL	8.968.004	11.738.065

T 5.18 Activa bestemd voor verkoop

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	0
TOTAAL	9.990.756	0

Het betreft de overboeking van de boekwaarde van een voormalig leasingproject als gevolg van het faillissement van de exploitant, waarvoor een structurele oplossing wordt gezocht. Zie hiervoor onder 'T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa'.

T 5.19 Handelsvorderingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Klanten	6.863.455	6.015.079
Te innen opbrengsten	472.286	9.057
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.500	-2.500
TOTAAL	7.333.240	6.021.636

De voorziening dubieuze debiteuren heeft betrekking op een voorziening conform IFRS 9 aangelegd in het kader van toekomstige kredietverliezen. Deze voorziening is gebaseerd op een grondige analyse die werd uitgevoerd op de klantenportefeuille van Care Property Invest. Hierbij werd een opsplitsing gemaakt van de portefeuille in 3 categorieën namelijk de initiële portefeuille ⁽¹⁾ die is samengesteld uit contracten met lokale overheden evenals de nieuwe portefeuille ⁽²⁾ die kan worden opgesplitst in KMO's en grote ondernemingen. De volledige portefeuille van Care Property Invest valt onder stadium 1 waarbij een voorziening dient te worden opgenomen ter hoogte van het verwachte verlies in de eerstvolgende 12 maanden. Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (a.g.v. de garanties gesteld door de lokale overheden) anderzijds heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Vennootschap. De zeer beperkte voorziening die werd aangelegd vloeit voort uit het beperkte risico dat kan worden toegeschreven aan de 3 categorieën van de portefeuille.

De raad van bestuur gaat er dan ook van uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde benadert.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.000.894) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 994.464.892 en een gegenereerde huurstream van € 48.088.996) die de Vennootschap aankocht na 2014.

T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Belastingen	268.138	7.748.319
BTW r/c	235.713	7.430.210
Terug te vorderen belastingen	32.425	318.110
Andere diverse vorderingen	464.945	898.563
Andere diverse vorderingen	464.945	898.563
TOTAAL	733.082	8.646.882

Per 31 december 2022 had € 6,9 miljoen van de deze rubriek betrekking op terug te vorderen btw in Spanje, als gevolg van de geruisloze fusies van de Spaanse dochtervennootschappen met Care Property Invest Spain Socimi S.L.U. Dit bedrag werd in augustus 2023 ontvangen.

T 5.21 Kas en kasequivalenten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	2.497.440	2.369.211
Kasgeld	1.980	1.972
TOTAAL	2.499.420	2.371.183

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

T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Voorafbetaalde vastgoedkosten	213.333	502.833
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	128.754	192.076
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	257.338	575.541
TOTAAL	599.424	1.270.450

T 5.23 Kapitaal

Evolutie van het kapitaal	Kapitaalbeweging	Gecumuleerd aantal aandelen
Datum en verrichting		
30/10/1995 - Oprichting	1.249.383	210
07/02/1996 - Kapitaalverhoging in geld	59.494.446	10.210
16/05/2001 - Kapitaalverhoging omzetting naar euro	566	10.210
24/03/2014 - Splitsing van het aantal aandelen door 1 000	0	10.210.000
20/06/2014 - Keuzedividend boekjaar 2013	889.004	10.359.425
22/06/2015 - Kapitaalverhoging in geld	16.809.093	13.184.720
15/03/2017 - Kapitaalverhoging in natura (Watermael-Bosvoorde)	10.971.830	15.028.880
27/10/2017 - Kapitaalverhoging in geld	25.546.945	19.322.845
03/04/2019 - Kapitaalverhoging in natura (Immo du Lac)	4.545.602	20.086.876
26/06/2019 - Keuzedividend boekjaar 2018	1.831.673	20.394.746
15/01/2020 - Kapitaalverhoging in natura (Bergen & Bernissart)	7.439.112	21.645.122
19/06/2020 - Keuzedividend boekjaar 2019	1.624.755	21.918.213
25/06/2020 - Kapitaalverhoging in geld	13.040.239	24.110.034
20/01/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Attert)	10.091.030	25.806.148
17/11/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Lier)	6.692.997	26.931.116
20/06/2022 - Keuzedividend boekjaar 2021	1.022.088	27.102.910
07/07/2022 - Kapitaalverhoging in natura (Haacht)	3.800.035	27.741.625
24/01/2023 - Kapitaalverhoging in geld	55.016.264	36.988.833
TOTAAL	220.065.062	36.988.833

Op 24 januari 2023 werd een kapitaalverhoging in geld met een bruto opbrengst van € 110.966.496 door uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van € 12,00 succesvol afgesloten. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

Alle aandelen betreffen gewone aandelen, zijn volstort en worden aangehouden op naam of gedematerialiseerd. Zij hebben geen nominale waarde. Elk aandeel geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 38 van de statuten.

	31/12/2023	31/12/2022
Aandelen op naam	1.714.684	1.698.713
Gedematerialiseerde aandelen	35.274.149	26.042.912
TOTAAL AANTAL AANDELEN	36.988.833	27.741.625

Noch de Vennootschap, noch haar dochtervennootschappen houden op één van beide data eigen aandelen van de Vennootschap in portefeuille. In de loop van het boekjaar 2023 werden ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk 'VI. Permanent document', bij punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 AARD VAN DE AANDELEN

Op 31 december 2023 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal.

Op 24 januari 2023 meldde Pensio B aan de Vennootschap dat ze vanaf deze datum de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van een passieve onderschrijving.

Op 15 maart 2023 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat zij vanaf 10 maart 2023 de drempel van 3% overschrijdt als gevolg van het tijdelijk bezit van stemrechten Care Property Invest door een vennootschap binnen de groep.

Buiten deze nieuwe meldingen van Pensio B en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2023 geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijving van de drempel van 3%.

T 5.24 Uitgiftepremie

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Uitgiftepremie - keuzedividend	14.402.780	14.402.780
Uitgiftepremie - inbreng in natura	122.524.086	122.524.086
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	170.419.908	114.469.676
Uitgiftepremie - kosten	-7.994.447	-5.268.068
TOTAAL	299.352.326	246.128.473

T 5.25 Reserves

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
B. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	93.739.028	59.143.232
C. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-33.084.994	-18.168.148
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 (+/-)	21.780.342	-16.810.790
M. Andere reserves (+/-)	11.704.204	11.704.204
N. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	30.337.340	27.684.747
TOTAAL	124.475.919	63.553.245

T 5.26 Resultaat van het boekjaar

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Resultaat van het boekjaar	-5.757.814	88.664.299
TOTAAL	-5.757.814	88.664.299

Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2023 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit neer op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208. De pay-outratio bedraagt 97,39% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

T 5.27 Financiële schulden

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende Financiële Schulden	146.407.920	206.541.529
Kredietinstellingen	124.644.850	147.950.101
Andere	21.763.070	58.591.428
Kortlopende Financiële Schulden	396.809.337	376.761.772
Kredietinstellingen	352.809.337	339.261.772
Andere	44.000.000	37.500.000
TOTAAL	543.217.256	583.303.301

Care Property Invest beschikt op 31 december 2023 over € 477,5 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen' gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 8 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Argenta, VDK Bank, CBC Banque en ABN-AMRO. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

De kortlopende financiële schulden bij kredietinstellingen ten belope van € 352,8 miljoen hebben voor € 329,5 miljoen betrekking op rollover kredieten, die op eenzijdig verzoek van de Vennootschap kunnen worden doorgerold. De einddata van de desbetreffende beschikbare lijnen liggen tussen 2025 en 2029. Per 31 december 2023 beschikte de Vennootschap over € 145,5 miljoen aan ongetrokken kredietlijnen. Rekening houdend met een 100% indekking van het openstaand bedrag aan commercial paper (zie hieronder), bedroeg het beschikbaar gedeelte hiervan € 106,5 miljoen.

