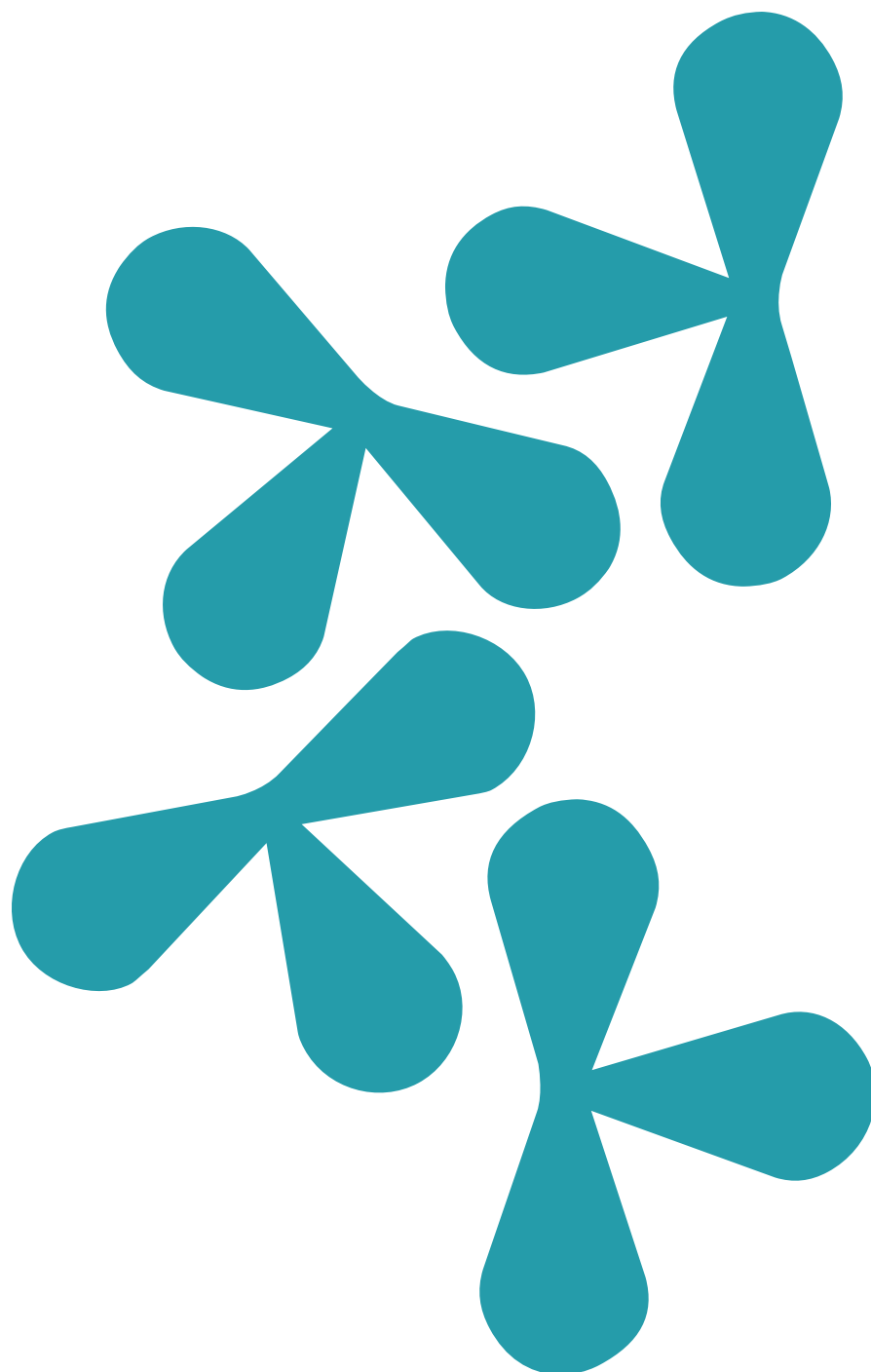


# Care Property Invest



<b>40</b>					<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.		VOL 1

<b>JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN</b>
--

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: ..... *Care Property Invest* .....

Rechtsvorm: ..... *Naamloze vennootschap* .....

Adres: ..... *Horstebaan* ..... Nr.: ..... *3* ..... Bus: .....

Postnummer: ..... *2900* ..... Gemeente: ..... *Schoten* .....

Land: ..... *België* .....

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

Internetadres<sup>1</sup>: ..... *www.carepropertyinvest.be* .....

Ondernemingsnummer BE 0456.378.070

DATUM 14 / 11 / 2017 van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 29 / 05 / 2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2018 tot 31 / 12 / 2018

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2017 tot 31 / 12 / 2017

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ **zijn niet**<sup>2</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

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

*Willy Pintens*  
Gedelegeerd bestuurder

*Peter Van Heukelom*  
Gedelegeerd bestuurder

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

<i>Mark Suykens (Voormalig algemeen directeur V.V.S.G. vzw) Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Peter Van Heukelom (Algemeen directeur Care Property Invest) Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder 16/05/2018 - 31/05/2023</i>
<i>Willy Pintens (Bestuurder) Biezenmaat 10, 8301 Heist-aan-Zee, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder 16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Dirk Van Den Broeck (Bestuurder) Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder 16/05/2018 - 25/05/2022</i>
<i>Lode De Vrieze (Head of private banking Flanders, Bank Degroof Petercam) Hundelgemsebaan 113, 9630 Zwalm, België</i>	<i>Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018</i>
<i>Brigitte Grouwels (Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement) Bordiaustraart 30, 1000 Brussel, België</i>	<i>Bestuurder 16/05/2018 - 31/05/2023</i>
<i>Myriam Lint (Senior Relatiebeheerder Distributie Public &amp; Social Banking Vlaanderen, Belfius) Van den Hautelei 58, 2100 Deurne (Antwerpen), België</i>	<i>Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018</i>
<i>Caroline Riské (Zaakvoerder/gerontoloog Adinzo bvba) Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel, België</i>	<i>Bestuurder 16/05/2018 - 31/05/2023</i>
<i>Kristien Van Der Hasselt (Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group Corporate Banking, BNP Paribas Fortis) Beiaardlaan 4, 1745 Opwijk, België</i>	<i>Bestuurder 18/11/2015 - 16/05/2018</i>
<i>Paul Van Gorp (Gedelegeerd bestuurder Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw) Leopold II laan 167, 8670 Koksijde, België</i>	<i>Bestuurder 16/05/2018 - 31/05/2023</i>
<i>Lode Verstraeten (Senior Banker Head of Public Sector &amp; Institutionals KBC Bank Corporate Banking Center Region) Zilverstraat 39, 1850 Grimbergen, België</i>	<i>Bestuurder 16/09/2015 - 16/05/2018</i>
<i>PwC Bedrijfsrevisoren cvba Nr.: BE 0429.501.944 Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België Lidmaatschapsnr.: B00009</i>	<i>Commissaris 18/05/2016 - 29/05/2019</i>

Vertegenwoordigd door:

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

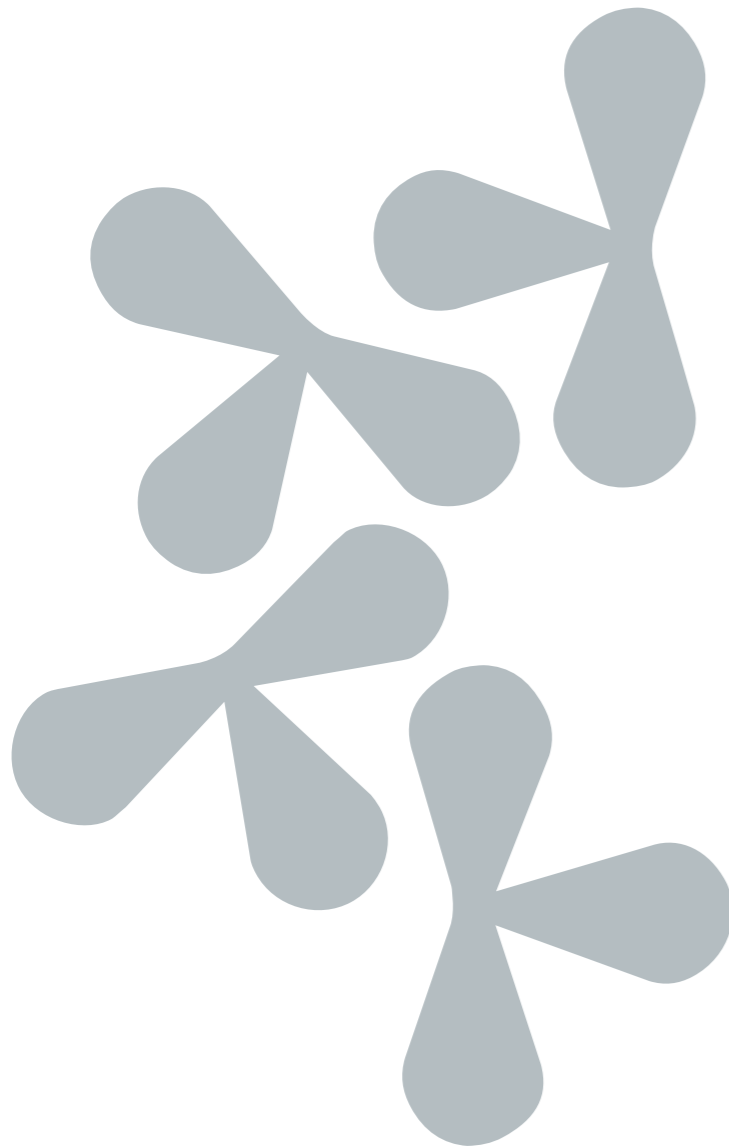
*Damien Walgrave  
(Bedrijfsrevisor)  
Woluwedal 19, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België  
Lidmaatschapsnr.: A02037*

## Statutaire jaarrekening

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018, samen met onze bevindingen ter goedkeuring voor te leggen, alsook u rekenschap te geven van ons beleid.

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en het KB van 13 juli 2016 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hierbij verwijzen wij naar het document "Jaarlijks Financieel Verslag 2018" dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap.

<b>Statutaire jaarrekening</b>	<b>5</b>
1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2018	7
2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening	18
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	18
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	18
T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING	18
T 2.2 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	20
T 2.3 VASTGOEDBELEGGINGEN	20
T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	22
T 2.5 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	24
T 2.6 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	24
T 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN	25
T 2.8 VLOTTENDE ACTIVA	26
T 2.9 EIGEN VERMOGEN	26
T 2.10 VOORZIENINGEN	27
T 2.11 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	27
T 2.12 PERSONEELSBELONINGEN	28
T 2.13 OPBRENGSTEN EN KOSTEN	28
T 2.14 BELASTINGEN	29
Toelichting 3: Segmentinformatie	31
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	31
T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO	31
T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL	32
T 4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET	33
T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN	34
T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS	34
T 4.6 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD	35
T 4.7 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ	36
Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans	37
T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL	37
T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT	37
T 5.3 HUURINKOMSTEN	38
T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	39
T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	45
T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	46
T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	46
T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN	46
T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN	46



T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	48
T 5.11 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	48
T 5.12 BELASTINGEN	49
T 5.13 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	49
T 5.14 VASTGOEDBELEGGINGEN	50
T 5.15 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	53
T 5.16 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	54
T 5.17 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	55
T 5.18 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA	60
T 5.19 HANDELSVORDERINGEN	63
T 5.20. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA	63
T 5.21 KAS EN KASEQUIVALENTEN	63
T 5.22 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	63
T 5.23 KAPITAAL	64
T 5.24 UITGIFTEPREMIE	66
T 5.25 RESERVES	66
T 5.26 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	66
T 5.27 VOORZIENINGEN	66
T 5.28 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	67
T 5.29 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	68
T 5.30 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	70
T 5.31 HANDELSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN	70
T 5.32 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	70
T 5.33 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA	70
T 5.34 TOELICHTING REËLE WAARDE	71
T 5.35 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	72
T 5.36 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS	72
T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2018	73
T 5.38 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN.	75
<b>Overige meldingen</b>	<b>77</b>
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	77
2. Belangrijke gebeurtenissen	84
3. Bestemming van het resultaat	97
4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad	98
5. Voornaamste risico's en onzekerheden	99
6. Financiële instrumenten	100
7. Transacties met verbonden partijen	100
8. Belangenconflicten	100
9. Onderzoek en ontwikkeling	101
10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	101
11. Participaties	101
12. Eigen aandelen	102
13. Inlichtingen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	102
14. Interne organisatie en werking Care Property Invest	106
15. Corporate Governance Verklaring	108
16. Verslag van de commissaris	113

## 1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2018

### 1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2018	2017
I. Huurinkomsten (+)	T 5.3	19.288.437,52	17.519.625,71
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>19.288.437,52</b>	<b>17.519.625,71</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>19.288.437,52</b>	<b>17.519.625,71</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.4	-3.353.765,93	-2.819.892,41
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.5	966.078,75	1.188.307,56
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>16.900.750,34</b>	<b>15.888.040,86</b>
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.6	2.446.674,41	1.175.063,02
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	T 5.7	0,00	<sup>(1)</sup> -576.817,17
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>19.347.424,75</b>	<sup>(1)</sup> <b>16.486.286,71</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	T 5.8	98.242,82	39.648,33
XXI. Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-4.628.300,92	-4.022.872,31
XXII. Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-188.245,10	-97.340,50
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	T 5.11	7.196.810,20	<sup>(1)</sup> 1.506.728,74
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>2.478.507,00</b>	<sup>(1)</sup> <b>-2.573.835,74</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>21.825.931,75</b>	<sup>(1)</sup> <b>13.912.450,97</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	10.297,54	-64.650,38
XXV. Exittaks (-)	T 5.12	-5.037,89	-75.477,43
<b>BELASTINGEN</b>		<b>5.259,65</b>	<b>-140.127,81</b>
<b>NETTORESULTAAT/GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>21.831.191,40</b>	<sup>(1)</sup> <b>13.772.323,16</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

### NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>21.831.191,40</b>	<b>13.772.323,16</b>
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 1,1298</b>	<b>€ 0,8714</b>

## 1.2 Statutaire balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017	
<b>ACTIVA</b>			
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>412.332.548,93</b>	<b>(1) 326.879.159,58</b>	
B. Immateriële vaste activa	T 5.13	145.478,62	0,00
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.14	143.181.773,00	93.709.750,56
D. Andere materiële vaste activa	T 5.15	9.119.474,68	4.978.201,33
E. Financiële vaste activa	T 5.16	85.766.233,00	(1) 57.054.252,51
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.17	163.441.297,80	160.251.205,00
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	T 5.18	10.678.291,83	10.885.750,18
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>31.566.994,16</b>	<b>25.329.559,83</b>	
D. Handelsvorderingen	T 5.19	428.693,17	72.621,66
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	T 5.20	29.619.846,26	23.630.943,66
F. Kas en kasequivalenten	T 5.21	1.364.680,22	992.140,39
G. Overlopende rekeningen	T 5.22	153.774,51	633.854,12
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>443.899.543,09</b>	<b>(1) 352.208.719,41</b>	
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>229.752.101,80</b>	<b>(1) 218.668.530,00</b>	
A. Kapitaal	T 5.23	114.961.266,36	114.961.266,34
B. Uitgiftepremie	T 5.24	87.551.065,26	87.551.065,26
C. Reserves	T 5.25	5.408.578,78	(1) 2.383.875,24
D. Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	21.831.191,40	(1) 13.772.323,16
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>214.147.441,29</b>	<b>133.540.189,41</b>	
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>139.881.691,89</b>	<b>125.090.617,09</b>	
A. Voorzieningen	T 2.27	1.978,81	0,00
B. Langlopende financiële schulden	T 5.28	120.729.715,76	105.676.653,79
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.29	19.149.997,32	19.413.963,30
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>74.265.749,40</b>	<b>8.449.572,32</b>	
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.30	65.301.255,54	397.258,12
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	T 5.31	3.662.790,32	4.798.102,09
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.32	4.436.458,53	2.740.922,80
F. Overlopende rekeningen	T 5.33	865.245,01	513.289,31
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>	<b>443.899.543,09</b>	<b>(1) 352.208.719,41</b>	