Financiële Instelling	Vast 1 op 1 hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	45.146.460	109.500.000	190.438.397
ING Bank	0	2.954.068	0	2.954.068
KBC Bank	0	10.110.000	115.000.000	125.110.000
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	18.573.921	30.000.000	50.730.025
CBC Banque	0	1.221.696	0	1.221.696
Argenta	0	20.000.000	0	20.000.000
VDK Bank	0	12.000.000	0	12.000.000
ABN-AMRO	0	0	75.000.000	75.000.000
TOTAAL	37.948.042	110.006.145	329.500.000	477.454.186

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2023 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder 'Andere') van € 300 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC Bank. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. Zoals vereist door de convenanten, wordt 100% van het uitstaand commercial paper ingedekt met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen (zie hierboven). Per 31 december 2023 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 39,0 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties in het kader van dit MTN-programma verwijzen we naar hoofdstuk 'IV. Care Property Invest op de beurs' punt '3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren' op pagina 165.

In 2021 werden door de Vennootschap voor € 32,5 miljoen aan sustainability bonds uitgegeven en dit via een private plaatsing bij een institutionele belegger die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar en een coupon van 2,05%. Op 10 maart 2023 werden deze bonds vervroegd terugbetaald. Ter compensatie werd er voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable rollover krediet bij ABN-AMRO van € 75 miljoen, waardoor deze lijn vanaf dan volledig benut is. De opnames van dit krediet worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework

Zowel het Sustainable Finance Framework als de allocatie van de middelen van het sustainable rollover krediet aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Deze allocatie zal tevens opgenomen worden in het Duurzaamheidsverslag 2023 van de Vennootschap, dat in de loop van de maand mei 2024 gepubliceerd zal worden op bovenstaande website.

Financieringen met eindvervaldag	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	8	64.000.000	0,15
1-5 jaar	56	360.088.863	3,15
5-10 jaar	32	84.216.834	7,42
10-15 jaar	12	34.148.490	11,68
TOTAAL	108	542.454.186	5,14

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden bedraagt 3,15% per 31 december 2023. Dit is een stijging t.o.v. de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,14% per 31 december 2022 welke te wijten is aan een hogere marginale interestvoet die de Vennootschap dient te betalen gezien de huidige toestand op de financiële markten.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

	31/12/2022	Kaselementen	Niet kas-elementen				31/12/2023
			Acquisities	Wisselkoers- bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	205.917.066	-32.500.000	0	0	0	-27.772.216	145.644.850
Kortlopende financiële verplichtingen	376.761.772	-8.257.687	0	0	0	28.305.251	396.809.337
Toegelaten afdekkings-instrumenten	-21.780.342	0	0	0	18.263.360	-485.410	-4.002.391
TOTAAL	560.898.496	-40.757.687	0	0	18.263.360	47.625	538.451.795

T 5.28 Andere langlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.970.685	1.993.405
Addities	357.234	346
Interestlasten	107.058	91.602
Betalingen	-208.419	-114.669
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	2.226.558	1.970.685

Voor een aantal investeringen houdt Care Property Invest niet de naakte eigendom van de grond, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpachtovereenkomst. Concreet werd hiervoor een verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze verplichting zit vervat in de andere langlopende verplichtingen. De verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Care Property Invest, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De leaseverplichtingen die aangegaan zijn met betrekking tot bedrijfsvoertuigen en -fietsen worden eveneens in deze rubriek gerapporteerd.

T 5.29 Uitgestelde belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Uitgestelde belastingen	4.289.103	1.325.790
Uitgestelde belastingen - activa	4.289.103	1.325.790
Exittaks	1.383.948	0
Uitgestelde belastingen	1.496.057	1.437.534
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.880.005	1.437.534

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op het verschil tussen de hogere fiscale waarde en de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen, voornamelijk in onze Ierse dochtervennootschappen.

Voor de Spaanse dochtervennootschappen wordt sinds boekjaar 2022 het Socimi-statuuat toegepast (gelijkwaardig aan het Belgische GVV-statuuat). Bij verkoop van vastgoed kan echter het portefeuilleresultaat dat gerealiseerd werd voor 2022 nog steeds belast worden volgens het algemeen geldend belastingstelsel waardoor hiervoor uit voorzichtigheid een uitgestelde belastingschuld van € 1.261.051 werd voorzien. Deze zal naar de toekomst toe dan ook enkel wijzigen a.g.v. verkoop van vastgoed en de daar bijhorende realisatie van een meerwaarde.

De voorziening voor exittaks werd aangelegd binnen de dochtervennootschap Het Gehucht nv, naar aanleiding van haar verwerving door de groep op 26 april 2023. Deze zal betaalbaar worden op het moment van de fusie met Care Property Invest.

T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Leveranciers	6.080.250	11.193.888
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.191.354	2.500.823
TOTAAL	9.271.604	13.694.711

De post leveranciers bevat voornamelijk facturen die betrekking hebben op de lopende ontwikkelingsprojecten.

T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Diverse schulden	2.735.556	1.398.649
TOTAAL	2.735.556	1.398.649

De diverse schulden hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. ontwikkelingsprojecten.

T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.649.570	1.716.069
Toe te rekenen interestlasten	2.102.334	1.979.396
Andere toe te rekenen kosten	688.915	622.768
TOTAAL	5.440.819	4.318.233

T 5.33 Toelichting 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.

Balansposten	Niveau	31/12/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	994.464.892	994.464.892	934.268.830	934.268.830
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	175.673.276	242.103.000	188.756.149	197.017.859
Financiële vaste activa	2	19.464.197	19.464.197	26.781.435	26.781.435
Handelsvorderingen	2	7.333.240	7.333.240	6.021.636	6.021.636
Kas en kasequivalenten	1	2.499.420	2.499.420	2.371.183	2.371.183
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	543.217.256	552.388.846	583.303.301	584.357.433
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	16.002.566	16.002.566	4.998.048	4.998.048
Andere langlopende verplichtingen	2	2.226.558	2.226.558	1.970.685	1.970.685
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	9.271.604	9.271.604	13.694.711	13.694.711
Andere kortlopende verplichtingen	2	2.735.556	2.735.556	1.398.649	1.398.649

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we punt 'T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 229.

T 5.34 Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de 'vergoeding bestuurders en het college van dagelijks bestuur' die betaald werden aan de leden van de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 2.533.943.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2023 geen verdere transacties te melden.

T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2023 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GJV)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
Belgische dochtervennootschappen				
Het Gehucht nv	Dochtervennootschap	0808.840.636	26/04/2023	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2108	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V. (ex-Gaudium Ruurlo I B.V.)	Dochtervennootschap	KvK 81007760	17/05/2023	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Ierse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD.	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	100%

De verwervingen van bovenvermelde dochtervennootschappen gebeurden in het kader van een 'asset deal' waardoor IFRS 3 Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden statutair gewaardeerd op basis van de equity methode.

Voor meer informatie m.b.t. de fusies die tijdens het boekjaar 2023 hebben plaatsgevonden verwijzen we naar hoofdstuk 'II. Beheersverslag', punt 'Fusies' op pagina 63.

Brakel (BE) | Neerhof



T 5.36 Vergoeding van de commissaris

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Mandaat	99.144	100.067
Andere controleopdrachten	7.000	11.671
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.600	76.703

De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten werden telkens vooraf goedgekeurd door het Auditcomité van de Vennootschap.