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

## 1.3 Statutaire resultaatverwerking

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>21.831.191,40</b>	<b>(1) 13.772.323,16</b>
<b>B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)</b>	<b>-7.918.743,72</b>	<b>(1) -3.024.703,53</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-3.874.224,71	(1) -909.190,62
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	146.519,19	(1) 451.714,42
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	142.219,64	-2.049.040,70
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-4.333.257,84	(1) -518.186,63
<b>Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden</b>	<b>13.912.447,68</b>	<b>10.747.619,63</b>
<b>C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>9.603.784,50</b>	<b>8.538.395,86</b>
<b>D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C</b>	<b>4.308.663,18</b>	<b>2.209.223,77</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

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

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017 <sup>(1)</sup>
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren <b>ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat</b> van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij "1.3 Statutaire resultaatverwerking" op pagina 9, punt "B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves".		
nettoresultaat	21.831.191,40	<sup>(1)</sup> 13.772.323,16
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-7.918.743,72	<sup>(1)</sup> -3.024.703,53
<b>POSITIEF NETTORESULTAAT</b>	<b>13.912.447,68</b>	<b>10.747.619,63</b>
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 <b>ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2°</b> uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
<b>1°</b> , zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het nettoresultaat IFRS en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
<b>(A) het nettoresultaat IFRS wordt berekend cf. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.</b>		
nettoresultaat	21.831.191,40	<sup>(1)</sup> 13.772.323,16
(+) afschrijvingen en waardeverminderingen	129.586,67	103.933,39
(-) terugnemingen van waardeverminderingen		
(+/-) overige niet-monetaire bestanddelen	-7.509.373,04	<sup>(1)</sup> -2.028.198,71
(+/-) uitzonderlijke opbrengsten	0,00	<sup>(1)</sup> 576.817,17
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)	-263.965,98	-2.049.040,70
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa (dochtervennootschappen)	-6.932.844,22	<sup>(1)</sup> 542.311,96
(+/-) onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-314.541,65	-1.098.287,14
(+/-) voorzieningen	1.978,81	0,00
(+/-) variaties in de reële waarde van vastgoed	-2.446.674,41	-1.175.063,02
<b>(A) NETTORESULTAAT IFRS</b>	<b>12.004.730,62</b>	<b>10.672.994,82</b>
<b>(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling</b>		
<b>(B) NETTOMEERWAARDEN</b>		
<b>1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)</b>	<b>9.603.784,50</b>	<b>8.538.395,86</b>
<b>2°</b> zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
<b>2° =</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>positieve verschil tussen 1° en 2°</b>	<b>9.603.784,50</b>	<b>8.538.395,86</b>
<b>MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>9.603.784,50</b>	<b>8.538.395,86</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

## 1.5 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

De vermelde verplichting in art. 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het 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.

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
nettoactief	229.752.101,78	<sup>(1)</sup> 218.668.530,00
voorgestelde dividenduitkering	-13.912.447,68	-10.747.619,63
<b>NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>215.839.654,10</b>	<b><sup>(1)</sup> 207.920.910,37</b>
het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cf. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	114.961.266,34	114.961.266,34
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	87.551.065,26	87.551.065,26
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	6.397.267,04	<sup>(1)</sup> 2.523.042,33
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-738.107,78	<sup>(1)</sup> -591.588,59
reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.556.182,94	-19.413.963,30
<b>NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN</b>	<b>188.615.307,92</b>	<b><sup>(1)</sup> 185.029.822,04</b>
<b>RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 617 W. VENN.</b>	<b>27.224.346,18</b>	<b><sup>(1)</sup> 22.891.088,33</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

## 1.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
totale activa	443.899.543,09	352.208.719,41
opeisbare passiva op korte of lange termijn	-214.147.441,31	-133.540.189,41
<b>NETTOACTIVA</b>	<b>229.752.101,78</b>	<b>218.668.530,00</b>
<b>nettowaarde per aandeel <sup>(1)</sup></b>	<b>€ 11,89</b>	<b>€ 11,32</b>
totale activa	443.899.543,09	352.208.719,41
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-194.997.443,99	-114.126.226,11
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>	<b>248.902.099,10</b>	<b>238.082.493,30</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>	<b>€ 12,88</b>	<b>€ 12,32</b>
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasing <sup>(2)</sup>	505.169.732,93	413.267.446,81
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-194.997.443,97	-114.126.226,11
<b>NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW</b>	<b>310.172.288,96</b>	<b>299.141.220,70</b>
<b>nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen", inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b>	<b>€ 16,05</b>	<b>€ 15,48</b>

Het totaal aantal aandelen bedroeg zowel per 31 december 2017 als per 31 december 2018 19.322.845.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 20,20 op 31 december 2018 en € 18,56 op 31 december 2017.

Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

(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 31 december 2018 beschikte de Vennootschap niet over eigen aandelen.

(2) Voor bijkomende toelichting over de gebruikte rentevoeten en marges wordt verwezen naar «T 5.17 Vorderingen Financiële leasing» op pagina 55.

## 1.7 Schuldgraad op statutaire basis

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>TOTALE SCHULDENLAST</b>	<b>214.147.441,31</b>	<b>133.540.189,41</b>
VERMINDERD MET: (CFR ARTIKEL 13 § 1 VAN HET GVV-KB)		
- voorzieningen	-1.978,81	0,00
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-19.149.997,32	-19.413.963,30
- uitgestelde belastingen (liability)	-11.949,45	-2.334.245,77
- overlopende rekeningen	-865.245,01	-513.289,31
<b>TOTAAL</b>	<b>194.118.270,72</b>	<b>111.278.691,03</b>
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>443.899.543,09</b>	<b><sup>(1)</sup> 352.208.719,41</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP (STATUTAIR)</b>	<b>43,73%</b>	<b><sup>(1)</sup> 31,59%</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.



## 1.8 Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>992.140,39</b>	<b>2.320.164,12</b>
<b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-12.901.855,08</b>	<b>6.012.307,25</b>
<b>Resultaat voor betaalde belastingen</b>	<b>21.825.931,75</b>	<sup>(1)</sup> <b>13.912.450,97</b>
betaalde belastingen	5.259,65	-140.127,81
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>21.831.191,40</b>	<sup>(1)</sup> <b>13.772.323,16</b>
+ betaalde en ontvangen interesten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	4.530.058,10	4.022.872,31
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten)</b>	<b>26.361.249,50</b>	<sup>(1)</sup> <b>17.795.195,47</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-9.814.651,47</b>	<sup>(1)</sup> <b>-3.098.787,84</b>
variaties in de reële waarde van financiële instrumenten	-263.965,98	<sup>(1)</sup> -1.506.728,74
variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.932.844,22	0,00
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	-2.446.674,41	-1.175.063,02
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-314.541,65	-1.098.287,14
voorziening IFRS 9	1.978,81	0,00
ander portefeuilleresultaat	0,00	<sup>(1)</sup> 576.817,17
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		
<b>Beweging van de activa</b>	<b>-23.459.398,04</b>	<b>-6.937.490,08</b>
vorderingen dochterondernemingen	-23.805.493,24	-7.635.082,35
vorderingen financiële leasing	-35.333,22	373.216,99
handelsvorderingen	-129.314,33	-50.496,99
terug te vorderen belastingen	1.495,59	92.554,57
andere kortlopende activa	29.167,55	646.319,12
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	480.079,61	-364.001,42
<b>Beweging van de verplichtingen</b>	<b>-5.989.055,07</b>	<b>-1.746.610,30</b>
handelsschulden	2.348.838,96	-1.992.362,41
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-8.262.164,12	182.502,25
overlopende rekeningen	-75.729,91	63.249,86

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-42.631.823,32</b>	<b>-54.893.718,83</b>
investeringen in projectontwikkelingen (financiële leasing)	-6.631.730,11	-3.357.580,69
investeringen in vastgoedbeleggingen	-4.698.628,56	-5.832.285,62
investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	-31.098.551,43	-45.616.348,61
investeringen in immateriële vaste activa	-145.478,62	0,00
investeringen in materiële vaste activa	-62.954,60	-85.753,91
investeringen in financiële vaste activa	5.520,00	-1.750,00
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>55.906.218,23</b>	<b>47.553.387,85</b>
<b>Kaselementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-4.261.401,26</b>	<b>-3.974.665,13</b>
betaalde interestlasten	-4.349.562,73	-4.062.665,56
ontvangen interesten (swap)	88.161,47	88.000,43
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>70.915.239,12</b>	<b>-10.079.260,48</b>
toename (+) van de financiële schulden	71.500.000,00	10.000.000,00
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-584.760,88	-20.079.260,48
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-10.747.619,63</b>	<b>-8.306.373,60</b>
betalingen dividenden	-9.135.206,63	-7.060.417,56
betaling roerende voorheffing dividenden	-1.612.413,00	-1.245.956,04
<b>Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie</b>	<b>0,00</b>	<b>69.913.687,06</b>
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	0,00	69.913.687,06
<b>TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)</b>	<b>372.539,83</b>	<b>-1.328.023,73</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.364.680,22</b>	<b>992.140,39</b>

## 1.9 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2018

Vermelde bedragen in euro.

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps <sup>(1)</sup>
<b>1 januari 2017</b>	<b>78.442.492</b>	<b>20.592.746</b>	<b>144.350</b>	<b>-66.000</b>
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	465.407	-11.785
impact waardering participaties conform IAS 28	0	0	<sup>(3)</sup> 1.004.095	<sup>(3)</sup> -62.089
dividenden	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0
resultaat van de periode <sup>(2)</sup>	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0
kapitaalverhoging	36.518.775	66.958.319	0	0
<b>31 december 2017</b>	<b>114.961.266</b>	<b>87.551.065</b>	<b>1.613.852</b>	<b>-139.874</b>
<b>1 januari 2018</b>	<b>114.961.266</b>	<b>87.551.065</b>	<b>1.613.852</b>	<b>-139.874</b>
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017			909.191	-451.714
dividenden	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0
resultaat van de periode <sup>(2)</sup>	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0
<b>31 december 2018</b>	<b>114.961.266</b>	<b>87.551.065</b>	<b>2.523.042</b>	<b>-591.589</b>

(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.

(3) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Vermelde bedragen in euro.

andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>7.772.353</b>	<b>-175.317</b>	<b>8.200.296</b>	<b>107.060.216</b>
0	0	1.593.770	-106.078	106.078	0
0	0	<sup>(3)</sup> 1.723.264	<sup>(3)</sup> 2.665.270	0	<sup>(3)</sup> 2.665.270
0	0	0	0	-8.306.374	-8.306.374
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	13.772.323	13.772.323
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	103.477.094
<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>11.089.386</b>	<b>2.383.875</b>	<b>13.772.323</b>	<b>218.668.530</b>
<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>11.089.386</b>	<b>2.383.875</b>	<b>13.772.323</b>	<b>218.668.530</b>
0	0	518.187	3.024.704	-3.024.704	0
0	0	0	0	-10.747.620	-10.747.620
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	21.831.191	21.831.191
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
<b>11.283.515</b>	<b>0</b>	<b>11.607.573</b>	<b>5.408.579</b>	<b>21.831.191</b>	<b>229.752.102</b>

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 statutaire jaarrekening

### Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

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

De voornaamste aandeelhouders worden in de toelichting van deze jaarrekening opgesomd. Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (Bel Mid-index).

De jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2018 omvat de Vennootschap. De jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2018. De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 3 april 2019 goedgekeurd. De jaarrekening zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders die op 29 mei 2019 zal plaatsvinden.

### 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 GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014. 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.

#### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND

##### OP 1 JANUARI 2018

#### IFRS 9 "Financiële instrumenten"

IFRS 9 werd gepubliceerd door het IASB in juli 2014 en is aangenomen door de EU in november 2016. IFRS 9 omvat bepalingen omtrent de classificatie en waardering van financiële activa en financiële verplichtingen, bijzondere waardeverminderingen van financiële activa alsook algemene bepalingen van hedge accounting. IFRS 9 vervangt grotendeels IAS 39 – Financiële Instrumenten: Opname en Waardering.

Op basis van de analyse van Care Property Invest over het boekjaar 2018 werd geconcludeerd dat IFRS 9 geen materiële impact heeft op de geconsolideerde jaarrekening. Met betrekking tot de bijzondere waardeverminderingen van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en financiële leasevorderingen, resulteert de toepassing van het te verwachten kredietverlies model onder IFRS 9 in een vervroegde erkenning van kredietverliezen in vergelijking met het voorheen toegepaste verliesmodel onder IAS 39. Voor een verdere toelichting over de gemaakte analyse en de geboekte immateriële provisie verwijzen we naar "T 5.27 Voorzieningen" op pagina 66.

#### IFRS 15 "Opbrengsten uit contracten met klanten"

IFRS 15 voorziet een uniek en allesomvattend model van principes die een entiteit moet toepassen voor de boekhoudkundige verwerking van opbrengsten voortvloeiend uit een contract met een klant. Bij de inwerkingtreding vervangt deze nieuwe standaard zowel IAS 18 met betrekking tot opbrengsten uit de verkoop van goederen en het leveren van diensten alsook IAS 11 met betrekking tot onderhanden projecten in opdracht van derden en de daarbij horende interpretaties.

Uit analyse blijkt dat IFRS 15 geen materiële impact heeft op de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest aangezien lease-overeenkomsten, die de voornaamste bron van opbrengsten vertegenwoordigen, buiten het toepassingsgebied van IFRS 15 vallen. De principes van IFRS 15 zijn evenwel van toepassing op de niet-lease componenten. Naast de lease-overeenkomsten bezit Care Property Invest ook triple net erfpacht- en huurovereenkomsten met haar klanten. Deze overeenkomsten betreffen louter de huur en canon die betaald dient te worden voor het gebouw en vereist dan ook geen aangepaste boekingswijze naar aanleiding van IFRS 15.

#### NIEUWE OF GEWIJZIGDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE NOG NIET VAN KRACHT ZIJN

Een aantal nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen zijn in 2018 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder worden toegepast. De Vennootschap heeft geopteerd om de nieuwe standaard IFRS 16 "Lease-overeenkomsten" toepasbaar vanaf 1 januari 2019 reeds vervroegd toe te passen.

#### IFRS 16 "Lease-overeenkomsten"

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van lease-overeenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Bij de inwerkingtreding vervangt deze standaard IAS 17 – Lease-overeenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor korte-termijn leases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Care Property Invest nagenoeg uitsluitend optreedt als leasinggever heeft de implementatie van IFRS 16 geen impact op de statutaire jaarrekening. In de gevallen waar Care Property Invest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leasings onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren (zijnde vastgoedbeleggingen waarvan niet de naakte eigendom wordt aangehouden, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpacht) heeft dit tot gevolg dat er een gebruiksrecht en bijkomende verplichting erkent dient te worden in de statutaire jaarrekening. Aangezien dit op statutaire niveau slechts gaat over een kopieerapparaat, werd hiervoor geen gebruiksrecht en verplichting opgenomen in de balans.

## T 2.2 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 2.3 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 overneming 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.

Bij de eerste opname wordt door de Vennootschap een analyse gemaakt of een investering als operationele leasing of als financiële leasing moet worden geboekt door toepassing van de criteria van IAS 17. Bij deze analyse bestaat een mogelijk risico dat de Vennootschap een verkeerde beoordeling maakt. De Vennootschap tracht dit risico evenwel te ondervangen door voorafgaandelijk een beroep te doen op externe IFRS experts en een analyse te maken op basis van de gegevens ontvangen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

### 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 (fair value) 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 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden.

Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.

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". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed 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 nettoverkoopwaarde en de laatste boekwaarde (fair value van 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 en;
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek "Projectontwikkelingen" aan fair value.