T 5.37 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2023

T 5.37.1 Opgeleverde projecten

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende projecten heeft opgeleverd:

T 5.37.1.1 Opgeleverde projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q1 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024	20 jaar (triple net)	gebouw: € 5,8 ontwikkeling: € 1,6

T 5.38 Alternatieve prestatie maatstaven

Een 'Alternative Performance Measure' (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in hoofdstuk 'V. EPRA' vanaf pagina 170 in dit jaarlijks financieel verslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM's evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

T 5.38.1 Exploitiemarge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurresultaat kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet de rendabiliteit van de verhuuractiviteiten van de Vennootschap.

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	52.640.307	42.466.520
Nettohuurresultaat	= B	65.905.564	54.378.866
Exploitiemarge	= A/B	79,87%	78,09%

T 5.38.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

Definitie: Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
Financieel resultaat	= A	-35.070.838	27.674.522
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-17.841.635	38.591.131
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-17.229.203	-10.916.609

T 5.38.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva

Definitie: Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
Eigen vermogen	= A	638.135.493	563.394.815
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-21.780.342	16.810.790
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	17.841.635	-38.591.131
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	642.074.199	585.175.157

T 5.38.4 Interest coverage ratio

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform convenanten afgesloten door de Vennootschap dient deze waarde minimum 2,5 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	52.640.307	42.466.520
Totaal betaalde interestlasten	= B	15.295.746	9.988.634
Interest coverage ratio	= A/B	3,44	4,25

3. Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep'), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2023, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de 'Geconsolideerde Jaarrekening') en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.219.909.858 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 5.757.814.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2023, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ('IFRS') en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ('ISA's') die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ('IAASB') goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd

zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening' van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan 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 als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van de vastgoedbeleggingen Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 80% van de activa van de Groep. Op 31 december 2023 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 994.464.892.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm 'Vastgoedbeleggingen' worden deze vastgoedbeleggingen

gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm 'De waardering tegen reële waarde' dit aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypotheses die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef;

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Toelichting 5.14 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband

houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering

van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid

van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- EPRA (hoofdstuk 5) een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat ('ESEF')

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna 'ESEF'), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: 'Gedelegeerde Verordening').

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna 'de digitale geconsolideerde financiële overzichten') opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Care Property Invest nv per 31 december 2023 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Vanwege de technische beperkingen die inherent zijn aan de tagging van geconsolideerde jaarrekening volgens het ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op identieke wijze wordt weergegeven als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit rapport is gevoegd.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 23 april 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch *
Partner

* Handelend in naam van een BV
24CW0108

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2023

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat

De statutaire jaarrekening van Care Property Invest, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 WvV. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Care Property Invest, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan geconsulteerd worden via de website www.carepropertyinvest.be.

De verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2022 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 bij punt 4 van hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 242 en deze per 31 december 2021 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2021 bij punt 4 van hoofdstuk 'VIII. Jaarrekening', vanaf pagina 220. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud over de statutaire jaarrekening gegeven.

Bedragen in EUR		31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten (+)	45.792.452	39.056.421
Nettohuurresultaat		45.792.452	39.056.421
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	416.052	193.014
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-420.706	-193.014
Vastgoedresultaat		45.787.798	39.056.421
IX	Technische kosten (-)	-5.653	-2.918
Vastgoedkosten		-5.653	-2.918
Operationeel vastgoedresultaat		45.782.145	39.053.502
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-9.712.915	-8.664.753
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.788.126	1.254.282
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		37.857.356	31.643.031
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-6.462.200	18.765.737
XIX	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-1.808	0
Operationeel resultaat		31.393.348	50.408.768
XX	Financiële inkomsten (+)	10.045.754	6.582.645
XXI	Netto interestkosten (-)	-15.605.753	-9.812.749
XXII	Andere financiële kosten (-)	-1.939.358	-912.347
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-29.445.241	42.685.480
Financieel resultaat		-36.944.598	38.543.030
Resultaat voor belastingen		-5.551.249	88.951.798
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-206.565	-280.476
XXV	Exittaks (-)	0	-7.023
Belastingen		-206.565	-287.499
Netto resultaat (aandeel van de groep)		-5.757.814	88.664.299
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
Netto resultaat / globaal resultaat		-5.757.814	88.664.299

4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Netto resultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	-€ 0,1557	€ 3,1961
<i>Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	-2,62%	53,72%
<i>Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum</i>	-1,09%	20,28%

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	-5.757.814	88.664.299
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	39.979.880	-57.271.902
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	482.268	427.614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.462.200	-18.765.737
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	17.841.635	-38.591.131
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.603.606	-4.094.349
Dividenden dochtervennootschappen	820.110	680.070
Winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
AANGEPASTE EPRA-WINST	34.222.066	31.392.398
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,9252	€ 1,1316
<i>Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	15,55%	19,02%
<i>Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,87%	7,18%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 27.741.625 per 31 december 2022 en steeg naar 36.988.833 per 31 december 2023. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, waardoor 9.247.208 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte aandelen.

De beurswaarde bedroeg € 14,26 per 31 december 2023 en € 15,76 per 31 december 2022. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel of de aangepaste EPRA-winst te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

4.3 Verkorte statutaire balans

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.197.148.490	1.148.806.377
B. Immateriële vaste activa	87.118	91.656
C. Vastgoedbeleggingen	542.117.933	511.135.865
D. Andere materiële vaste activa	4.749.688	4.952.677
E. Financiële vaste activa	474.520.474	443.870.030
F. Vorderingen financiële leasing	166.705.273	177.018.085
G. Handelsvorderingen en andere activa	8.968.004	11.738.065
II. VLOTTENDE ACTIVA	17.999.436	10.801.116
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	0
D. Handelsvorderingen	4.364.401	3.299.968
E. Belastingenvorderingen en andere vlottende activa	1.379.717	5.333.331
F. Kas en kasequivalenten	1.846.098	976.642
G. Overlopende rekeningen	418.463	1.191.176
TOTAAL ACTIVA	1.215.147.926	1.159.607.493
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	638.135.493	563.394.815
A. Kapitaal	220.065.062	165.048.798
B. Uitgiftepremie	299.352.326	246.128.473
C. Reserves	124.475.919	63.553.245
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-5.757.814	88.664.299
VERPLICHTINGEN	577.012.433	596.212.678
I. Langlopende verplichtingen	163.006.730	208.578.269
B. Langlopende financiële schulden	145.644.850	202.407.731
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16.002.566	4.998.048
E. Andere langlopende verplichtingen	1.359.314	1.172.491
II. Kortlopende verplichtingen	414.005.703	387.634.409
B. Kortlopende financiële schulden	396.809.337	376.420.462
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.206.692	8.133.400
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.416	0
F. Overlopende rekeningen	3.987.258	3.080.547
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	1.215.147.926	1.159.607.493

4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
A. Nettoresultaat / globaal resultaat	-5.757.814	88.664.299
B. Toevoeging aan / onttrekking reserves (-/+)	42.746.647	-60.922.674
1 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	6.589.879	-19.236.769
2 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-127.679	471.032
5 Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-38.591.131
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 (+)	17.777.951	0
10 Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	63.684	0
11 Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	6.019.096	-151.527
12 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode.	12.423.716	-3.414.279
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	36.988.833	27.741.625
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB	0	25.113.918
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan c	36.988.833	2.627.707