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 fair value waardering 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 en;
- 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

Lease-overeenkomsten 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 geassocieerd conform IFRS 16. Op aanvangsdatum wordt het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief gewaardeerd tegen kostprijs. Na aanvangsdatum wordt het actief gewaardeerd op basis van het reële waarde model conform IAS 40.

### T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### T 2.4.1 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 de actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het activa 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 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 waarderverminderingverliezen.

##### 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 beoogde 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 afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
Kantoor machines	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 2.4.2 ANDERE M.V.A. - ONTWIKKELINGSKOSTEN VOOR PROJECTEN IN VOORBEREIDING/UITVOERING DIE NADIEN ALS FINANCIËLE LEASE (IAS 17) 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 geassocieerd naar de rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing" van de balans.

IAS 17 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 2.5 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 teruggedragen 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 2.6 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 "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 equitymethode (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 IAS 39 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" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij de toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 48).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of te 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 instelling.

### 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 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN

### Vorderingen financiële leasing

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 IAS 17), zal Care Property Invest, als lessor, 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 financiële opbrengst en/of als een terugbetaling van kapitaal, 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.

### 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 discontovoet 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 te brengen 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 2.8 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 kortetermijnbeleggingen) 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 2.9 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 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 hebben geen impact op het nettoresultaat IFRS.

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 2.10 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridische 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 disconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

## T 2.11 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 IAS 39 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" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij toelichting bij "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 47).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of te 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 instelling.

**Leasingschuld**

Lease-overeenkomsten 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 tot 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 2.12 PERSONEELSBELONINGEN**

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" (zie toelichting van de bezoldigingen bij "T 5.4 Algemene kosten van de vennootschap" op pagina 39). 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. Tot en met boekjaar 2018 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

**T 2.13 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 van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double net-contracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap.

**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.

Opbrengsten en kosten worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

**T 2.14 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 voortvloeien 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 60% 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 weer genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Deze wet werd goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016. De nieuwe maatregel trad in werking op 1 januari 2017. 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 der successierechten, Vlaamse Gewest, artikel 55bis– Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het “Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting” van 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 netto dividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen, vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van erfbelasting kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website [www.carepropertyinvest.be](http://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 12,75% per 31 december 2018, zijnde 12,5% vermeerderd met 2% aanvullende crisisbijdrage. De programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarden 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 intrestaftrek, ...) 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.

### Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éénzelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woongelegenheden in het kader van het Woonzorgdecreet in het Vlaams Gewest of soortgelijke projecten buiten het Vlaams Gewest in de Europese Economische Ruimte, stelt de Vennootschap geen segmentinformatie op. Een dergelijke informatie zou bovendien geen toegevoegde waarde hebben voor het management van de Vennootschap bij het nemen van operationele beslissingen. Bovendien vertegenwoordigt slechts een enkele erfpachtnemer of huurder van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Vulpia Care Group (14,91%) en Armonea (13,95%).

### Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap, op haar activiteiten en haar financiële situatie, kunnen bestaan.

De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire risico's werden beschreven in hoofdstuk “I. Risicofactoren” op pagina 8 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

#### T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO

Dit risico kan beschreven worden als het risico dat zou voortvloeien uit een kastekort ingeval van opzegging of laattijdige verlenging van de financieringsovereenkomsten door de Vennootschap (zoals de bestaande kredietlijnen). Dit risico kan zich eveneens voordoen bij gebrek aan hernieuwing van financieringsovereenkomsten die aflopen of de niet-naleving van convenanten bij kredietovereenkomsten.

De potentiële impact van dit risico is:

- De onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel eigen vermogen als vreemd vermogen) of verhoogde kosten waardoor de rendabiliteit daalt.
- Het niet beschikbaar zijn van financiering voor de terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.

- De verhoogde kost van de schuld door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows. Het verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn.
- De verkoop van vastgoedbeleggingen tegen verlaagde prijs.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV en gelet op de aard van de goederen waarin Care Property Invest investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de financieringsovereenkomsten op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities.

Niettemin voert Care Property Invest, om deze risico's te beperken, een strikt beleid. Zo is voor de initiële portefeuille van financiële leasingen het afsluiten van langetermijnkredieten per betrokken project ten aanzien van de banken gewaarborgd door de operator (het OCMW of de vzw) ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Care Property Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypotheecair mandaat op het gebouw ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat deze financieringscontracten van de Vennootschap zouden worden opgezegd of geannuleerd, of vervroegd moeten terugbetaald worden.

Om de naleving van de verbintenis van de leasingnemers t.a.v. Care Property Invest tot betaling van de eindeopstalvergoeding te garanderen, worden bovendien de subsidies die de OCMW's en de vzw's ontvangen van de Vlaamse gemeenschap, gestort op een geblokkeerde rekening. Verder wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW t.a.v. Care Property Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de Vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 145 OCMW Decreet. Een vzw dient dan weer een hypotheecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw daarenboven een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan 6 maanden of drie jaar canonverplichting. Tot op heden heeft de Vennootschap ook geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Op 31 december 2018 bedragen de totale kredietlijnen € 135 miljoen. Dit bestaat uit enerzijds een kaskrediet, voor 5 jaar, bij KBC van € 35 miljoen en anderzijds een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 100 miljoen. De Vennootschap heeft 2 obligaties opgenomen van telkens € 5 miljoen, beide aan een vaste rentevoet met een looptijd van 6 en 7 jaar en een obligatie voor € 7,5 miljoen voor een looptijd van 11 jaar. Voor het MTN-programma beschikt de Vennootschap over 2 backuplijnen van ieder € 35 miljoen bij KBC en Belfius. De Vennootschap heeft op 31 december 2018 € 32,5 miljoen opgenomen op het kaskrediet bij KBC en heeft € 31,5 miljoen aan uitstaand CP.

Care Property Invest monitort het liquiditeitsrisico, voor wat betreft de nieuwe portefeuille, op de voet. Voor de initiële portefeuille beschikt de Vennootschap over 2 roll-overkredieten voor een totaal bedrag van € 6.890.000 die driejaarlijks herzienbaar zijn.

#### T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL

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.

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 61,96% en 38,04% van de totale financiële verplichtingen per 31 december 2018. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente bedroeg 29,34% per 31 december 2018. Een stijging van 1% van de rentevoet zou slechts een extra financieringskost van € 68.900 betekenen voor de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (stijging of daling) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 2,4 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat maar een negatieve invloed op uitkeerbaar resultaat, een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat maar een positieve invloed op uitkeerbaar resultaat.

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps. 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 driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille is de opname van het kaskrediet ten belope van € 32,5 miljoen en het uitstaand CP ten belope van € 31,5 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft evenwel in 2018 een bijkomend swapcontract afgesloten ten belope van € 12 miljoen om zich in te dekken tegen dit risico. 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 bij "Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans" - bij "T. 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 46, bij "T 5.28 Langlopende financiële schulden" op pagina 67 en bij "T 5.29 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 68. 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.

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.

#### T 4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET

Dit risico kan beschreven worden als het risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten.

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten kunnen aan inschatting-, berekenings-, programmerings- en/of manipulatiefouten blootgesteld zijn. Bovendien kunnen eerdere financiële vooruitzichten niet meer relevant zijn en/of berusten op assumpties die mogelijk aan de controle van de Vennootschap ontsnappen.

Care Property Invest voorziet daarom kwartaalupdates van haar financieel model en budgettering met afoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen, gecombineerd met een dagelijkse opvolging van parameters (economische, vastgoedmatige, enz.) die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden.

#### T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -19.603.504 per 31 december 2018 tegenover € -19.413.963 per 31 december 2017. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € -263.965,98 per 31 december 2018.

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 reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten.

De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten zijn niet-gerealiseerd en betreffen daarom niet-kasementen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de analytische staat van het globaal resultaat om de leesbaarheid te verhogen. Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Alle afgeleide financiële producten betreffen interest rate swaps en leningen opgenomen met een vaste forward rentevoet. Care Property Invest werkt bovendien enkel samen met gereputeerde financiële instellingen (Belfius Bank, KBC Bank, CBC Banque, BNP Paribas Fortis en ING).

#### T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

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 kredietovereenkomst.

Ter illustratie:

In de convenant met KBC bank werden de volgende parameters opgenomen:

- Een maximale schuldgraad van 55%. De maximale schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 43,73% op 31 december 2018. Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T 4.6 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 35.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2017 bedroeg de interest coverage ratio 3,91 en op 31 december 2018 bedroeg deze 3,65.

De convenant met BNP Paribas Fortis bevat eveneens een maximum schuldgraad van 55%.

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. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regulator 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).

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.

#### T 4.6 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen (KBC Bank en BNP Paribas Fortis) bedraagt 55% (zie ook "T 4.5 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 34). 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 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.

Per 31 december 2017 bedroeg de schuldgraad 32,22%. Per 31 december 2018 bedroeg de schuldgraad 43,73%. Conform artikel 24 van het GVV-KB dient de Vennootschap een financieel plan, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%, op te stellen wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50%. De Vennootschap dient de algemene richtlijnen van dit financieel plan in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen op te nemen.

Per 31 december 2018 heeft de Vennootschap een schuldcapaciteit van € 269,7 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 110,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2018, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 144,9 miljoen. Bij een waardedaling van ongeveer € 90,9 miljoen zou de schuldgraad van 55% overschreden worden.

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 vanuit de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden. Bij overschrijding van de schuldgraad van 50% van de activa dient de Vennootschap een financieel plan op te maken. Op 31 december 2018 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap berekend cf. artikel 13 van het GVV-KB, minder dan 50%, ofwel 43,73%. De Vennootschap was op 31 december 2018 dan ook niet verplicht een financieel plan op te maken.

#### T 4.7 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ

Dit risico kan beschreven worden als volgt: het sluiten van een financieringsovereenkomst of van een product ter dekking van een risico doet een tegenpartijrisico ontstaan op een bancaire tegenpartij. De Vennootschap kan bijgevolg geconfronteerd worden met de insolventie van een financiële tegenpartij.

De potentiële impact betreft het verlies van deposito's (de Vennootschap als schuldeiser) en anderzijds de opzegging van bepaalde kredietlijnen, kosten van herstructurering van de kredietfaciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financier en een risico op hogere kosten voor nieuwe kredieten (de Vennootschap als schuldenaar).

Care Property Invest onderhoudt daarom een duurzame en solide relatie met haar bankpartners die over een goede financiële rating beschikken, waardoor de kans op het in gebreke blijven van deze tegenpartij beperkt is. Care Property Invest besteedt hierbij bijzondere aandacht aan de prijswaardigheid van de geleverde diensten. De Vennootschap en haar dochtervennootschappen hebben een beroep gedaan op verschillende referentiebancn (KBC, CBC, ING, BNP Paribas Fortis en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. Mocht een bancaire tegenpartij in gebreke blijven, heeft de Vennootschap nog andere financieringsmogelijkheden (zoals o.a. de mogelijkheid over te gaan tot kapitaalverhoging of het aangaan van nieuwe kredieten bij andere banken).

### Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans

#### T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>21.831.191,40</b>	<b>(1) 13.772.323,16</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	19.322.845	15.805.323
<b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>1,1298</b>	<b>(1) 0,8714</b>
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	18,99%	(1) 14,65%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,59%	(1) 4,70%

#### T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>21.831.191,40</b>	<b>(1) 13.772.323,16</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>		
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	129.586,67	103.933,39
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-2.446.674,41	-1.175.063,02
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-263.965,98	-2.049.040,70
<i>variaties in reële waarde van financiële activa en passiva</i>	-6.932.844,22	(1) 542.311,96
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-314.541,65	-1.098.287,14
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	0,00
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	0,00	(1) 576.817,17
<i>voorzieningen</i>	1.978,81	0,00
<b>NETTORESULTAAT IFRS</b>	<b>12.004.730,62</b>	<b>10.672.994,82</b>
<b>nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,6213</b>	<b>€ 0,6753</b>
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	10,44%	11,35%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,08%	3,64%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 15.805.323 per 31 december 2017 en steeg naar 19.322.845 aandelen per 31 december 2018.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde bedroeg € 20,20 op 31 december 2018 en € 18,56 op 31 december 2017. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "T 5.1. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in tabel "T 5.2. Componenten uit het nettoresultaat" het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze bijzondere aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen. De 150.000 nieuwe gewone aandelen zijn sinds 27 juni 2018 verhandelbaar aan dezelfde ISIN-code als de overige aandelen van Care Property Invest.

Op 31 december 2018 waren ze allemaal nominatief.

### T 5.3 HUURINKOMSTEN

Huurinkomsten	2018	2017
<b>Huur en huurkortingen</b>		
<b>Ontvangen huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.032.447,86</b>	<b>3.703.145,32</b>
huur	5.032.697,86	3.703.145,32
huurkortingen	-250,00	0,00
<b>Vergoeding financiële leasings en soortgelijken</b>		
<b>Vergoeding financiële leasings en soortgelijken</b>	<b>14.255.989,66</b>	<b>13.816.480,39</b>
rente	14.255.989,66	13.816.480,39
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>19.288.437,52</b>	<b>17.519.625,71</b>

Conform het GVV-KB worden de canon-ontvangsten welke de erfpachtvergoedingen vertegenwoordigen die de Vennootschap ontvangt in het kader van financiële leasings geboekt bij de rubriek "Vergoeding financiële leasings en soortgelijken". De vergoeding of canon die wordt betaald, is onafhankelijk de bezettingsgraad.

De inkomsten uit de vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40, worden opgenomen bij de rubriek "huur en huurkortingen".

De OCMW's vertegenwoordigen 71,18% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2018. Het overige saldo van de inkomsten vloeit voort uit 12 projecten gerealiseerd voor vzw's, Senior Living Group, Armonia en Vulpia Care Group.

### T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

Algemene kosten van de Vennootschap	2018	2017
<b>Algemene werkingskosten</b>	<b>-756.898,92</b>	<b>-521.232,69</b>
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-45.102,56	-43.673,37
kosten bedrijfswagens	-63.572,28	-28.762,07
bezoldiging van de commissaris	-42.932,00	-41.660,90
erelonen notaris, advocaten en architecten	-86.167,57	-30.485,53
externe adviezen	-193.872,88	-115.406,06
deelname beurzen en opleidingen	-137.875,30	-106.063,58
publicaties, publiciteit en drukwerk	-82.049,84	-57.412,86
interimkosten	-1.632,38	0,00
andere	-103.694,11	-97.768,32
<b>Kosten verbonden aan het statuut van de GVV</b>	<b>-468.629,83</b>	<b>-363.462,46</b>
commissiekost dividend	-12.736,69	-10.399,59
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-49.672,00	-43.160,63
vergoeding interne audit	-13.689,68	-13.800,00
kosten vastgoeddeskundige	-152.178,28	-54.841,68
taks instelling voor collectieve beleggingen	-213.710,74	-213.127,01
bijdrage werkingskosten FSMA	-26.642,44	-28.133,55
<b>Vergoedingen aan de bestuurders, CEO en directiecomité</b>	<b>-1.266.266,32</b>	<b>-1.235.903,06</b>
vergoeding aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.223.364,51	-1.191.067,77
verplaatsingskosten bestuurders, CEO en directiecomité	-7.029,06	-3.284,04
representatievergoeding bestuurders, CEO en directiecomité	-12.600,00	-12.600,00
verzekering bestuurders, CEO en directiecomité	-23.272,75	-28.951,25
<b>Bezoldigingen</b>	<b>-730.282,07</b>	<b>-595.360,81</b>
bezoldigingen bedienden	-438.852,44	-336.479,98
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-21.652,67	-16.907,96
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-56.165,60	-45.009,78
sociale zekerheidsbijdragen	-114.459,56	-93.026,00
overige personeelskosten	-99.151,80	-103.937,09
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	<b>-131.688,79</b>	<b>-103.933,39</b>
afschrijving materiële vaste activa	-119.879,48	-103.933,39
afschrijving immaterieel vaste activa	-11.809,31	0,00
<b>Totaal algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>-3.353.765,93</b>	<b>-2.819.892,41</b>

Bij de **algemene werkingskosten** werden o.a. begrepen huurlasten, kosten bedrijfswagens, erelonen, externe adviezen, publicaties, enz. Kosten met betrekking tot de acquisities worden geactiveerd conform IAS 40. De stijging van de algemene werkingskosten is te verklaren door de advisering van de Vennootschap inzake haar intrede in de Nederlandse markt, de omvorming van dochtervennootschappen naar het GVBF statuut en de geruisloze fusie van enkele dochtervennootschappen.

De **kosten verbonden aan het statuut van de GVV** omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de Vennootschap op de publieke markt (o.a. bijdrage Euronext, FSMA, kosten uitbetaling coupons, enz). Naast deze kosten zijn er tevens de vergoedingen voor de vastgoeddeskundigen in het kader van de kwartaal rapporteringen evenals in het kader van mogelijke nieuwe projecten. De stijging van deze kosten ligt in lijn met de groei van de portefeuille als gevolg van bijkomende acquisities en prospecties door de Vennootschap.

#### Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders:

Overeenkomstig de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 17 mei 2017 ontvangt de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2018 een vaste vergoeding van € 17.500. De overige bestuurders, uitgezonderd de CEO, ontvangen een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 8.750. Aan alle bestuurders wordt een zitpenning van € 500 voor elke vergadering van de raad van bestuur toegekend. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

De CEO ontvangt voor zijn bestuurdersmandaat binnen Care Property Invest geen vergoeding.

De raad van bestuur is op 31 december 2018 samengesteld uit 7 bestuurders, waarvan er drie gedelegeerd bestuurder zijn, nl. de heren Willy Pintens, Peter Van Heukelom en Dirk Van den Broeck.

#### Bezoldiging van de bestuurders

In 2018 heeft de raad van bestuur 16 keer vergaderd. Voor het boekjaar 2018 ontvingen de bestuurders voor hun deelname aan de raad van bestuur een totaalbedrag van € 138.250. De uitgekeerde vergoedingen per bestuurder worden in detail weergegeven in de tabel hierna.

2018		Raad van bestuur	Benoemings- en remuneratie-comité	Bezoldiging van het mandaat	Aanwezigheidsvergoedingen	Totale bezoldiging
Naam	Mandaat	Aanwezigheden	Aanwezigheden			
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	16 - 16		-	-	-
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	14 - 16	2 - 2	8.750,00	8.000,00	16.750,00
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	13 - 16		8.750,00	6.500,00	15.250,00
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	15 - 16	2 - 2	8.750,00	8.500,00	17.250,00
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	14 - 16	2 - 2	8.750,00	8.000,00	16.750,00
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	16 - 16	2 - 2	17.500,00	9.000,00	26.500,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	16 - 16	2 - 2	8.750,00	9.000,00	17.750,00
Lode De Vrieze <sup>(1)</sup>	Niet-uitvoerend bestuurder	5 - 6		4.375,00	2.500,00	6.875,00
Myriam Lint <sup>(1)</sup>	Niet-uitvoerend bestuurder	6 - 6		4.375,00	3.000,00	7.375,00
Kristien Van der Hasselt <sup>(1)</sup>	Niet-uitvoerend bestuurder	5 - 6		4.375,00	2.500,00	6.875,00
Lode Verstraeten <sup>(1)</sup>	Niet-uitvoerend bestuurder	5 - 6		4.375,00	2.500,00	6.875,00
				<b>78.750,00</b>	<b>59.500,00</b>	<b>138.250,00</b>

(1) Het mandaat van deze bestuurders is verstreken na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018.

De uitvoerende (gedelegeerd bestuurders), uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder/CEO ontvangen een tweede vergoeding van € 8.750 per jaar als vergoeding voor hun mandaat als gedelegeerd bestuurder, aangevuld met een forfaitaire representatievergoeding van € 150 per maand. Voor hun deelname aan het directiecomité wordt een zitpenning toegekend van € 500 per bijgewoonde vergadering. Verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijk tarief. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. Er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

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

Het managementcontract van onbepaalde duur afgesloten met de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder/CEO, ving aan op 1 januari 2016 en werd op 5 juli 2017 vervangen door een nieuwe overeenkomst, geldig vanaf 1 januari 2017. De vergoeding van de CEO, Peter Van Heukelom, bedraagt voor het boekjaar 2018 in totaal € 531.888,40 inclusief bonusregeling en groepsverzekering en bijkomende voordelen alle aard.

De managementcontracten van onbepaalde duur afgesloten met de heer Filip Van Zeebroeck (CFO) en mevrouw Valérie Jonkers (COO) vingen aan op 1 juli 2016 (bij de oprichting van het directiecomité) en werden op 5 juli 2017 vervangen door nieuwe overeenkomsten geldig vanaf 1 januari 2017.

Zij vormen samen met de twee andere gedelegeerd bestuurders en de CEO het directiecomité. De vergoeding van deze twee gedelegeerd bestuurders, de CFO en COO bedraagt in totaal € 542.516,93 inclusief zitpenningen, en representatie- en verplaatsingskosten toegekend aan twee gedelegeerd bestuurders, inclusief verzekering en representatievergoeding toegekend aan CFO en COO en voordelen alle aard.

### Bezoldiging van de effectieve leiders

Totale (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2018.

*Vermelde bedragen in euro*

	Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO	Overige leden van het directiecomité <sup>(1)</sup>	Totaal
Vaste basisvergoeding (managementovereenkomst of beslissing rvb)	€ 293.212,68	€ 422.562,76	€ 715.775,44
Vergoeding voor deelname aan vergaderingen van het directiecomité door de gedelegeerd bestuurders		€ 15.500,00	€ 15.500,00
Representatievergoeding en verplaatsingskosten <sup>(2)</sup>	€ 3.000,00	€ 11.777,91	€ 14.777,91
Pensioenplan	€ 150.000,00	€ 12.026,94	€ 162.026,94
Variabele vergoeding (m.b.t. boekjaar 2017)	€ 78.000,00	€ 72.000,00	€ 150.000,00
Voordelen in natura	€ 7.675,72	€ 8.649,32	€ 16.325,04
<b>Totaal</b>	<b>€ 531.888,40</b>	<b>€ 542.516,93</b>	<b>€ 1.074.405,33</b>
<i>Pro memorie: vertrekvergoeding <sup>(3)</sup></i>	<i>€ 446.212,68</i>	<i>€ 423.089,70</i>	<i>€ 869.302,38</i>

(1) Inclusief de vaste vergoeding in het boekjaar 2018 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck) zoals bepaald door de raad van bestuur (zij hebben in 2018 als gedelegeerd bestuurder 14, resp. 13 vergaderingen van de raad van bestuur bijgewoond, de vergaderingen van het directiecomité werden 16 keer bijgewoond door Willy Pintens en 15 keer door Dirk Van den Broeck).

(2) Inclusief de vaste representatievergoeding + verplaatsingskosten vergoed tegen het wettelijk tarief in het boekjaar 2018 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck).

(3) Informatie enkel ter toelichting verstrekt. De Vennootschap kan naar keuze een opzegtermijn laten presteren door de CEO, CFO en de COO van 12 maanden of een vertrekvergoeding uitbetalen gelijk aan de jaarlijkse vergoeding van de effectieve leider. Op basis van de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO zal ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap een opzeggingstermijn of vertrekvergoeding van 18 maanden gelden (samen € 1.303.953,57).

### Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de "vergoedingen bestuurders" die betaald werden aan het directiecomité van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 1.074.405,33.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2018 geen verdere transacties te melden.

Bij de **bezoldigingen** werd een bedrag begrepen van € 21.652,67 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de GVV. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Eveneens werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie (begrepen bij de rubriek "premies bedienden"), in functie van een vast bedrag per werknemer. Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden.

Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden. De personeelsleden zijn met de Vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht.

<b>Personeelsbestand van de Vennootschap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	10	8
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	8,2	6,6

De stijging van de personeelskosten is het rechtstreekse gevolg van de toename van het personeelsbestand.

## T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

<b>Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Kosten</b>	<b>-7.548.232,42</b>	<b>-5.232.750,96</b>
gemeentetaks/registratierecht	-4.453,73	-4.460,20
bijdrage woonvoorrangrecht	-14.645,08	-3.634,17
door te belasten kosten	-134.584,03	-189,00
niet aftrekbare btw	92.774,74	-123.666,12
overige bedrijfskosten	-6.452,68	-14.110,89
onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-769.943,85	-1.842.489,43
kosten projecten in uitvoering	-6.699.241,79	-3.243.660,65
uitzonderlijke afschrijvingen	-9.707,19	-540,50
voorziening IFRS 9	-1.978,81	0,00
<b>Opbrengsten</b>	<b>8.514.311,17</b>	<b>6.421.058,52</b>
doorbelasting kosten	2.053,62	443,39
overige bedrijfsopbrengsten	33.131,48	33.580,34
<i>andere diverse bedrijfsopbrengsten</i>	<i>27.187,20</i>	<i>22.537,58</i>
<i>bedrijfssubsidies en compenserende bedragen</i>	<i>5.944,28</i>	<i>11.042,76</i>
vergoedingen deelprojecten	-178.746,89	-86.325,50
<i>vergoeding projectbeheer deelprojecten</i>	<i>-259.930,39</i>	<i>116.078,06</i>
<i>vergoeding projectbeheer art.80</i>	<i>33.016,21</i>	<i>112.071,56</i>
<i>vergoeding projectbeheer financ. OCMW</i>	<i>66.694,91</i>	<i>-563,13</i>
<i>afrekening eindeopstalvergoeding <sup>(1)</sup></i>	<i>-18.527,62</i>	<i>-313.911,99</i>
administratiekosten	874.107,33	288.923,07
onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	1.084.485,50	2.940.776,57
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	6.699.241,79	3.243.660,65
uitzonderlijke opbrengsten	38,34	0,00
<b>Totaal operationele bedrijfskosten en -opbrengsten</b>	<b>966.078,75</b>	<b>1.188.307,56</b>

De **andere operationele kosten en opbrengsten** betreffen voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselement gecorrigeerd worden voor de berekening van het nettoresultaat IFRS. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 6.699.241,79. Deze worden geactiveerd via de andere operationele opbrengsten. Daarnaast bevat de rubriek operationele opbrengsten tevens de winstmarge van de projecten.

(1) Voor boekjaar 2018 werden er 2 projecten definitief afgerekend. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.



**T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2018	2017
positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.562.191,37	1.266.541,43
negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-115.516,96	-91.478,41
<b>Totaal variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.446.674,41</b>	<b>1.175.063,02</b>

De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving van projecten, kon op 31 december 2018 een positief resultaat opgenomen worden als variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 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.

**T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

Vermelde bedragen in euro.

Ander portefeuilleresultaat	2018	2017
ander portefeuilleresultaat	0,00	<sup>(1)</sup> -576.817,17
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>0,00</b>	<b><sup>(1)</sup>-576.817,17</b>

Het **ander portefeuilleresultaat** voor 2017 werd gewijzigd als gevolg van de toepassing van de equitymethode vanaf boekjaar 2018 en teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken. De correctie heeft betrekking op de fusiemeerwaarde van Boeyendaalhof en MST voor het boekjaar 2016, dewelke geherclassificeerd werd naar de n-reserves. Als gevolg van de equitymethode is er voor het boekjaar 2018 geen ander portefeuilleresultaat.

**T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN**

Vermelde bedragen in euro.

Financiële inkomsten	2018	2017
<b>Geïnde interesten en dividenden</b>	<b>76.976,15</b>	<b>39.648,33</b>
interesten	20,66	0,00
geactiveerde prefinancieringskosten	76.834,38	39.647,25
financiële kortingen en betalingsverschillen	121,11	1,08
<b>Opbrengsten uit FVA</b>	<b>21.266,67</b>	<b>0,00</b>
Interessen kredieten	21.266,67	0,00
<b>Totaal financiële opbrengsten</b>	<b>98.242,82</b>	<b>39.648,33</b>

**T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN**

Vermelde bedragen in euro.

Netto-interestkosten	2018	2017
<b>nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-3.024.221,93</b>	<b>-2.382.158,33</b>
kosten van straight loans	-284.735,16	-168.353,84
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-88.813,45	-88.001,01
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-2.650.673,32	-2.125.803,48
<b>kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)</b>	<b>-1.683.075,87</b>	<b>-1.680.507,23</b>
<b>inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>88.019,70</b>	<b>88.000,43</b>
<b>andere interestkosten</b>	<b>-9.022,82</b>	<b>-48.207,18</b>
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-4.628.300,92</b>	<b>-4.022.872,31</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Bij de netto-interestkosten worden eveneens begrepen de interestlasten voor de Vennootschap voor de langlopende kredieten die werden afgesloten met een maandelijks te betalen vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedekt door een swap-verrichting, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen interesten voor boekjaar 2018 van € 1.683.075,87 (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de "Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" voor hetzelfde bedrag t.b.v. € 88.019,70). Er werden 16 lange termijnfinancieringen ingedekt door een swap verrichting. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap Konli bvba. Daarnaast is de Vennootschap in 2018 een IRS aangegaan voor een bedrag van € 12 miljoen.

De impact op de staat van het globaal resultaat van de financiële instrumenten (aldus de hierboven vermelde swap-verrichtingen) wordt geboekt bij de rubriek "T 5.11. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva", hierna toegelicht.

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoelinden zijn de door de Vennootschap betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld en geanalyseerd worden in de toelichting van het passiva bij punt "T 5.29 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 68.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredieten	2018	2017
interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.343.565,76	-3.854.518,47
interestkosten op kortlopende financiële schulden	-284.735,16	-168.353,84
wederbeleggingsvergoeding vervoegde terugbetaling	0,00	0,00
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-4.628.300,92</b>	<b>-4.022.872,31</b>

Interestkosten opgedeeld volgens variabele/vaste rentevoet	2018	2017
interestkosten met vaste rentevoet	-4.333.749,19	-3.806.310,71
interestkosten met variabele rentevoet	-382.571,43	-304.562,03
wederbeleggingsvergoeding vervoegde terugbetaling	0,00	0,00
interestopbrengsten met variabele rentevoet	88.019,70	88.000,43
<b>Totaal interestkosten</b>	<b>-4.628.300,92</b>	<b>-4.022.872,31</b>

De gewogen gemiddelde interestvoet bedraagt 2,76%, inclusief IRS.

**T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

Vermelde bedragen in euro.

Andere financiële kosten	2018	2017
<b>bankkosten en andere commissies</b>	<b>-188.245,10</b>	<b>-97.340,50</b>
bankkosten	-5.987,64	-3.328,76
bankkosten MTN e.d.	-182.257,46	-94.011,74
<b>Totaal andere financiële kosten</b>	<b>-188.245,10</b>	<b>-97.340,50</b>

**T 5.11 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA**

Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2018	2017
<b>Variaties in de reële waarde van financiële passiva</b>	<b>7.196.810,20</b>	<b>1.506.728,74</b>
variaties in reële waarde: forward interest rate swap (positief)	453.506,20	2.902.435,00
variaties in reële waarde: forward interest rate swap (negatief)	-189.540,22	-853.394,30
variaties in reële waarde: financiële activa (positief)	7.476.760,80	<sup>(1)</sup> 5.615.720,83
variaties in reële waarde: financiële activa (negatief)	-543.916,58	<sup>(1)</sup> -6.158.032,79
<b>Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b><sup>(1)</sup> 7.196.810,20</b>	<b><sup>(1)</sup> 1.506.728,74</b>

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd werd, om het renterisico te beperken, de vlottende (variabele) rentevoet die Care Property Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen waardoor de te betalen vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de leningen. Deze financiële instrumenten (interest rate swaps of "IRS") leveren indekkingen van economische risico's met betrekking tot rentevoeten zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 31. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap Konli bvba. De reële waarde van deze instrumenten wordt berekend door de banken op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen en wordt geboekt op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de andere langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). De variatie van deze reële waarde wordt geboekt bij de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" van de staat van het globaal resultaat. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast.