Heemstede (NL) | De Meerhorst



4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt '4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking' op pagina 253, post 'B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves'.		
Nettoresultaat	-5.757.814	88.664.299
Bedrag berekend bij 'Resultaatverwerking' punt B	42.746.647	-60.922.674
Positief Nettoresultaat	36.988.833	27.741.625
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren. Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
1°, Zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.		
Nettoresultaat	-5.757.814	88.664.299
(+) Afschrijvingen en waardeverminderingen	482.268	427.614
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen	32.215.302	-39.613.849
(+/-) Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	17.841.635	-38.591.131
(+/-) Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	11.603.606	-4.094.349
(+/-) Onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
(+) Dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	820.110	680.070
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	6.462.200	-18.765.737
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST	34.222.066	31.392.398
(B) De nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling		
(B) NETTOMEERWAARDEN	0	0
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)	27.377.653	25.113.918
2° Zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° = NETTOVERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST	30.566.790	0
Positieve verschil tussen 1° en 2°	0	25.113.918
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	0	25.113.918

4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV

De vermelde verplichtingen in artikel 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 7:212 WVV dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
Nettoactief	638.135.493	563.394.815
Voorgestelde dividenduitkering	-36.988.833	-27.741.625
Nettoactief na dividenduitkering	601.146.660	535.653.190
Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	220.065.062	165.048.798
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	299.352.326	246.128.473
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	47.570.857	54.160.737
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.359.870	-3.487.549
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 (+/-)	4.408.577	22.186.527
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	7.167.379	19.591.095
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	575.204.331	503.628.080
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	25.942.329	32.025.110

4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen ⁽¹⁾

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	Reserves voor impact swaps ⁽²⁾	Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelne- mingen die administra- tief verwerkt worden volgens de 'equity'-me- thode	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
1 januari 2022	160.226.675	233.064.630	16.377.967	-1.469.177	-27.569.805	11.942.615	-296.787	11.798.422	15.529.325	26.312.560	59.654.821	479.258.685
Netto resultaatverwerking boekjaar 2021			18.546.001	-1.547.340	11.165.200			5.581.425	3.321.203	37.066.490	-37.066.490	0
Dividenden								-1.203.031	1.203.031	0	-22.588.331	-22.588.331
Eigen aandelen							296.787		-122.592	174.195		174.195
Resultaat van de periode ⁽³⁾											88.664.299	88.664.299
Kapitaalverhoging	4.822.123	13.063.843										17.885.966
31 december 2022	165.048.798	246.128.473	34.923.968	-3.016.517	-16.404.604	11.942.615	0	16.176.816	19.930.967	63.553.245	88.664.299	563.394.815
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	34.923.968	-3.016.517	-16.404.604	11.942.615	0	16.176.816	19.930.967	63.553.245	88.664.299	563.394.815
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			19.236.769	-471.032	38.591.131			3.414.279	151.527	60.922.674	-60.922.674	0
Dividenden										0	-27.741.625	-27.741.625
Resultaat van de periode ⁽³⁾											-5.757.814	-5.757.814
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.223.853										108.240.117
31 december 2023	220.065.062	299.352.326	54.160.737	-3.487.549	22.186.527	11.942.615	0	19.591.095	20.082.494	124.475.919	-5.757.814	638.135.492
Resultaatsverwerking 2023 voor dividenduitkering			-6.589.879	127.679	-17.777.951	0	0	-12.423.716	30.969.737	-5.694.130	5.757.814	
TOTAAL	220.065.062	299.352.326	47.570.857	-3.359.870	4.408.577	11.942.615	0	7.167.379	51.052.231	118.781.789	0	638.135.492

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen mbt de equitymethode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode'.

(2) 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 (+/-).

(3) De Vennootschap heeft geen 'niet gerealiseerde resultaten' in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat



VII.
Permanent document

VII. PERMANENT DOCUMENT

1. Algemene inlichtingen

1.1 Vorm en naam (artikel 1 van de statuten)

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

De naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding 'Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap', of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de 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. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de 'GVV-Wet') en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd op 23 april 2018 (het 'GVV-KB').

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

1.2 Zetel, adres, telefoonnummer en website

De zetel van de Vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest en dit te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 3 222 94 94 en per e-mail op info@carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur kan de zetel verplaatsen naar gelijk welke andere plaats in België, mits inachtneming van de taalwetgeving.

De Vennootschap mag, bij beslissing van de raad van bestuur, administratieve zetels, burelen, bijhuizen, agentschappen en kantoren vestigen op gelijk welke andere plaats in België of in het buitenland.

Voor de toepassing van artikel 2:31 WVV is de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Het e-mailadres van de Vennootschap is info@carepropertyinvest.be.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit URD, tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

1.3 Oprichting en bekendmaking

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

1.4 Ondernemingsnummer

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

1.5 Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(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;

(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn 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, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF- overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het Koninklijk Besluit plaatsing van 15 juli

2011; (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten; (iii) DBF(M) O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn 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, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet



hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. 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 betreffende hoofdzakelijk (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) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) 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 in de zin van de GVV-Wet, 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);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van

aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

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

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

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

1.6 Duur (artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor een onbepaalde duur en is actief sedert datum van oprichting.

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

1.7 Boekjaar – Jaarrekening – Jaarverslag (artikel 41 van de statuten)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar (uitgezonderd het eerste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996).

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, i.e. het jaarverslag. 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 WVV, 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.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, i.e. het controleverslag.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennisnemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het WVV.

1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke laatste woensdag van de maand mei plaats.

1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de statuten heeft de algemene vergadering van 25 mei 2022 de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met zetel te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7 b 001, ondernemingsnr. 0446.334.711, RPR Brussel en lidmaatschapsnr. B160, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch, 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 EY Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2024 dient goed te keuren.

1.10 Interne audit

De raad van bestuur doet voor de interne auditfunctie in de zin van artikel 17§3 GVV-Wet beroep op een extern consultant. Tot 31 januari 2023 werd dit mandaat waargenomen door Mazars Advisory. Sinds 1 februari 2023 neemt BDO Advisory bv/srl dit mandaat waar.

1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de Vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de 'reële waarde' van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op (i) Stadim bv, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, (ii) Cushman & Wakefield nv, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56 en (iii) CBRE Unlimited Company met zetel te Connaught House, Number One Burlington Road, Dublin 4, Ireland. De respectievelijke overeenkomsten werden gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De lopende termijn voor Stadim bv eindigt op 31 december 2025, deze voor Cushman & Wakefield op 31 maart 2026 en deze voor CBRE op 31 maart 2025. Het ereloon van deze vastgoeddeskundigen is onafhankelijk van de reële waarde van het te waarderen vastgoed.

Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van volgende benadering:

- Een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van toekomstige evoluties van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluatie wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.

- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.12 Financiële dienst

Care Property Invest heft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met volgende banken:

- Belfius Bank, als paying agent
- KBC Securities, als liquidity provider

1.13 Beursnotering

- Euronext Brussels
- Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.
- ISIN code: BE0974273055
- LEI nummer: 54930096UUTCQU64.

Hieronder een overzicht van de indexen waarin Care Property Invest ondertussen is opgenomen:

- Euronext Bel Mid Index (Euronext Brussels)
- Euronext Real Estate (Euronext Brussels)
- GPR (Global Property Research) General Europe Index
- GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)

1.14 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

Bank Degroof Petercam Amal Aboulkhouatem	+32 2 662 86 53	a.aboulkhouatem@degroofpetercam.com
KBC Securities Lynn Hautekeete	+32 2 429 60 32	lynn.hautekeete@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers Gert De Measure	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Belfius-Kepler Cheuvreux Frédéric Renard	+32 1 149 14 63	frenard@keplercheuvreux.com
ABN AMRO Steven Boumans	+31 63 056 91 59	steven.boumans@aa-ob.com
Berenberg Kai Klose	+44 20 32 07 78 88	kai.klose@berenberg.com
Kempen Véronique Meertens	+31 20 348 84 44	veronique.meertens@kempen.com

1.15 Liquidity provider

De Vennootschap heeft momenteel KBC Securities als liquidity provider.