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens (zie verder bij de toelichting "T 5.27. Andere langlopende financiële verplichtingen").

Vanaf boekjaar 2018 worden de financiële activa, meer bepaald de participaties, gewaardeerd op basis van de equitymethode. De variaties van deze participaties worden geboekt bij de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" van de staat van het globaal resultaat.

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

**T 5.12 BELASTINGEN**

Vermelde bedragen in euro.

Belastingen	2018	2017
vennootschapsbelasting	10.297,54	-64.650,38
exittaks	-5.037,89	-75.477,43
<b>Totaal belastingen</b>	<b>5.259,65</b>	<b>-140.127,81</b>

Hoewel Care Property Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt (artikel 185bis Wetboek Inkomstenbelasting) waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen.

In het algemeen zijn de huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarde bij de realisatie van activa vrijgesteld van belastingen en wordt de vennootschapsbelasting berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. De exittaks is effectief verschuldigd wanneer een van de dochtervennootschappen van Care Property Invest fuseert met de Vennootschap.

**T 5.13 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

Vermelde bedragen in euro.

Immateriële vaste activa	2018	2017
<b>licenties</b>	<b>145.478,62</b>	<b>0,00</b>
licenties	145.478,62	0,00
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>145.478,62</b>	<b>0,00</b>

De immateriële vaste activa betreffen de aankoop van een nieuw boekhoudpakket in 2018.

## T 5.14 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Vastgoedbeleggingen	2018	2017
<b>vastgoed beschikbaar voor verkoop</b>	<b>134.100.987,00</b>	<b>87.357.053,00</b>
Gullegem - Tilia	2.754.696,00	2.729.531,00
Turnhout - Aan de Kaai	16.913.470,00	17.020.876,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.708.040,00	17.281.802,00
Herenthout - Boeyendaalhof	16.057.541,00	15.750.593,00
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	35.131.591,00	34.574.251,00
Lanaken - Senioren-campus 3 Eiken	19.650.603,00	0,00
Bonheiden - Ter Bleuk	13.747.395,00	0,00
Libramont - Bois de Bernihè	12.137.651,00	0,00
<b>projectontwikkelingen</b>	<b>9.080.786,00</b>	<b>6.352.697,56</b>
Vorst - Les Saules	9.080.786,00	6.352.697,56
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>143.181.773,00</b>	<b>93.709.750,56</b>

Vastgoedbeleggingen worden in overeenstemming met IAS 40 opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap tegen reële waarde. Deze reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen. De reële waarde, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt circa € 143 miljoen op 31 december 2018. De waardering werd uitgevoerd door Stadim op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book"). De marktwaarde is gedefinieerd als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld". De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt voor de 9 projecten gemiddeld 5,28%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de Vennootschap, aangezien slechts 9 projecten als vastgoedbelegging in de zin van IAS 40 werden opgenomen op 31 december 2018.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als "niveau 3" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op activamarkten, niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2018 gebeurden geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in het hoofdstuk "IX. Permanent document" van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van deze vastgoedbelegging die is gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hierna zijn weergegeven, zijn gegevens uit het rapport van de vastgoeddeskundige.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2018						
Type activa	Reële waarde op 31/12/2018 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	134.101	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	90,2	129,1	116,6
			m <sup>2</sup>	1.454	16.568	7.673
			Inflatie	1,25%	2,30%	1,28%
			Actualisatiegraad	4,69%	5,40%	5,29%
			Resterende duur (jaar)	11,4	26,0	23,8
Huisvesting voor senioren - projectontwikkelingen	9.081	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	109,4	109,4	109,4
			m <sup>2</sup>	7.239	7.239	7.239
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	5,11%	5,11%	5,11%

<sup>(1)</sup> Actualisatie van geschatte kasstromen

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2017						
Type activa	Reële waarde op 31/12/2017 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	87.357	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	90,2	120,5	112,8
			m <sup>2</sup>	1.454	16.568	8.184
			Inflatie	1,25%	1,75%	1,26%
			Actualisatiegraad	4,72%	5,37%	5,31%
			Resterende duur (jaar)	12,4	26,9	25,3
Huisvesting voor senioren - projectontwikkelingen	6.353	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	110,7	110,7	110,7
			m <sup>2</sup>	7.239	7.239	7.239
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	5,15%	5,15%	5,15%

<sup>(1)</sup> Actualisatie van geschatte kasstromen

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 reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m <sup>2</sup>	Negatief	Positief
inflatie	Negatief	Positief
actualisatiegraad	Positief	Negatief
resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke deskundige die benoemd werd door de Vennootschap.

Deze verslagen zijn gebaseerd op door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle, veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het directiecomité 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.

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 143.181,18 op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,07 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,14% op de schuldratio.

#### Toelichting variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Project	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Totaal
<b>Reële waarde op 31 december 2017</b>	<b>87.357.053,00</b>	<b>6.352.697,56</b>	<b>93.709.750,56</b>
investerings en verwervingen door aankoop of inbreng	44.311.992,16	2.780.207,09	47.092.199,25
variatie in de reële waarde	2.431.941,84	-52.118,65	2.379.823,19
<b>Reële waarde op 31 december 2018</b>	<b>134.100.987,00</b>	<b>9.080.786,00</b>	<b>143.181.773,00</b>

#### T 5.15 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Andere materiële vaste activa	2018	2017
<b>Materieel vast activa voor eigen gebruik</b>	<b>2.030.061,85</b>	<b>1.968.068,42</b>
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1.605.655,95	1.636.593,34
installaties machines en uitrusting	3.360,84	3.748,79
meubilair en rollend materieel	335.883,69	238.508,76
overige vaste materiële activa	85.161,37	89.217,53
<b>Andere</b>	<b>7.089.412,83</b>	<b>3.010.132,91</b>
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79
ontwikkelingskosten projecten in voorbereiding	0,00	6.315,08
<i>Deinze - De Nieuwe Ceder</i>	<i>0,00</i>	<i>6.315,08</i>
ontwikkelingskosten projecten in uitvoering	6.185.368,04	3.003.773,04
handelsvordering	904.000,00	0,00
<b>Totaal andere materiële vaste activa</b>	<b>9.119.474,68</b>	<b>4.978.201,33</b>

#### Investerings- en afschrijvingstabel

Vermelde bedragen in euro.

(andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)	2018	2017
<b>Aanschaffingswaarde</b>		
saldo per einde vorig boekjaar	5.279.810,81	4.673.110,13
aanschaffingen: materieel vaste activa voor eigen gebruik	191.580,10	85.753,91
aanschaffingen: andere (projectontwikkelingen)	4.079.279,92	532.147,88
overdrachten en buitengebruikstellingen	-64.312,75	-11.201,11
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>9.486.358,08</b>	<b>5.279.810,81</b>
<b>Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen</b>		
saldo per einde vorig boekjaar	-301.609,48	-208.336,70
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	-129.586,67	-104.473,89
overdrachten en buitengebruikstellingen	64.312,75	11.201,11
<b>Saldo per einde van het boekjaar</b>	<b>-366.883,40</b>	<b>-301.609,48</b>
<b>Nettoboekwaarde</b>	<b>9.119.474,68</b>	<b>4.978.201,33</b>

## T 5.16 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Financiële vaste activa	2018	2017
activa beschikbaar voor verkoop - deelnemingen in verbonden ondernemingen	85.766.233,00	<sup>(1)</sup> 57.048.732,51
andere - betaalde borgtochten in contanten	0,00	5.520,00
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>85.766.233,00</b>	<b>57.054.252,51</b>

Vanaf boekjaar 2018 worden de participaties gewaardeerd o.b.v. de equitymethode conform IAS 28.

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

## T 5.17 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing	2018	2017
<b>Initiële portefeuille</b>	<b>156.518.609,97</b>	<b>156.630.496,92</b>
1102.O.01 Antwerpen - Ekeren	1.735.239,29	1.735.239,29
1102.O.02 Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89
1102.O.03 Antwerpen-AKA	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04 Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01 Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13
1107.O.02 Brecht - St. Job	2.149.961,42	2.149.961,42
1109.O.01 Essen	1.439.363,34	1.439.363,34
1109.O.02 Essen 2de fase	1.114.374,84	1.114.374,84
1110.O.01 Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26
1113.V.01 Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01 Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52
1122.O.01 Schilde	2.443.304,56	2.443.304,56
1129.O.01 Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01 Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65
1208.V.01 Nijlen	1.259.420,86	1.259.420,86
1301.O.01 Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57
1304.O.01 Beerse	3.965.857,62	3.965.857,62
1311.O.01 Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71
1318.O.01 Mol	2.776.685,97	2.867.586,48
1321.O.01 Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01 Retie	1.674.319,74	1.674.319,74
1326.O.01 Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97
1328.O.01 Vorselaar	2.495.197,09	2.495.197,09
2116.O.01 Lennik	1.822.180,34	1.843.166,78
2117.O.01 Liedekerke	2.306.609,53	2.306.609,53
2121.O.01 Meise	3.133.037,18	3.133.037,18
2123.O.01 Opwijk	815.873,14	815.873,14
2123.O.02 Opwijk 2	4.592.556,71	4.592.556,71
2134.O.01 Zaventem - Sterrebeek	1.827.654,52	1.827.654,52
2134.O.02 Zaventem - St.Stevens Woluwe	3.026.839,22	3.026.839,22
2218.O.01 Kortenberg	2.398.855,72	2.398.855,72
2228.O.01 Tienen	3.382.906,85	3.382.906,85
2228.O.02 Tienen 2	3.455.560,46	3.455.560,46
3103.O.01 Brugge-St. Andries	2.453.927,05	2.453.927,05
3103.O.02 Brugge, 7-torentjes	2.176.406,51	2.176.406,51
3103.O.03 Brugge, Ten Boomgaarde	3.268.169,22	3.268.169,22
3103.O.04 Brugge, Vliedberg	2.313.139,51	2.313.139,51
3108.O.01 Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30
3109.O.01 Zedelgem	957.988,07	957.988,07

*Vermelde bedragen in euro*

Vorderingen financiële leasing		2018	2017
3204.O.01	Kortemark	3.830.409,52	3.830.409,52
3205.O.01	Lo-Reninge	660.172,61	660.172,61
3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86
3408.O.01	Menen	1.385.782,73	1.385.782,73
3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93
3501.O.01	Bredene	5.143.425,97	5.143.425,97
3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01
3601.O.02	Hooglede - Gits	2.628.798,61	2.628.798,61
3605.O.01	Lichtervelde	1.230.240,98	1.230.240,98
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96
3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12
4101.O.01	Aalst - Blok A+Blok B	2.924.145,95	2.924.145,95
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	996.160,25	996.160,25
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888.510,01	888.510,01
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93
4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48
4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	1.998.805,04
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	3.074.689,54	3.074.689,54
4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.732.787,41	1.732.787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	3.713.258,24	3.713.258,24
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43
5102.O.01	Beringen	2.084.965,48	2.084.965,48
5107.O.01	Ham	2.024.415,92	2.024.415,92
5110.O.01	Heusden Zolder	3.004.334,33	3.004.334,33
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20
5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95
5117.O.02	Zonhoven - 2	2.109.065,56	2.109.065,56
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,57	3.330.436,57
5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.603.942,46	1.603.942,46
<b>Nieuwe portefeuille</b>		<b>6.922.687,83</b>	<b>3.620.708,08</b>
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	3.530.965,16	3.620.708,08
13012_01	Herenthout - Hof Driane	3.391.722,67	0,00
<b>Totaal</b>		<b>163.441.297,80</b>	<b>160.251.205,00</b>

In het totaalbedrag "Vorderingen financiële leasing" op 31 december 2018 werd het bedrag van contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.771,86 reeds in mindering gebracht.

Volgende bedragen werden vooruitbetaald: (Brecht: 250.000,00 – Zoersel: 177.005,25 – Hoogstraten: 119.761,18 – Brugge: 264.490,49 – Zedelgem: 37.184,03 – Wervik: 55.361,52 – Moorslede: 228.000,00 – Achel: 1.541.042,75 – Zonhoven 2: 3.535.580,80 – Beringen: 900.000,00 – Sint-Niklaas: 1.650.000,00 – Lo-Reninge: 38.431,77 – Zulte: 825.623,15 – Nijlen: 1.160.000,00 – Brugge, Vliedberg: 2.222.428,15 – Sint-Job: 2.065.649,21 – Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 – Meise: 3.010.172,97 – Brugge, Ten Boomgaarde: 3.140.005,71 – Liedekerke: 2.216.154,25 – Mol: 2.667.796,33 – Sint-Niklaas: 5.950.000,00 – Ham: 1.945.027,05).

Het bedrag van contractuele vooruitbetalingen werd gewijzigd ten opzichte van 31 december 2017 door de definitieve oplevering (en afrekening) van het project te Mol.

De bedragen van de "Vorderingen financiële leasing" stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen). De bedragen van de "Vorderingen financiële leasing" zijn gewijzigd ten opzichte van de vorige periode, 31 december 2017, door de definitieve oplevering en afrekening van de projecten Lennik en Mol. Daarnaast is het bedrag "Vorderingen financiële leasing" gewijzigd door de oplevering van het project te Herenthout.

Het project Hof Driane te Herenthout werd op 21 februari 2018 voorlopig opgeleverd. In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project te Herenthout en Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Dit is eveneens het geval voor het project te Balen. 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 15,73 jaar op 31 december 2018.

Op datum van 31 december 2018 zijn er geen vervallen canonbetalingen.

*Vermelde bedragen in euro*

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
bruto-investering (einde opstal, canon en huur)	433.039.472,36	430.205.242,45
<i>vervallend &lt; 1 jaar</i>	<i>16.832.819,45</i>	<i>15.998.518,10</i>
<i>vervallend tussen 1 en 5 jaar</i>	<i>67.331.277,81</i>	<i>63.994.072,39</i>
<i>vervallend &gt; 5 jaar</i>	<i>348.875.375,10</i>	<i>350.212.651,96</i>

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

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
saldo vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	174.119.589,63	171.136.955,18

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat uit enerzijds 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".

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
onverdiende financieringsbaten	10.678.291,83	10.885.750,18

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten (zie punt "T 5.18 Handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 60).

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
toekomstige canon en huurbetalingen	269.523.346,13	270.026.429,20
vervallend < 1 jaar	16.832.819,45	15.998.518,10
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	67.331.277,81	63.994.072,39
vervallend > 5 jaar	185.359.248,87	190.033.838,71

De toekomstige canon- en huurbetalingen zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden eveneens rekening met jaarlijkse aanpassingen aan de index der consumptieprijzen.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2018	2017
reële waarde van de vorderingen financiële leasing	235.389.779,47	232.195.682,58

De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van de desbetreffende periode al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31 december 2017 bedroeg 1,32% en de risicomarge 0,78%. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met verdere indexatie van toekomstige cashflows.

De tabellen hieronder geven een overzicht van de IRS rentevoeten en risicomarges die werden toegepast op 31 december 2018.