1.16 Beleggersprofiel

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

1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikelen 7:153 en 7:155 WVV kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website van Care Property Invest worden geraadpleegd (www.carepropertyinvest.be/investeren/aandeelhouder-worden/).

1.18 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 rubriek 16.2 van de bijlage I van de Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 2019/980).

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

Zie hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 28 in dit jaarlijks financieel verslag 2023.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest

Meer over de Vennootschap en haar geschiedenis, kan geraadpleegd worden verder in dit hoofdstuk bij '5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal' op pagina 276.

1.21 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, incl. latere wijzigingen.

De informatie beschikbaar op de website van de Vennootschap vormt evenwel geen deel van dit URD, tenzij de informatie per verwijzing in dit URD werd opgenomen.



De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, m.n. Euronext Brussels.

Overeenkomstig het voormelde KB dient de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en dient het 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 vergadering wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via de media en de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), met toepassing van het WVV. 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 ter beschikking gesteld aan de aandeelhouders op naam en aan éniemand die erom verzoekt. De verslagen, de persberichten 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 tijdens de geldigheidsduur van dit URD 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 aldaar geraadpleegd worden.

1.22 Door verwijzing opgenomen informatie

Voor een overzicht van de activiteiten, werkzaamheden en historische financiële informatie wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap voor de boekjaren 2021 en 2022, alsook naar de halfjaarlijkse financiële verslagen en de publicatie van de tussentijdse verklaringen van de raad van bestuur die door verwijzing worden opgenomen in dit URD. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen werden gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap. De tussentijdse verklaringen werden niet gecontroleerd door de commissaris. Deze informatie kan op de zetel of op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

Waar hier niet naar het gehele document verwezen wordt, maar slechts naar bepaalde delen ervan, zijn de niet-opgenomen delen wat het huidig URD betreft niet relevant voor de belegger.

Jaarlijks financieel verslag 2021

III. Beheersverslag	pagina 34-109
VI. Vastgoedverslag	pagina 132-151
VII. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 156-227
VII./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 214-219

Jaarlijks financieel verslag 2022

III. Beheersverslag	pagina 42-121
VI. Vastgoedverslag	pagina 146-171
VII. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 176-249
VII./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 236-241

Halfjaarlijks financieel verslag 2023

I. Tussentijds beheersverslag	pagina 10-31
IV. Vastgoedverslag	pagina 54-71
V. Verkorte financiële staten incl. Toelichtingen	pagina 74-93
V./9. Verslag van de commissaris	pagina 90

Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2023

Zie website van de Vennootschap, <https://www.carepropertyinvest.be>

Gecoördineerde statuten

De gecoördineerde statuten per 26/04/2023 zijn integraal opgenomen in dit hoofdstuk onder punt '6. Gecoördineerde statuten'.

Corporate Governance Charter

Zie website van de Vennootschap, <https://www.carepropertyinvest.be/investeren/corporate-governance/>

1.23 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.

2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele 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). Care Property Invest geeft hieronder een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding. Voor het boekjaar 2023 heeft de Vennootschap geen meldingen te doen.

2.1 Regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling

De Vennootschap heeft geen kennis van enige regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Vennootschap.

2.2 Bepalingen in de statuten opgenomen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd

Er wordt verwezen naar artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - TOEGESTAAN KAPITAAL. Het gebruik van het toegestaan kapitaal wordt echter overeenkomstig artikel 7:202 WvV beperkt in het geval van kennisgeving door de FSMA aan de Vennootschap van een openbaar overnamebod. Het kan evenwel niet uitgesloten worden dat deze bepaling mogelijk een vertragend of verhinderend effect zou kunnen hebben op een eventueel overnamebod.

2.3 Kapitaalstructuur

De kapitaalstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk 'IV. Care Property Invest op de beurs', punt '4. Aandeelhouderschap' op pagina 166. Overeenkomstig artikel 38 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

2.4 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2023 bezat Care Property Invest geen enkel eigen aandeel dat werd ingekocht om de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen m.b.t. de remuneratie van het management.

2.5 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – OVERDRACHT VAN AANDELEN](#)

[ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – 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.

2.6 Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn – beschrijving van deze rechten

Niet van toepassing; op 31 december 2023 zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de aandelen van Care Property Invest.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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 (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

Tilburg (NL) | Maria Margarithakerk



[ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR](#)

[ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – VOORTIJDIGE VACATURE](#)

[ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – VOORZITTERSCHAP](#)

[ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – COMITÉS](#)

[ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – DAGELIJKS BESTUUR](#)

2.10 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 te worden voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

2.11 Bevoegdheden van het bestuursorgaan wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN](#)

Verdere toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 'II. Beheersverslag' onder punt 1'11.9 De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft' op pagina 116.

2.12 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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – OVERDRACHT VAN AANDELEN](#)

Er zijn op 31 december 2023 geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend aan de Vennootschap.

2.13 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

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, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO en COO in het kader van hun mandaat als effectieve leider en een aantal kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten met kredietinstellingen.

Contractuele bepalingen in de managementovereenkomsten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht in hoofdstuk II. Beheersverslag, 1'11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118.

Er zijn geen andere 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.

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 7:151 WVV door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt.

3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)

3.1 Verantwoordelijke personen voor de in het URD verstrekte informatie

De Gedelegeerd Bestuurders zijn verantwoordelijk voor de in dit URD verstrekte informatie, met name: de heren Peter Van Heukelom, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck, Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers.

3.2 Verklaring van de voor het URD verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen vermeld in punt 1.1 hierboven verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de informatie in het URD in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het URD zou wijzigen.

3.3 Informatie van derden

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

Het betreft hier in het bijzonder de inlichtingen verstrekt door de commissaris van de Vennootschap, EY Bedrijfsrevisoren (Kouterveldstraat 7 b 001, 1831 Diegem), de uiteenzetting '1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is' op pagina 146 opgesteld door en in dit jaarlijks financieel verslag onder hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' en het '4. Verslag van de vastgoeddeskundige' op pagina 168, eveneens in hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' opgenomen met akkoord van de erkende vastgoeddeskundigen Stadim bv (Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen), Cushman & Wakefield nv (Kunstlaan 56, 1000 Brussel) en CBRE (Connaught House, 1 Burlington Road, Dublin 4, Ireland). De Vennootschap heeft geen weet van mogelijke belangen die de deskundigen zouden hebben in Care Property Invest.

4. Overige verklaringen

4.1 Verklaring van de verantwoordelijke personen cfr. KB van 14 november 2007

Hierbij verklaren de verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

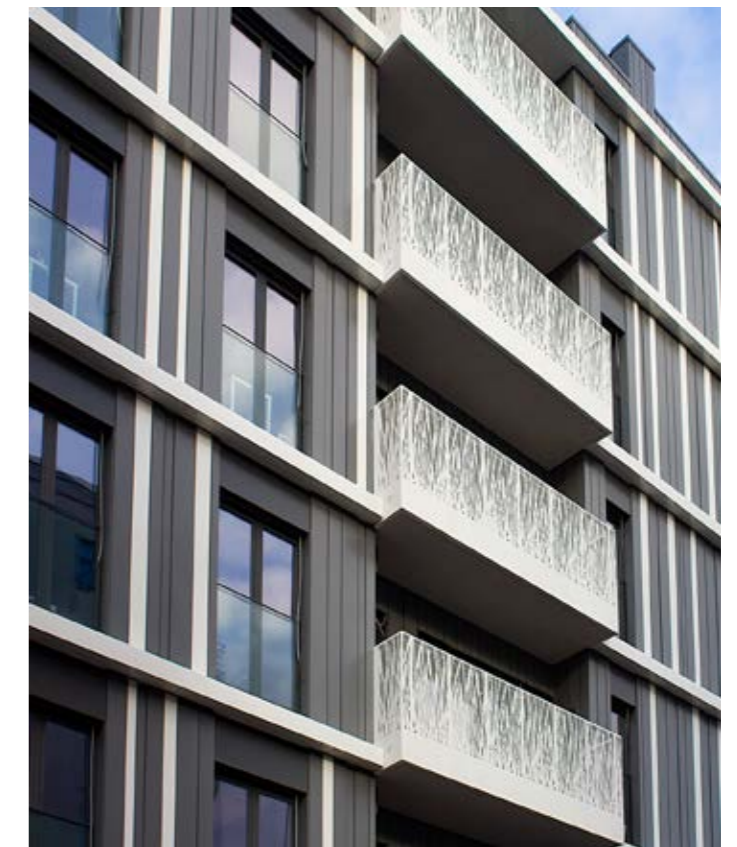
4.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