AMORTIZING	IRS Ask Duration ICAP	OCMW-waarborg (in bp)	andere waarborg (in bp)
looptijd 5 jaar	0,012%	55	63
looptijd 10 jaar	0,438%	68	91
looptijd 15 jaar	0,775%	73	98
looptijd 20 jaar	0,999%	78	106
looptijd 25 jaar	1,135%	84	114
looptijd 30 jaar	1,216%	90	124
looptijd 35 jaar	1,267%	nvt	nvt

BULLET	IRS Ask Duration ICAP	OCMW-waarborg (in bp)	andere waarborg (in bp)
looptijd 5 jaar	0,218%	65	89
looptijd 10 jaar	0,829%	73	98
looptijd 15 jaar	1,181%	79	104
looptijd 20 jaar	1,337%	87	116
looptijd 25 jaar	1,382%	96	127
looptijd 30 jaar	1,390%	106	140
looptijd 35 jaar	1,392%	nvt	nvt

## T 5.18 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2018	2017
<b>Projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing"</b>			
<b>Initiële portefeuille</b>		<b>13.215.739,08</b>	<b>13.209.625,06</b>
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	240.133,46	240.133,46
1102.O.02	Deurne	457.387,59	457.387,59
1102.O.03	Antwerpen-AKA	347.557,15	347.557,15
1102.O.04	Merksem	338.162,29	338.162,29
1107.O.01	Brecht	530.212,24	530.212,24
1107.O.02	Brecht, Sint-Job	32.427,22	32.427,22
1109.O.01	Essen	78.346,90	78.346,90
1109.O.02	Essen, 2de fase	126.986,09	126.986,09
1110.O.01	Hemiksem	517.900,90	517.900,90
1113.V.01	Kapellen	201.281,44	201.281,44
1114.O.01	Kontich	606.414,86	606.414,86
1122.O.01	Schilde	-189.047,57	-189.047,57
1129.O.01	Zoersel	-17.415,06	-17.415,06
1130.O.01	Zwijndrecht	-119.351,88	-119.351,88
1208.V.01	Nijlen	83.162,51	83.162,51
1301.O.01	Arendonk	66.857,08	66.857,08
1304.O.01	Beerse	-12.178,95	-12.178,95
1311.O.01	Hoogstraten	155.078,05	155.078,05
1318.O.01	Mol	-293.806,09	-300.992,79
1321.O.01	Ravels	521.052,66	521.052,66
1322.O.01	Retie	156.555,93	156.555,93
1325.O.01	Vorselaar	57.692,73	57.692,73
1326.O.01	Vosselaar	114.224,84	114.224,84
2116.O.01	Lennik	25.501,69	26.574,37
2117.O.01	Liedekerke	-86.130,47	-86.130,47
2121.O.01	Meise	20.021,51	20.021,51
2123.O.01	Opwijk	-29.249,29	-29.249,29
2123.O.02	Opwijk - 2de project	476.288,99	476.288,99
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	261.566,26	261.566,26
2134.O.02	Zaventem - St. Stevens Woluwe	282.983,36	282.983,36
2218.O.01	Kortenbergh	263.860,49	263.860,49
2228.O.01	Tienen	546.039,28	546.039,28
2228.O.02	Tienen - 2de fase	241.186,56	241.186,56
3103.O.01	Brugge-St. Andries	372.018,46	372.018,46
3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-372.056,28	-372.056,28
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaard	283.085,90	283.085,90
3108.O.01	Torhout	-20.424,16	-20.424,16
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	152.844,51	152.844,51

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2018	2017
3109.O.01	Zedelgem	47.008,02	47.008,02
3204.O.01	Kortemark	96.845,98	96.845,98
3205.O.01	Lo-Reninge	34.186,31	34.186,31
3307.O.01	Wervik	103.552,10	103.552,10
3408.O.01	Menen	122.293,20	122.293,20
3410.O.01	Waregem	666.984,42	666.984,42
3501.O.01	Bredene	117.700,21	117.700,21
3601.O.01	Hooglede	39.330,80	39.330,80
3601.O.02	Hooglede - Gits	-26.657,13	-26.657,13
3605.O.01	Lichtervelde	42.749,04	42.749,04
3606.O.01	Moorslede	141.873,28	141.873,28
3607.O.01	Roeselare	452.470,03	452.470,03
4101.O.01	Aalst Blok A	-16.849,44	-16.849,44
4101.O.01	Aalst Blok B	-13.401,64	-13.401,64
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	-86.899,53	-86.899,53
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	173.169,19	173.169,19
4204.O.01	Hamme	238.059,55	238.059,55
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	337.242,96	337.242,96
4207.O.01	Waasmunster	224.068,96	224.068,96
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	242.968,45	242.968,45
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	-76.863,70	-76.863,70
4402.V.01	Deinze	23.128,29	23.128,29
4403.O.01	De Pinte	234.274,69	234.274,69
4404.O.01	Destelbergen	351.089,24	351.089,24
4404.O.02	Destelbergen, Heusden	-304.718,95	-304.718,95
4421.V.01	Zulte	240.902,41	240.902,41
4605.O.01	Sint-Niklaas	174.971,20	174.971,20
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	257.029,50	257.029,50
5101.O.01	As	463.676,10	463.676,10
5102.O.01	Beringen	115.462,45	115.462,45
5107.O.01	Ham	-22.539,65	-22.539,65
5110.O.01	Heusden-Zolder	-67.055,61	-67.055,61
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	784.839,23	784.839,23
5111.O.02	Heppen	450.274,70	450.274,70
5117.O.01	Zonhoven	226.245,18	226.245,18
5117.O.02	Zonhoven 2	110.011,84	110.011,84
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	512.544,84	512.544,84
5204.O.01	Hamont-Achel	173.666,18	173.666,18
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	214.935,18	214.935,18
<b>Nieuwe portefeuille</b>		<b>476.647,34</b>	<b>248.503,72</b>
44045.01	Moerbeke - Hof ter Moere	248.502,88	248.503,72
13012_01	Herenthout - Hof Driane	228.144,46	0,00
<b>Totaal</b>		<b>13.692.386,42</b>	<b>13.458.128,78</b>



*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Handelsvorderingen e.a. vaste activa</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" initiële portefeuille	13.215.739,08	13.209.625,06
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" nieuwe portefeuille	476.647,34	248.503,72
<b>Totaal geactiveerde economische waarde</b>	<b>13.692.386,42</b>	<b>13.458.128,78</b>
beweging ten aanzien van vorig boekjaar <sup>(1)</sup>	234.257,64	-1.504.082,21

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

*Vermelde bedragen in euro.*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
winst- en verliesmarge toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	13.692.386,42	13.458.128,78
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-3.014.094,59	-2.572.378,60
<b>Totaal handelsvordering</b>	<b>10.678.291,83</b>	<b>10.885.750,18</b>

### T 5.19 HANDELSVORDERINGEN

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Handelsvorderingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
klanten	428.693,17	72.621,66
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>428.693,17</b>	<b>72.621,66</b>

### T 5.20. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Belastingvorderingen e.a. vlottende activa</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Belastingen</b>	<b>47.844,79</b>	<b>1.137,29</b>
btw r/c	8.948,57	1.137,29
terug te vorderingen belastingen	38.896,22	0,00
<b>Andere diverse vorderingen</b>	<b>29.572.001,47</b>	<b>23.629.806,37</b>
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	0,00	22.096,91
vorderingen op dochtervennootschappen	29.572.001,47	23.607.709,46
<b>Totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa</b>	<b>29.619.846,26</b>	<b>23.630.943,66</b>

### T 5.21 KAS EN KASEQUIVALENTEN

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Kas en kasequivalenten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
zichtrekeningen bij financiële instellingen	1.364.026,08	678.462,51
kasgeld	654,14	1.008,99
kortetermijndeposito	0,00	312.668,89
<b>Totaal kas en kasequivalenten</b>	<b>1.364.680,22</b>	<b>992.140,39</b>

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

*Vermelde bedragen in euro.*

<b>Overlopende rekeningen van het actief</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
andere: over te dragen kosten	91.043,73	581.733,02
andere: verkregen opbrengsten - interesten	62.730,78	52.121,10
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>153.774,51</b>	<b>633.854,12</b>

**T 5.23 KAPITAAL**

Vermelde bedragen in euro.

Kapitaal	2018	2017
geplaatst kapitaal - beginsituatie	78.442.491,65	78.442.491,65
geplaatst kapitaal - inbreng in natura	10.971.829,93	10.971.829,93
geplaatst kapitaal - kapitaalverhoging	25.546.944,78	25.546.944,76
<b>Totaal kapitaal</b>	<b>114.961.266,36</b>	<b>114.961.266,34</b>

Alle aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, zijn volstort en op naam of gedematerialiseerd.

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze bijzondere aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen. De 150.000 nieuwe gewone aandelen zijn op 31 december 2018 allen op naam. De omgezette aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen van Care Property Invest (BE0974273055).

**Evolutie van het kapitaal**

Vermelde bedragen in euro.

datum	verrichting	kapitaalbeweging	gecumuleerd aantal aandelen
30/10/1995	oprichting	1.249.383,36	210
07/02/1996	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	59.494.445,95	10.210
16/05/2001	kapitaalverhoging omzetting naar euro	565,69	
24/03/2014	splitsing van het aantal aandelen door 1.000	0,00	10.210.000
20/06/2014	kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	889.004,04	10.359.425
22/06/2015	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	16.809.092,61	13.184.720
15/03/2017	kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	10.971.829,93	15.028.880
27/10/2017	kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	25.546.944,78	19.322.845
		<b>114.961.266,36</b>	<b>19.322.845</b>

**Detail van het kapitaal tot 26 juni 2018**

Vermelde bedragen in euro.

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
<b>Bijzondere aandelen</b>	<b>150.000</b>	<b>892.425,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,78%</b>
Belfius Bank nv Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80.000	475.960,00	53,33%	0,41%
BNP Paribas Fortis nv Warandeborg 3, 1000 Brussel	30.000	178.485,00	20,00%	0,16%
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30.000	178.485,00	20,00%	0,16%
Bank Degroof Petercam nv Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel	10.000	59.495,00	6,67%	0,05%
<b>Gewone aandelen (free float)</b>	<b>19.172.845</b>	<b>114.068.841,36</b>		<b>99,22%</b>
<b>Totaal</b>	<b>19.322.845</b>	<b>114.961.266,36</b>		<b>100,00%</b>

**Detail van het kapitaal van 27 juni 2018 tot en met 31 december 2018**

Vermelde bedragen in euro.

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	0	0	0%	0%
Gewone aandelen (free float)	19.322.845	114.961.266,36	100%	100%
<b>Totaal</b>	<b>19.322.845</b>	<b>114.961.266,36</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Vermelde bedragen in euro.

Aantal nominatieve en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2018	2017
bijzondere aandelen op naam	0	150.000
gewone aandelen op naam	1.311.795	1.268.659
gewone gedematerialiseerde aandelen	18.011.050	17.904.186
<b>Totaal aandelen</b>	<b>19.322.845</b>	<b>19.322.845</b>

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen in het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, bij hoofdstuk "IX. Permanent document", bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

Overeenkomstig artikel 38 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

De transparantiewetgeving werd integraal opgenomen in het Corporate Governance Charter, dat beschikbaar is op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

**T 5.24 UITGIFTEPREMIE**

Vermelde bedragen in euro.

Uitgiftepremie	2018	2017
uitgiftepremie - beginsituatie	20.592.745,89	20.592.745,89
uitgiftepremie - inbreng in natura	22.591.577,07	22.591.577,07
uitgiftepremie - kapitaalverhoging	46.591.667,24	46.591.667,24
uitgiftepremie - kosten	-2.224.924,94	-2.224.924,94
<b>Totaal uitgiftepremie</b>	<b>87.551.065,26</b>	<b>87.551.065,26</b>

**T 5.25 RESERVES**

Vermelde bedragen in euro.

Reserves	2018	2017
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	2.523.042,33	<sup>(1)</sup> 1.613.851,71
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-591.588,59	<sup>(1)</sup> -139.874,17
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 (+/-)	-19.413.963,30	-21.463.004,00
m. Andere reserves (+/-)	11.283.515,27	11.283.515,27
over te dragen resultaat (impact IFRS openningsbalans)	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	11.607.573,08	<sup>(1)</sup> 11.089.386,43
<b>Totaal reserves</b>	<b>5.408.578,78</b>	<b>2.383.875,24</b>

**T 5.26 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR**

Vermelde bedragen in euro.

Resultaat van het boekjaar	2018	2017
resultaat van het boekjaar	21.831.191,40	<sup>(1)</sup> 13.772.323,16
<b>Totaal resultaat</b>	<b>21.831.191,40</b>	<b>13.772.323,16</b>

Voor meer informatie over de bestemming van het resultaat, zie punt "3. Bestemming van het resultaat" op pagina 97 verder in dit hoofdstuk.

**T 5.27 VOORZIENINGEN**

Vermelde bedragen in euro.

Voorzieningen	2018	2017
voorziening IFRS 9	1.978,81	0,00
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.978,81</b>	<b>0,00</b>

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

Het bedrag van € 1.978,81 heeft betrekking op de voorziening die conform IFRS 9 dient te worden 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 die is samengesteld uit contracten met lokale overheden evenals de nieuwe portefeuille 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. De zeer beperkte voorziening die werd aangelegd vloeit voort uit het beperkte risico dat kan worden toegeschreven aan de 3 categorieën van de portefeuille.

**T 5.28 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Vermelde bedragen in euro.

Financiële instelling	Vast incl. hedging	Vast excl. hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.937,59	51.210.000,00	6.890.000,00	93.891.937,59
ING Bank	1.358.100,72	0,00	0,00	1.358.100,72
KBC Bank	0,00	10.110.000,00	0,00	10.110.000,00
BNP Paribas Fortis Bank	0,00	13.062.031,80	0,00	13.062.031,80
CBC Banque	0,00	2.084.424,43	223.221,21	2.307.645,64
<b>Totaal</b>	<b>37.150.038,31</b>	<b>76.466.456,23</b>	<b>7.113.221,21</b>	<b>120.729.715,75</b>

De langlopende 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 initiële looptijd van de financieringen loopt tussen de 5 en de 27 jaar en 72,77% van de financieringen worden allen gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten aanzien van Belfius Bank, KBC Bank of ING Bank. Er werden 16 leningen bij Belfius Bank afgesloten welke voorzien in een betaling van een maandelijks vlottende rentevoet (nominale interestlasten worden geboekt wordt bij de netto-interestkosten). Deze financieringen werden ingedekt door een swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de lening. De vaste rentevoet van de swap wordt jaarlijks betaald en geboekt bij de netto-interestkosten als kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten, de vlottende rentevoet van de swap wordt maandelijks ontvangen en wordt als opbrengst geboekt bij de netto-interestkosten als inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie toelichting "T 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 46). De waardering van deze verrichting wordt, in overeenstemming met IAS 39, opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap (zie toelichting "T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 47).

Er werd één financiering afgesloten bij ING Bank, waarbij de gelden middels een forward rentevoet werden opgenomen in augustus 2010. De erfpachtnemer (vzw) stelde een hypothecaire waarborg in het voordeel van ING Bank. Voor de overige financieringen werd geen gebruik gemaakt van een toegelaten afdekkingsinstrument, vb. een IRS. Deze werden aan vaste rentevoeten afgesloten voor de volledige looptijd van de lening. De leningen afgesloten voor de projecten Ham en Opwijk werden afgesloten met een variabele rentevoet met de mogelijkheid deze driejaarlijks terug te betalen of opnieuw verder te zetten aan een vaste rentevoet (roll-overkrediet).

De Vennootschap beschikte op 31 december 2018 over een MTN programma van in totaal € 100 miljoen. Er werden door de Vennootschap 2 obligaties uitgegeven ten belopen van ieder € 5 miljoen voor een initiële looptijd van 6 en 7 jaar en een obligatie van € 7,5 miljoen voor een looptijd van 11 jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige kredietportefeuille bedraagt 2,76%.