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

4.3 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat de Vennootschap in boekjaar 2023 een gerechtelijke procedure heeft gestart n.a.v. een geschil met de ontwikkelaar van het investeringsproject Hillegom. Intussen hebben partijen een minnelijk akkoord bereikt en de gerechtelijke procedure beëindigd.

De raad van bestuur verklaart dan ook dat op datum van publicatie er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende is, dat een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit 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.



Vorst (BE) | Nuance

5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383	210
		1.249.383	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.446	10.000
		60.743.829	10.210
7 februari 1996	Beursintroductie op Euronext Brussels		
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	566	10.210
		60.744.395	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
2012	Investeringsprogramma 2.000 serviceflats voltooid		
2014	Serviceflats Invest wordt Care Property Invest en bouwt voort aan de toekomst. Care Property Invest heeft sinds 25 november 2014 het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	889.004	149.425
		61.633.399	10.359.425
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.093	2.825.295
		78.442.492	13.184.720
2016	Opname Care Property Invest-aandeel als BEL Mid Cap in BEL Mid- Index.		
2016	Lid EPRA-organisatie en opname EPRA prestatie-indicatoren in financiële verslagen.		
15 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.971.830	1.844.160
		89.414.322	15.028.880
2017	De eerste projecten in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk worden verworven.		
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.945	4.293.965
		114.961.266	19.322.845
2018	Intrede op Nederlandse markt.		

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
27 juni 2018	Schrapping bijzondere aandelen en omzetting ervan naar gewone aandelen.	114.961.266	19.322.845
		114.961.266	19.322.845
2019	Opname Care Property Invest-aandeel in Euronext Next 150-index		
3 april 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.545.602	746.301
		119.506.869	20.086.876
26 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.831.673	307.870
		121.338.541	20.394.746
2020	Intrede op Spaanse markt		
15 januari 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.439.112	1.250.376
		128.777.653	21.645.122
19 juni 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.624.755	273.091
		130.402.408	21.918.213
25 juni 2020	Kapitaalverhoging in geld (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek)	13.040.239	2.191.821
		143.442.647	24.110.034
20 januari 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.091.030	1.696.114
		153.533.677	25.806.148
17 november 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.692.997	1.124.968
		160.226.675	26.931.116
2022	Intrede op Ierse markt		
20 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.022.088	171.794
		161.248.673	27.102.910
7 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3.800.035	638.715
		165.048.798	27.741.625
24 januari 2023	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	55.016.264	9.247.208
		220.065.062	36.988.833

6. Gecoördineerde statuten

Historiek

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor 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 vervolgens gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op: 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna onder nummer 20140715/0136439.

25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 20141216/0233120.

22 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 20150717/0103638.

22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016 onder nummer 20160714/0098793.

15 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017, onder nummer 20170411/0051595.

27 oktober 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november nadien, onder nummer 20171127/0165423

16 mei 2018, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni nadien, onder nummer 20180612/0090633.

3 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 april nadien, onder nummer 20190430/0059222.

26 juni 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juli nadien, onder nummer 20190712/0094013.

18 december 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari nadien, onder nummer 20200124/0014900.

15 januari 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 februari nadien, onder nummer 20200212/20024540.

15 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.

19 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.

23 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 22 juli 2020 nadien, onder nummer 20200722/0083098.

25 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 5 augustus nadien, onder nummer 20200805/0090304.

20 januari 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 februari 2021 nadien, onder nummer 20210218/0022138.17 november 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 21 december 2021 nadien, onder nummer 20211221/0148585

20 juni 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 2 augustus 2022 nadien onder nummer 20220802/0093038 en 6 februari 2023, onder nummer 20230206/0017983

7 juli 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 23 december 2022 nadien, onder nummer 20221223/0151634

24 januari 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 1 maart nadien, onder nummer 20230301/0030017.

26 april 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 juli 2023 nadien, onder nummer 20230724/0094648.

GECOÖRDINEERDE TEKST DER STATUTEN PER 26 APRIL 2023

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 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') zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

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 en met ingang van 1 januari 2015 ingevoegd in artikel 2.7.6.0.1. van het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (de 'Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013').

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest. Hij mag bij beslissing van de raad van bestuur overgeplaatst worden naar gelijk welke andere plaats in België, mits inachtneming van de taalwetgeving. De vennootschap mag, bij beslissing van de raad van bestuur, administratieve zetels, burelen, bijhuizen, agentschappen en kantoren vestigen op gelijk welke andere plaats in België of in het buitenland.

Voor de toepassing van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is de website van de vennootschap www.carepropertyinvest.be. Het e-mailadres van de vennootschap is info@carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 3 - VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp,

(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;

(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn 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, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het Koninklijk Besluit plaatsing van 15 juli 2011;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn 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, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. 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 betreffende hoofdzakelijk (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) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) 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 in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, 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);

activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;

initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd 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 activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en

verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland. Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als vastgoed-promotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft. Het is de vennootschap verboden:

1. deel te nemen aan een syndicaat voor vaste overname 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;
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; en
4. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

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 statuten-wijziging.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6 - KAPITAAL

Het kapitaal bedraagt tweehonderdtwintig miljoen vijfenzestigduizend tweeënzestig euro vijf cent (€ 220.065.062,05).

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door zesen-dertig miljoen negenhonderdachtentachtigduizend achthonderd drieëndertig (36.988.833) aandelen zonder vermelding van nominale waarde. Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het kapitaal te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd). Deze machtiging is geldig voor een duur van twee jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023] in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd op iedere wijze toegelaten onder de toepasselijke regelgeving, o.a. door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng 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 rechten als de bestaande aandelen.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg 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. Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal. Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terug betaalbaar 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 toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

Desgevallend, dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, 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 de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en 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 en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving. Het is de vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans te worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg 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 dwingende bepalingen van de toepasselijke regelgeving te worden geëerbiedigd.

8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving.

Desgevallend dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

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.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;

2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld evenmin 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 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 nettowaarde 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, of, in het in artikel 8.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, 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 nettowaarde 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 fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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 aandelen zijn zonder vermelding van de nominale waarde.

De aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder en volgens de beperkingen opgelegd door de wet, op naam of gedematerialiseerd zijn. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik kosteloos schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

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 een register van de nominatieve aandelen 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 inachtname van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

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 andere overeenkomst met de blote eigenaar

ARTIKEL 12 - (BLANCO)**ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN AANDELEN**

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of in pand te nemen met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.

Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn te vervreemden conform artikel 7:218, §1, lid 1, 2° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De toelatingen hiervoor vermeld, zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

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 stemrechtverlennende 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 7:87, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

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. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de vennootschap realiseert.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de eerst volgende algemene vergadering na het verstrijken van de duur van het respectieve mandaat, die voor zover dit noodzakelijk is in het licht van het wettelijk en statutair aantal bestuurders, in nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten.