*Vermelde bedragen in euro*

Financieringen met eindvervaldag of, indien van toepassing, met herzieningsdatum	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
binnen het jaar	12	66.300.000	0,14
tussen 1 en 5 jaar	5	10.180.511	3,17
tussen 5 en 10 jaar	6	16.772.745	8,26
tussen 10 en 15 jaar	20	63.219.227	12,43
tussen 15 en 20 jaar	11	29.558.490	16,83
later dan 20 jaar	0	0,00	0,00
<b>Totaal</b>	<b>54</b>	<b>186.030.971,37</b>	<b>6,80</b>

### T 5.29 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

*Vermelde bedragen in euro*

Andere langlopende financiële verplichtingen	2018	2017
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij Belfus	18.161.913,12	18.560.569,00
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij BNP Paribas Fortis	798.543,98	853.394,30
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij KBC	189.540,22	0,00
<b>Totaal langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>19.149.997,32</b>	<b>19.413.963,30</b>

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten van de initiële investeringsportefeuille. Zestien van deze leningen werden ingedekt met een swap-verrichting. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap Konli bvba.

De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting "T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 47).

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 31. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Het overzicht van de indekkingen wordt hierna verstrekt:

*Vermelde bedragen in euro*

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2018					
financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening (notioneel bedrag)	einddatum	vaste rentevoet van de swap	rusterende looptijd (in jaren)	waardering op 31 december 2018
Moorslede	1.187.486,05	1/02/2033	5,1000%	14,10	-672.379,28
Essen - 2de fase	1.213.164,72	3/08/2026	5,1900%	7,59	-362.856,65
Achel	1.511.366,06	2/10/2034	4,8500%	15,76	-810.562,12
Ekeren	1.618.798,95	2/05/2033	4,6200%	14,35	-794.835,90
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	2/05/2035	4,3150%	16,35	-840.393,36
Sint-Niklaas	1.736.652,10	2/01/2036	5,0500%	17,02	-1.138.284,21
Destelbergen	1.885.159,00	3/10/2033	4,3000%	14,77	-819.672,70
Waasmunster	2.067.360,12	2/11/2032	4,0400%	13,85	-783.970,11
Kortenbergh	2.147.304,69	3/04/2034	4,0650%	15,27	-922.090,64
Beringen	2.283.967,00	1/10/2036	5,0100%	17,76	-1.439.200,69
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	1/08/2036	4,9300%	17,60	-1.494.281,77
Tienen	2.993.023,90	1/03/2035	4,6500%	16,18	-1.621.841,09
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	1/12/2034	4,9400%	15,93	-1.637.283,58
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	1/02/2027	5,2600%	8,09	-1.052.260,83
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/2036	4,7100%	18,01	-1.829.096,13
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/2036	4,3500%	18,01	-1.942.904,07
<b>Totale reële waarde bevestigd door Belfus Bank</b>					<b>-18.161.913,12</b>
IRS 19022212 <sup>(1)</sup>		31/03/2026	2,4600%	7,25	-565.320,12
IRS 19022207 <sup>(1)</sup>		31/03/2026	2,0600%	7,25	-233.223,86
<b>Totale reële waarde bevestigd door BNP Paribas Fortis Bank</b>					<b>-798.543,98</b>
IRS 12934821 - Balen	12.000.000,00	17/07/2026	0,6525%	7,55	-189.540,22
<b>Totale reële waarde bevestigd door KBC</b>					<b>-189.540,22</b>
<b>Totale reële waarde</b>					<b>-19.149.997,32</b>

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 instrumenten van ongeveer € 2,4 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

(1) Het nog uitstaand bedrag per 31 december 2018 bedroeg respectievelijk € 3.658.000,00 en € 2.952.250,00.

**T 5.30 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Vermelde bedragen in euro.

Kortlopende financiële schulden	2018	2017
kredietinstellingen	65.301.255,54	397.258,12
<b>Totaal kortlopende financiële schulden</b>	<b>65.301.255,54</b>	<b>397.258,12</b>

De toename t.o.v. 31 december 2017 is te verklaren door opname van een commercial paper ten belope van € 32.500.000 en een opname van het roll-overkrediet bij KBC voor € 31.500.000.

**Toelichting (conform IAS 7)**

Vermelde bedragen in euro.

	31/12/2017	Kas elementen	Niet kas-elementen					31/12/2018
			Acquisities	Wisselkoersbewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen		
Langlopende financiële verplichtingen	105.676.654	7.500.000	8.184.980	0	0	-631.918	120.729.716	
Kortlopende financiële verplichtingen	397.258	63.415.239	856.840	0	0	631.918	65.301.256	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.413.963	0	0	0	-263.966	0	19.149.997	
<b>Totale verplichtingen uit financiële activiteiten</b>	<b>125.487.875</b>	<b>70.915.239</b>	<b>9.041.820</b>	<b>0</b>	<b>-263.966</b>	<b>0</b>	<b>205.180.969</b>	

**T 5.31 HANDELSSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN**

Vermelde bedragen in euro.

Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2018	2017
exittaks	11.949,45	2.334.245,77
andere	3.650.840,89	2.463.856,32
<i>leveranciers</i>	<i>2.191.882,43</i>	<i>716.018,63</i>
<i>te ontvangen facturen</i>	<i>1.112.841,72</i>	<i>1.341.039,74</i>
<i>belastingen, bezoldingen, en sociale lasten</i>	<i>346.116,74</i>	<i>406.797,95</i>
<b>Totaal handelsschulden e.a. kortlopende schulden</b>	<b>3.662.790,34</b>	<b>4.798.102,09</b>

**T 5.32 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**

Vermelde bedragen in euro.

Andere kortlopende verplichtingen	2018	2017
diverse schulden	4.436.458,53	2.740.922,80
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>4.436.458,53</b>	<b>2.740.922,80</b>

De post "diverse schulden" bevat de rekening-couranten met de dochtervennootschappen (voor meer informatie, zie punt "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen." op pagina 75)

**T 5.33 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA**

Vermelde bedragen in euro.

Overlopende rekeningen van het passiva	2018	2017
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	293.445,68	178.013,33
toe te rekenen kosten	214.064,26	335.275,98
gelopen, niet vervallen interesten	357.735,07	0,00
<b>Totaal overlopende rekeningen van het passiva</b>	<b>865.245,01</b>	<b>513.289,31</b>

**T 5.34 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.

Vermelde bedragen in euro.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2018
Vastgoedbeleggingen			143.181.773,00	143.181.773,00
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa <sup>(2)</sup>		235.389.779,47		174.119.589,63
Financiële vaste activa		85.766.233,00		85.766.233,00
Handelsvorderingen		428.693,17		428.693,17
Andere vorderingen		29.572.001,47		29.572.001,47
Kas en kasequivalenten	1.364.680,22			1.364.680,22
Langlopende en kortlopende financiële schulden <sup>(2)</sup>		172.385.938,87		186.030.971,30
Andere langlopende financiële schulden (swaps)		-19.149.997,32		-19.149.997,32
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		3.662.790,34		3.662.790,34
Andere kortlopende verplichtingen		4.436.458,53		4.436.458,53

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2017
Vastgoedbeleggingen			93.709.750,56	93.709.750,56
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa <sup>(2)</sup>		232.195.682,58		171.136.955,17
Financiële vaste activa		<sup>(1)</sup> 57.054.252,51		<sup>(1)</sup> 57.054.252,51
Handelsvorderingen		72.621,66		72.621,66
Andere vorderingen		23.629.806,37		23.629.806,37
Kas en kasequivalenten	992.140,39			992.140,39
Langlopende en kortlopende financiële schulden <sup>(2)</sup>		132.777.021,41		106.073.911,91
Andere langlopende financiële schulden (swaps)		-19.413.963,30		-19.413.963,30
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		4.798.102,09		4.798.102,09
Andere kortlopende verplichtingen		2.740.922,80		2.740.922,80

(1) Als gevolg van de gewijzigde waarderingsregels voor de participaties vanaf boekjaar 2018, waarbij deze werden opgenomen conform de equitymethode (IAS 28), werden de cijfers van 2017 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

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

### T 5.35 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

#### WOONVOORRANGRECHT: MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tienduizend aandelen (tien aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt € 23,69 op 1 januari 2018 en 24,16 op 1 januari 2019.

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

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

Op 31 december 2018 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht, waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van in totaal € 5.897,01. Dit bedrag is het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

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

### T 5.36 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer dient deze, conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingsom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de Vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 513.380,00.

### T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2018

#### Bijkomende investeringen

Zoals meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

##### Vastgoedbeleggingen

##### Woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst

Op 19 februari 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" gelegen in het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst). Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 77 woongelegenheden. Het woonzorgcentrum is gelegen in het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst) en ligt in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.

De exploitatie van dit woonzorgcentrum wordt waargenomen door Huyse Elckerlyc nv, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Senior Living Group nv, één van de grootste private exploitanten van België. Zij groepeerd meer dan 120 woonzorgvoorzieningen, verspreid over het hele land, waarin 7.500 medewerkers meer dan 12.500 bewoners met de nodige zorgen omringen. Senior Living Group is een dochteronderneming van de beursgenoteerde Europese zorggroep Korian.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 6,5 miljoen.

##### "La Résidence du Lac" te Genval

Op 3 april 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "La Résidence du Lac" te Genval, een woonzorgcentrum gebouwd in 2011 met in totaal 109 erkende woongelegenheden (89 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers). "Résidence du Lac" is gelegen in Genval, een deelgemeente van Rixensart, in de provincie Waals-Brabant.

Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Deze nieuwe uitbreiding van de portefeuille werd gerealiseerd middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest, en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).

De exploitatie van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Résidence du Lac SA, een onafhankelijke en familiale exploitant die de uitbating van het project al sinds 2011 verzorgt. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst (verlengbaar) van het type "triple net".

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 17,56 miljoen.

## Fusies

### Fusie tussen Care Property Invest en Konli bvba

Op 5 november 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Konli bvba het voorstel van fusie door overname gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Konli bvba vond plaats op 1 januari 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 21 januari 2019 (BS19010185) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

### Oprichting dochtervennootschap

Op 5 maart 2019 heeft Care Property Invest een derde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL3 bv draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

### Long-term incentive plan

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest en wordt uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

Care Property Invest heeft het terugkoopprogramma gestart op 8 april 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 30 april 2019.

## T 5.38 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN.

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2018 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	Totaal aantal aandelen in handen van CPI	Totaal aantal aandelen in andere vennootschappen	Naam andere vennootschap
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070				
<b>Belgische dochtervennootschappen</b>						
Siger nv	Dochtervennootschap	BE0876.735.785	13/07/2017	999	1	Aldante nv
Daan Invest nv	Dochtervennootschap	BE0466.998.877	29/12/2017	999	1	Siger nv
Aldante nv	Dochtervennootschap	BE0467.949.081	29/03/2018	8499	1	Siger nv
Igor Balen nv	Dochtervennootschap	BE0456.378.070	17/07/2018	99	1	Siger nv
Konli bvba	Dochtervennootschap	BE0836.269.662	3/10/2017	186	0	
VSP Wolvertem bvba	Dochtervennootschap	BE0541.463.601	30/10/2017	1000	0	
Anda Invest bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.743	29/12/2017	1000	0	
Immo Kemmelberg bvba	Dochtervennootschap	BE0823.004.517	29/12/2017	200	0	
Tomast bvba	Dochtervennootschap	BE0475.004.842	29/12/2017	1000	0	
't Neerhof Service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	1986	0	
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	2/10/2018	375	0	
B.E.R.L. International nv	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100	0	
<b>Nederlandse dochtervennootschappen</b>						
Care Property Invest.NL bv	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	1	0	
Care Property Invest.NL2 bv	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/2018	1	0	

Deze verwervingen gebeurden in het kader van een "asset deal" waardoor IFRS 3 - Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode.

Tijdens het boekjaar 2018 vonden de volgende fusies plaats:

#### **Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Lanaken Centrum WZC nv**

Op 25 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Lanaken Centrum WZC nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffe. De effectieve opslorping van VSP Lanaken Centrum WZC nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152502) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

#### **Fusie tussen Care Property Invest en Ter Bleuk nv**

Op 30 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Ter Bleuk nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffe. De effectieve opslorping van Ter Bleuk nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 18 oktober 2018 (BS 18153610) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

#### **Fusie tussen Care Property Invest en Dermedil nv**

Op 31 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Dermedil nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffe. De effectieve opslorping van Dermedil nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152504) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

## Overige meldingen

### 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. Vanuit de expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de 1.988 serviceflats (initiële investeringsprogramma), creëert en financiert Care Property Invest vandaag betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking. Een greep uit het aanbod zijn woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

In 2014 vond de laatste van 2 doelwijzigingen plaats die de oorspronkelijke geografische beperking tot Vlaanderen en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitbreidde tot de gehele Europese Economische Ruimte. Deze expansiemogelijkheid werd nog datzelfde jaar gevolgd door een naamswijziging naar "Care Property Invest" en een daarbijhorende rebranding die haar nieuwe aanpak duidelijk tot uiting brengt. In het kader van zorgvastgoed worden de volgende activiteiten beoogd, zowel in het publieke als het private domein:

- **Design-Build-Finance-(Maintain):** een formule waarbij Care Property Invest instaat voor de volledige projectontwikkeling voor rekening van de Vennootschap. Dit gebeurt op basis van een Design, Build & Finance ("DBF") contract, dat eventueel uitgebreid kan worden met een "maintain"-component ("DBFM"). Bij de voorlopige oplevering wordt het gebouw via een huur-of erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld van de exploitant.
- **Herfinancieren van bestaande gebouwen:** bestaande gebouwen die aan een grondige renovatie toe zijn, kunnen via een recht van erfpacht, recht van opstal of gewoon door aankoop doorgeschoven worden naar Care Property Invest. Na renovatie zal de Vennootschap deze tevens ter beschikking stellen van een ervaren exploitant.
- **Investeren in zorgvastgoed:** het verwerven van gronden en/of gebouwen, projecten in uitvoering en ontwikkelingen. Care Property Invest stelt deze projecten daarna ter beschikking van de exploitant op basis van een langetermijnovereenkomst.

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

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

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

Teneinde haar veranderde rol verder te kaderen heeft Care Property Invest haar mission statement verduidelijkt en waarden vastgelegd.



## MISSION STATEMENT

Care Property Invest is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

## WAARDEN

### Professionaliteit

Care Property Invest voert zowel de lopende als toekomstige projecten steeds uit na het voltooien van een uitgebreid research-traject dat zowel intern als door externe onderzoeksbureaus uitgevoerd werd. Hierdoor kan zij voor elk project een accurate inschatting maken van de mogelijke risico's die hieraan verbonden zijn. 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 tracht de hoogst mogelijk vorm van professionaliteit na te streven bij al haar handelen.

### Innovatie

Care Property Invest wil excelleren door middel van voortdurende innovatie en gelooft in groei door enerzijds de voortdurende vernieuwing in de aanpak en uitvoering van haar projecten en anderzijds door het bijscholen en opleiden van haar personeel. Voor haar zorgvastgoed wil zij oplossingen op maat bieden, in samenspraak en met de inbreng van haar belangrijkste stakeholders.

### Vertrouwen

Care Property Invest streeft een duurzame vertrouwensband na 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.

## VISION STATEMENT

Care Property Invest heeft de ambitie om dé referentie te zijn op de markt van het ontwikkelen van en investeren in zorgvastgoed en hierbinnen een accelererende groei te realiseren. Zij is een dynamische speler, gericht op het brengen van vernieuwing in het vastgoed voor zorg en welzijn, en dit op een onafhankelijke manier.