De benoeming van de bestuurders en van de effectieve leiding wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van het voorgaande artikel 16 en de van toepassing zijnde regelgeving.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. 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 zijn bestuurders. De voorzitter zit de raad van bestuur voor.

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, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige niet-uitvoerende bestuurder. 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. 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.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of,

bij gebrek aan een e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Iedere bestuurder kan per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een ander lid van de raad van bestuur volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. 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, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. 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 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de bestuurder die de vergadering voorzit 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 dat wordt gehouden op de zetel van de vennootschap. 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. De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag. De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

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 aan- gelegenheden opdragen binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. 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 vergoe- ding 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 richt in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité op overeenkomstig artikel 7:99 en artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

25.2 Overige comités

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 7:98 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere andere adviserende comités oprichten. De raad van bestuur bepaalt de samenstelling, de op- dracht en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGS- MACHT

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk han- delen, hetzij, binnen de perken van het dagelijks be- stuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door het bevoegde orgaan.

ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur draagt het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap op aan een college van dagelijks bestuur dat bestaat uit min- stens drie leden. Een bestuurder die tevens lid is van het college van dagelijks bestuur zal 'gedelegeerd bestuurder' genoemd worden.

ARTIKEL 28 – (BLANCO)**ARTIKEL 29 - CONTROLE**

De controle op de financiële toestand, op de jaarre- kening en op de regelmatigheid van de verrichtin- gen van de vennootschap vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving en de statuten, 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 verga- dering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 3:67 Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 30 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzon- derlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de brief- wisseling, 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 uitoefe- ning van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING**ARTIKEL 31 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN**

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

ARTIKEL 32 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de laatste woensdag van de maand mei om elf uur. Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeen- geroepen telkens wanneer de aandeelhouders die samen één tiende van het geplaatst kapitaal verte- genwoordigen erom vragen;

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de on- derwerpen 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 opgege- ven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennoot- schap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwer- pen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstel- len van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven. Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 33 - 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 en verenigingen.

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 bespre- king en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorko- mend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

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

ARTIKEL 34 - TOELATING

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoe- fenen, mits wordt voldaan aan de hiernavolgende vereisten:

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 vennoot- schap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een veref- feningsinstelling, 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 regi- stratiedatum.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschre- ven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelne- men aan de algemene vergadering. Deze neerleg- ging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, per post of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

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 maatschap- pelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de al- gemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, kan aan de aandeelhouders het recht wor- den verleend om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communi- catiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uit- drukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communi- catiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene verga- dering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bij- voorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de al- gemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

ARTIKEL 35 – STEMMING BIJ VOLMACHT

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoor- digen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De lasthebber moet geen aandeel- houder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 onderte- kend 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 te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

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 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

ARTIKEL 36 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder.

De voorzitter wijst een secretaris en twee stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Een persoon kan zowel secretaris als stemopnemer zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau, dat wordt vervolledigd door de overige leden van de raad van bestuur.

ARTIKEL 37 - 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.

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 te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - 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 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 en verenigingen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

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

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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 en verenigingen in acht te nemen.

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 te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - 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 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 en verenigingen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

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

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. 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 en verenigingen in acht te nemen.

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 te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

ARTIKEL 40 - 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 erom 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 41 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAAR-VERSLAG

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, i.e. het jaarverslag. 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 en verenigingen, 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. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, i.e. het controleverslag.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennisnemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 42 - 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, worden eveneens ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap. De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

ARTIKEL 43 - 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. De vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 44 - BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 7:213 Wetboek van Vennootschappen en vereniging, interimdividenden uitkeren.

ARTIKEL 45 - (BLANCO)

TITEL VI - ONTBINDING – VEREFFENING

ARTIKEL 46 - 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. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming. Bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningsscomité. Ten aanzien van derden worden zij als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde ondernemingsrechtbank 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 2:87 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 47 - 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 48 - WOONSTKEUZE

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar wordt voor de duur van zijn opdracht geacht woonstkeuze te doen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben 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 laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 49 - 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 ondernemingsrechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 50 - GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, 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.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

Voor de vennootschap De notaris

7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

7.1 Definitie

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 zoals laatst gewijzigd door de wet van 28 april 2020. 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 of artikel 76/5 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 openbare 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 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 artikel 7, 1, b van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten; (iii) DBF(M) O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren,

uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en groene energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare en/of groene energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en 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.

7.2 Algemene kenmerken

7.2.1 ACTIVITEITEN

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare 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 openbare 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 openbare 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 zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat, in laatstgenoemd geval, de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap 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 en institutionele 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 of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet 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 bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; 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 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REITs') genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare 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 xi) 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 erin om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, enz. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

7.2.2 VERPLICHTINGEN

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (zie verder), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de 'pay-out ratio'): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen, 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversifieerd zijn dat een passende spreiding van de risico's kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat 'één enkel 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.

7.2.3 FISCALE GEVOLGEN

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op 'geheime commissielonen' op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten, maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exittaks, net zoals dit het geval was voor de vastgoedbevaks. Het tarief van de exittaks bedraagt momenteel 15%.

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.



De door een GVV uitgekeerde dividenden aan natuurlijke personen met een woonplaats in België, geven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%.

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 een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 80%, conform de programmawet van 27 december 2021, van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. De portefeuille van Care Property Invest bestaat immers volledig uit dergelijk vastgoed en kan overeenkomstig haar statutair doel ook enkel uit dergelijk vastgoed bestaan.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

De meerwaarden gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de aandelen van de GVV niet verworven hebben in het kader van de uitoefening van een professionele activiteit, zijn niet belastbaar indien zij kaderen in het normale beheer van het privé-vermogen. De minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

Belgische binnenlandse vennootschappen

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 18 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%.

Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevak.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap- aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 15% indien de GVV minstens 80%, belegd in vastgoed dat bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn



Meise (BE) | Oase

gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden.

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 0,12%/0,35%/1,32% al naargelang de aard van de effecten met een maximum van € 1.300/€ 1.600/€ 4.000 per transactie en per partij.

Erfbelasting

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 erfbelasting. 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.



XIII.
Lexicon

XIII. LEXICON

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Immateriële vaste activa:

de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Materiële vaste activa:

de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Vorderingen financiële leasing:

de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.

Vastgoedbeleggingen:

de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de prijs. Voor projecten via een inbreng in natura wordt de prijs bepaald op basis van de inbrengovereenkomst. Voor ontwikkelingsprojecten omvat de aanschaffingswaarde de prijs die betaald werd voor de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 Voorwetenschap

Voorwetenschap is informatie in de zin van artikel 7, leden 1 tot 4 van de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie en betekent: elke informatie, op cumulatieve wijze: (i) die niet openbaar werd gemaakt; (ii) die nauwkeurig is, dit wil zeggen dat de informatie betrekking heeft op een bestaande situatie of een situatie waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een

gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van deze situatie of deze gebeurtenis op de koers van het aandeel. Indien het tussenstappen van een in de tijd gespreid proces betreft, kunnen deze stappen op zich Voorwetenschap uitmaken, indien deze voldoende concreet zijn; (iii) die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of op het aandeel van Care Property Invest; (iv) en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, de koers van het aandeel Care Property Invest aanzienlijk zou kunnen beïnvloeden.

1.3 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde wooneenheden ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft de initiële portefeuille, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de acquisities uit het nieuwe vastgoedprogramma wordt het leegstandsrisico overgedragen aan de exploitant, met uitzondering van het project 'Tilia' in Gullegem.

1.4 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.5 Compliance officer

De Compliance officer ziet toe op de naleving van de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap en meer in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap en beheert het compliancerisico van de Vennootschap.

1.6 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020'), zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.7 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

1.8 Double net

Zie definitie van punt 1.32 'Triple net', verderop in dit hoofdstuk, verminderd met het eigenaarsonderhoud (= grote onderhouds- en herstellingswerken). Er is slechts één project in portefeuille dat afgesloten werd met een erfpachtovereenkomst van het type 'double net', zijnde het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde.

Zeist (NL) | Villa Pavia



1.9 EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen



1.10 Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 15 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk gebruiksrecht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot en gebruik van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter – behoudens andersluidend beding – een jaarlijkse vergoeding, ‘canon’ genaamd (Titel 7 ‘Erfpacht’ boek 3 ‘Goederen’ van het Burgerlijk Wetboek).

Erfpachtovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht op 1 september 2021, vallen behoudens afwijking daarvan onder de oude regelgeving van het Burgerlijk Wetboek, en beschikken zodus over een minimum duurtijd van 27 jaar.

1.11 Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exittaks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Het huidige exittakspercentage bedraagt 15%

1.12 Free float

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

1.13 FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

1.14 Gesloten periode

Periode waarin personen met een leidinggevende functie en hun nauw verwante personen, alsook alle personen opgenomen op de lijst van personen met voorkennis conform de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten (de zogenaamde ‘insiderslijst’) van Care Property Invest, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandlingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.15 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 en nadien gewijzigd, laatst op 23 april 2018.

1.16 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 en nadien gewijzigd, laatst door de Wet van 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017.

1.17 IAS/IFRS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

1.18 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. De Vennootschap heeft enkel Interest rate swaps die haar toelaten om vlottende rentevoeten om te ruilen naar vaste rentevoeten.

1.19 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan noodzakelijke bijkomende mutatiekosten zijn inbegrepen (voorheen 'waarde vrij op naam' genoemd).

1.20 Looptijd

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille (een synoniem is 'duration').

1.21 Liquidity provider

Een liquidity provider is een financiële instelling (in het geval van Care Property Invest: KBC Securities) die onder toezicht van Euronext en de FSMA een opdracht van marktanimatie uitvoert met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap. De opdracht van marktanimatie heeft tot doel om de liquiditeit van transacties in aandelen van de Vennootschap te bevorderen en meer in het bijzonder een gepaste interactie tussen vraag en aanbod te favoriseren en aldus een vrije werking van de markt te bevorderen om zo de koersschommelingen in het aandeel te reduceren.

1.22 Marktkapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.23 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 12% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5 tot 8% afhankelijk van het Gewest;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (beiden tot 99 jaar): 2% of 0,5% als de huurder een vzw is (dit is van toepassing vanaf 01/01/2024);
- 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. Voor de Nederlandse en Spaanse vastgoedbeleggingen bestaat geen bijzondere afspraak en zijn de wettelijke tarieven inzake overdrachtsbelasting van toepassing.

1.24 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden.

'Inventariswaarde van de aandelen' is een synoniem voor nettowaarde van aandeel.

1.25 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

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

1.26 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext (een synoniem is 'velociteit').

1.27 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben (Titel 8 'Opstal' Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek).

1.28 Pay-out ratio

Brutodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, waarbij het brutodividend werd berekend op basis van de aangepaste EPRA-winst.

1.29 Reële waarde

De reële waarde of 'fair value' wordt voor de vastgoedbeleggingen in België als volgt berekend:

Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddelde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/ (1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/ (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1 +% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

1.30 Schuldgraad

Teller:

'Totaal van de passiva' op de balans bestaande uit:

- 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.

Noemer:

'Totaal van de activa' onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Het resultaat mag niet meer bedragen dan 65%.

1.31 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 B.S. 12 juni 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, B.S. 4 maart 2008.

1.32 Triple net

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

1.33 Minimale uitkeringsplicht

Volgens artikel 13 van het GVV-KB dient de Vennootschap 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 de aangepaste EPRA-winst (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B);
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Voor de berekening van de bedragen (A) en (B) verwijzen we naar hoofdstuk 'VI. Jaarrekening' rubriek 'Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV' op pagina 254.

1.34 Universeel registratiedocument

Instellingen waarvan effecten zijn toegelaten tot een gereguleerde markt kunnen elke jaar een registratiedocument opstellen in de vorm van een universeel registratiedocument met een beschrijving van de organisatie, bedrijfsactiviteiten, financiële positie, winsten, vooruitzichten en governance- en aandeelhoudersstructuur van de instelling. Het Universeel Registratiedocument mag gebruikt worden met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

1.35 Vennootschap

Care Property Invest NV

1.36 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van het college van dagelijks bestuur of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur of het college van dagelijks bestuur en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

1.37 Verordening (EU) 2017/1129

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

1.38 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen d.d. 23 maart 2019, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 4 april 2019, met inwerkingtreding op 1 mei 2019 en ter vervanging van het vroegere Wetboek van Vennootschappen d.d. 7 mei 1999.

1.39 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.

Hof Driane (BE) | Herenthout



2. Afkortingen

ABB	Accelerated Book Building (kapitaalverhoging)
AICB	Alternatieve Instelling voor Collectieve Belegging
APM	Alternative Performance Measure (Alternatieve prestatie maatstaven)
BE-REIT	Belgian Real Estate Investment Trust
BEAMA	Belgian Association of Asset Managers (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BPR	Best Practices Recommendations
CDP	Carbon Disclosure Projects
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CODM	Chief Operating Decision Maker (bij Care Property Invest: dagelijks bestuur)
COO	Chief Operating Officer
CP	Commercial Paper
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CVA	Credit Valuation Adjustment
DBF	Design, Build & Finance
DBFM	Design, Build, Finance & Maintain
DCF	Discounted Cashflow
DPS	Dividend Per Share (dividend per aandeel)
DVA	Debt Valuation Adjustment
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortisation
EER	Europese Economische Ruimte
EMS	Energy Management System (energiemonitoringsysteem)
EPRA	European Public Real Estate Association
EPS	Earnings Per Share (winst per aandeel)
ESG	Environmental, Social & Governance
ESMA	European Securities and Markets Authority (Europese effecten en markten autoriteit)
FBI	Financiële Beleggingsinstelling (NL-REIT)
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GAV	Gewone Algemene Vergadering
GHW	Geschatte HuurWaarde
GPR	Global Property Research
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GVBF	Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds
GVV	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
HIQA	Health Information and Quality Authority

IAS	International Accounting Standards
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IPT	Individuele Pensioen Toezegging
IRS	Interest Rate Swap
KB	Koninklijk Besluit
KMO	Kleine & Middelgrote Ondernemingen
LFL	Like-for-like
LTIP	Long Term Incentive Plan
LTV	Loan-to-Value
MTN	Medium Term Notes (Obligaties (LT) en Commercial Paper (KT))
NAW	Nettoactiefwaarde
NDV	Net Disposal Value
NIR	Netto Initieel Rendement
NRV	Net Reinstatement Value
NTA	Net Tangible Assets
NV	Naamloze Vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
OLO	Lineaire obligatie
sBPR	sustainability Best Practices Recommendations
SBTi	Science Based Targets initiative
SMART	Specifiek, meetbaar, haalbaar, relevant en tijdsgebonden doelstelling
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ES-REIT)
Sw	Strafwetboek
URD	Universeel Registratiedocument
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
Vlabel	Vlaamse Belastingdienst
VTE	Voltijdsequivalent
VWAP	Volume-Weighted Average Price
VZW	Vennootschap Zonder Winstoogmerk
WIB	Wet Inkomstenbelasting
WRI	World Resources Institute
WVV	Wetboek van vennootschappen en verenigingen
WWF	World-Wide Fund for nature

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be