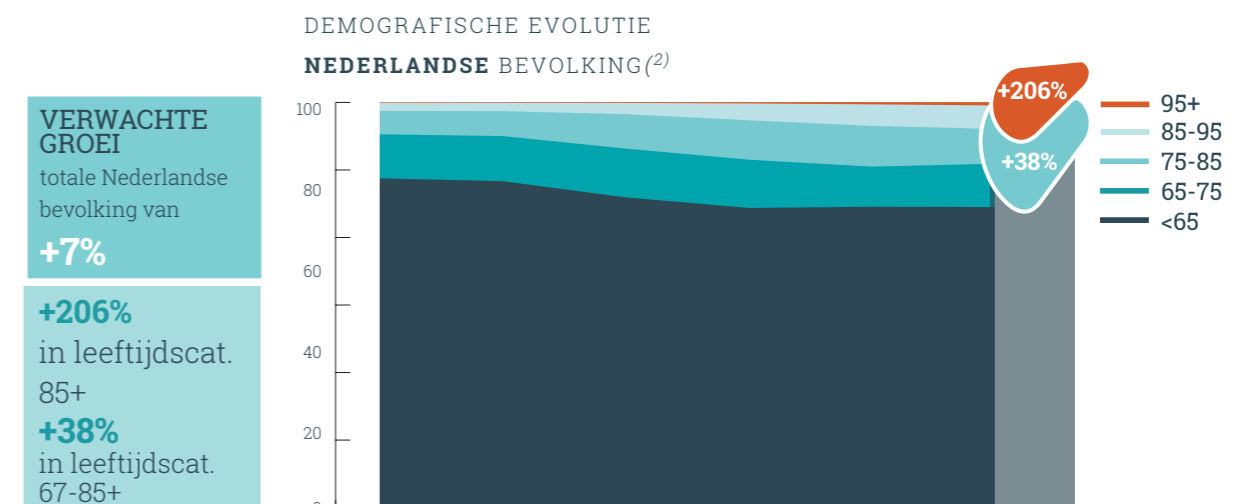
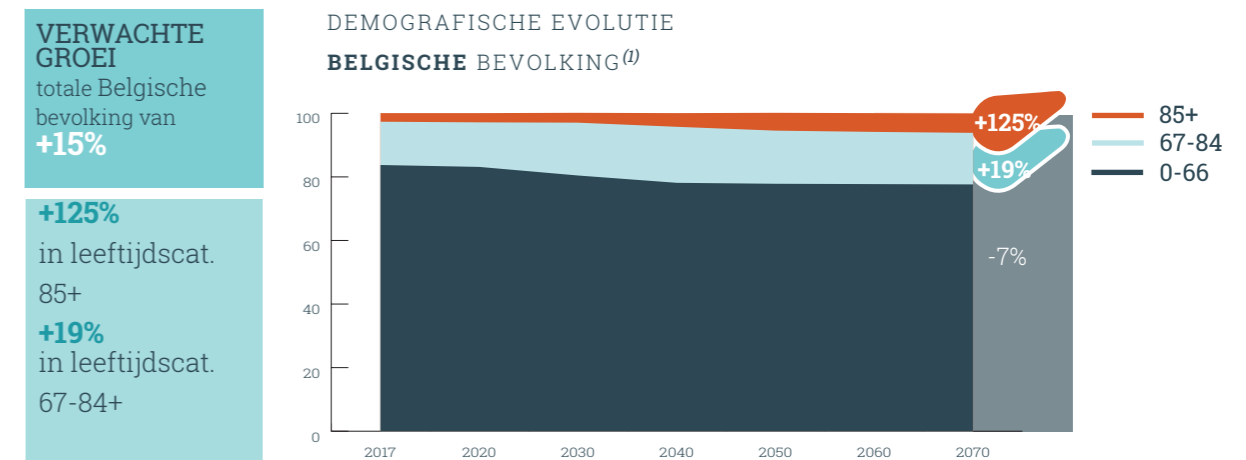
## VASTGOEDSTRATEGIE

### Een groeiende markt

Haar huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die 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 geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar onderstaande grafieken die de demografische evolutie in België en Nederland weergeven.

De zekere demografische evolutie in combinatie met haar groeistrategie, de invulling van haar maatschappelijk doel en het feit dat zij als enige GVV 100% investeert in zorgvastgoed, zorgt ervoor dat haar 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 haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te nemen in september 2018



### 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 de raad van bestuur van de Vennootschap, na bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité 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;
- 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.

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.

### Toekomstvisie

Zoals eerder gemeld, is Care Property Invest momenteel actief in België en Nederland en kijkt zij voorzichtig naar een select aantal andere geografische kernmarkten binnen de Europese Economische ruimte, die voor een vergelijkbare demografische evolutie staan.

### FINANCIËLE STRATEGIE

#### Management van investor & stakeholder relations

Care Property Invest tracht een voortdurende dialoog uit te bouwen met de zorgsector, de overheid, potentiële en huidige investeerders, kredietverstrekkers en meer in het algemeen alle stakeholders.

De Vennootschap tracht haar financiële strategie af te stemmen op de algemene strategie en groei die de Vennootschap realiseert. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft de Vennootschap 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

De eigen middelen worden aangetrokken door beroep te doen op de kapitaalmarkt. Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven.

Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. Door de organisatie van of de deelname aan roadshows en beurzen in binnen- en buitenland bouwt zij een permanente dialoog op met zowel institutionele als particuliere beleggers.

Care Property Invest is zich als GVV ten volle bewust van hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom tracht de Vennootschap om haar dividend te verhogen telkens wanneer dit duurzaam mogelijk is. Hierdoor wordt vermeden dat zij dit in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de sterke groei van de Vennootschap tracht zij zoveel mogelijk van de winst te 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 tegen het wettelijk minimum van 80% komt, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar een duurzame verhoging van het dividend. Daarnaast onderzoekt zij 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 teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten. Hiertoe heeft zij in november 2018 KBC Securities als tweede liquidity provider aangesteld nadat in februari 2018 Bank Degroof Petercam als liquidity provider werd aangesteld. De Vennootschap heeft als strategisch doel om opgenomen te worden in de EPRA-index, wat een verdere stijging van de liquiditeit van het aandeel Care Property Invest met zich zal meebrengen. Daarnaast zorgt de aanstelling van liquidity providers voor kleinere koersschommelingen en bijgevolg een stabielere aandelenkoers en een kleinere bid-ask spread.

### Vreemde middelen

De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Hierdoor kan het risico op de bancaire tegenpartij beperkt worden. Care Property Invest streeft naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers.

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. De Vennootschap heeft in boekjaar 2018 het plafond van dit programma opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en geopteerd voor de aanstelling van KBC als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen voor het gedeelte van de commercial paper die de nodige dekking bieden, zodat het liquiditeitsrisico niet vergroot wordt.

Care Property Invest tracht haar liquiditeitsrisico verder te beperken door voldoende lijnen ter beschikking te houden voor haar kortetermijnbehoeften en de financiering van bijkomende investeringen voor het lopende boekjaar.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico indien 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 een nieuwe investering overwogen wordt.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw in België of Nederland in hypotheek of in pand gegeven.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide business model, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-hold strategie van de Vennootschap. Hierdoor beschikt de Vennootschap over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten. De investeringskredieten die de Vennootschap afbetaalt zijn voornamelijk kredieten die reeds waren aangegaan door dochtervennootschappen voor overname en die de Vennootschap mee overgenomen heeft bij verwerving van de aandelen van de dochtervennootschap. De cashpositie die de Vennootschap op permanente wijze aanhoudt, is beperkt.

De Vennootschap heeft als langetermijndoelstelling om een schuldgraad tussen 50% en 55% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe en biedt tevens de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten.

De Vennootschap streeft tevens naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. De Vennootschap volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om op die wijze haar financiële structuur te optimaliseren en goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn en het afsluiten van derivatencontracten teneinde het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap tracht bij de gemiddelde duur van haar kredieten tevens rekening te houden 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 de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter<sup>(1)</sup> van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Het feit dat op 31 december 2018 nog meer dan de helft van de huurinkomsten voortkomen 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.

## FINANCIEEL RESULTAAT

### 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. Binnen het segment van vastgoed in zorg en welzijn wordt er een prioritering bepaald.

#### Dienstenportfolio uitbreiden

Care Property Invest richt zich op investeringen in zorg en welzijn en heeft opportuniteits-gedreven 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).

Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie (toonaangevend) te zijn in haar markt en een accelererende groei te realiseren.

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.

 Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie te zijn in de zorgvastgoedmarkt en een accelererende groei te realiseren.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een double net overeenkomst op lange termijn afgesloten werd.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### 2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2018

#### 2.1.1 PROJECTEN BOEKJAAR 2018<sup>(1)</sup> IN BELGIË

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in België. Voor meer details over het vastgoed m.b.t. de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag" op pagina 164 in het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag van de Vennootschap, beschikbaar op haar website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

##### 2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 52,7 miljoen.

#### Vastgoedbeleggingen

##### Woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Home Aldante" te Koekelberg door de verwerving van 100% van de aandelen in Aldante nv, de vennootschap die het vastgoed van dit woonzorgcentrum bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 60 wooneenheden en wordt uitgebaat door Vulpia Brussel vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group, door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar). Eén van de troeven van "Home Aldante" is haar uitstekende ligging, vlakbij de basiliek van Koekelberg te midden van een residentiële woonwijk.

Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen waarvan één ondergronds. De 60 wooneenheden waarover het woonzorgcentrum beschikt, zijn verdeeld over 50 éénpersoons- en 5 tweepersoonskamers, waarvan enkele met een eigen terras.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 3,5 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

Care Property Invest financierde dit project met vreemde middelen en loste eveneens de lopende kredieten in Aldante nv af.

(1) Informatie over de activiteiten en investeringen van de Vennootschap tijdens de vorige 2 boekjaren is opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "«2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2018»" op pagina 55 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017, hoofdstuk "IV Beheersverslag", punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" vanaf pagina 51. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

##### Woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel

Op 29 maart 2018 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Residentie 't Neerhof" te Brakel. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschap 't Neerhof Service nv, dat in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 108 wooneenheden, waarvan 38 plaatsen voor herstelverblijf.

De uitbating van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder controle van de Vulpia Care Group, één van de grootste Belgische spelers in de zorgexploitatie. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een looptijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het woonzorgcentrum ligt in het glooiende landschap van de Vlaamse Ardennen en bestaat uit 4 bouwlagen. In totaal kunnen hier 108 personen verblijven. Op de benedenverdieping is een beveiligde afdeling ingericht voor mensen met dementie, met toegang tot een afgesloten tuin. Gezien haar ligging beschikt het project over een enorme tuin met terras waar de bewoners in alle rust kunnen genieten van de omliggende natuur en de buitenlucht.

Het project genereert vanaf 29 maart 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap. Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

De Vennootschap financiert het project door middel van vreemde middelen en door de gedeeltelijke overname van bestaande kredieten. De Vennootschap heeft hiervoor een obligatie uitgegeven voor een looptijd van 11 jaar aan een vaste rentevoet van 2,078%, zijnde een kredietmarge van 90 basispunten.

De vennootschap 't Neerhof Service nv heeft het statuut van een GVBF aangevraagd en verkregen. Hierdoor kan zij genieten van eenzelfde fiscale transparantie als Care Property Invest nv.

##### Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Oudsbergen<sup>(1)</sup>

Care Property Invest meldde op 2 oktober 2018 de acquisitie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Ter Meeuwen" te Oudsbergen, Limburg, door de verwerving van 100% van de aandelen in De Meeuwen bvba, de vennootschap die het vastgoed van dit project bezit.

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 81 wooneenheden, waaronder een centrum voor herstelverblijf dat plaats biedt aan 21 personen. De groep van assistentiewoningen bestaat op haar beurt uit 20 wooneenheden. Zowel het woonzorgcentrum als de groep van assistentiewoningen worden uitgebaat door Armonea nv op basis van een langetermijnhuurovereenkomst die reeds in voege is sinds medio 2015 van het type "triple net" met een jaarlijks geïndexeerde huurvergoeding (verlengbaar).

Het project genereert vanaf 2 oktober 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap en heeft een conventionele waarde van circa € 14,8 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

De Meeuwen bvba heeft op 26 oktober 2018 beslist tot omzetting in een naamloze vennootschap en heeft nadien het statuut van een GVBF aangevraagd en verkregen. Hierdoor kan zij genieten van eenzelfde fiscale transparantie als Care Property Invest.

(1) Oudsbergen is een fusiegemeente in Belgisch-Limburg die ontstond op 1 januari 2019 uit de gemeentes Meeuwen-Gruitrode en Opglabbeek

### Woonzorgcentrum “Wiaart 126” te Jette

Care Property Invest meldde op 19 december 2018 de verwerving van het woonzorgcentrum “Wiaart 126”, gelegen in het centrum van Jette. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in B.E.R.L. International nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 132 woongelegenheden, inclusief een centrum voor kortverblijf (CVK) met 10 bedden.

Het woonzorgcentrum is gelegen in Jette, in de buurt van de Basiliek van Koekelberg.

De exploitatie wordt waargenomen door Wiaart 126 bvba, een entiteit 100% onder de controle van Orelia, en dit op basis van een “triple net” langetermijnhuurovereenkomst.

Het project genereert vanaf 19 december 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap en heeft een conventionele waarde van circa € 19,6 miljoen. Deze waarde is grotendeels gebaseerd op en ligt in lijn met de waardering van de vastgoeddeskundige.

### Financiële leasings

#### Groep van assistentiewoningen “Residentie De Anjers” te Balen

In navolging van het eerder gepubliceerde persbericht van 8 juni 2018, meldde Care Property Invest op 17 juli 2018 de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Balen nv, houder van een recht van erfpacht op het terrein waarop Igor Balen nv het nieuwbouwproject “Residentie De Anjers” ontwikkelde. Deze groep van assistentiewoningen met een capaciteit van 62 woongelegenheden is gelegen te Balen, in de Antwerpse Kempen.

Het onroerend goed wordt uitgebaat door Astor vzw, een exploitant die sterk gelooft in het aligneren van architectuur en zorg, op basis van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van 32 jaar van het type “triple net” met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Dit onroerend goed heeft een conventionele waarde van circa € 11,1 miljoen.

Het project genereert vanaf 17 juli 2018 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap, dewelke dit project volledig met bestaande kredietlijnen financierde.

Deze investering werd gekwalificeerd als financiële leasing (IAS 17) en sluit bijgevolg nauw aan bij de investeringen in o.a. de projecten in Middelkerke en Deinze.

### 2.1.1.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#### Financiële leasings

#### Groep van assistentiewoningen “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke

De OCMW-raad van Middelkerke heeft op 5 december 2017 de overheidsopdracht m.b.t. het ontwerp, de bouw en de financiering van de groep van assistentiewoningen “Assistentiewoningen De Stille Meers” te Middelkerke aan Care Property Invest gegund. Na het verstrijken van de wettelijke wachttermijn, ontving de Vennootschap op 10 januari 2018 de kennisgeving dat de overeenkomst, op basis van de bepalingen van het bestek “DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis” d.d. 29 juni 2017, werd gesloten.

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap verkreeg ondertussen een recht van opstal op de grond voor een periode van 32 jaar van de eigenaar, het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien eind 2019), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type “triple net”, met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van “Assistentiewoningen De Stille Meers” zal waarnemen. De bouwvergunning voor dit project werd ondertussen definitief toegekend en de constructiewerken zijn gestart op 17 september 2018.

“Assistentiewoningen De Stille Meers” heeft een geraamde investeringskost van circa € 8,2 miljoen en wordt gefinancierd door een combinatie van eigen en vreemde middelen. Net zoals voor de projecten “Hof ter Moere” te Moerbeke, “Hof Driane” te Herenthout en “De Nieuwe Ceder” te Deinze, sluit ook de structuur van dit project aan bij de activiteiten en expertise die de Vennootschap ontwikkelde in het kader van haar initiële investeringsprogramma.

Op 31 december 2018 stond er m.b.t. dit ontwikkelingsproject € 1.500.820 als bouwkost onder “D. andere materiële vaste activa” op de balans.

### 2.1.1.3 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#### Vastgoedbeleggingen

#### Woonzorgcentrum “Les Saules” te Vorst

Care Property Invest kondigde op 28 februari 2017 de overname aan van de ontwikkeling van het geplande woonzorgcentrum “Les Saules” te Vorst. Hiertoe heeft zij op deze datum de grond aangekocht waarop het woonzorgcentrum gerealiseerd zal worden, en eveneens alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum overgenomen. Het project zal bestaan uit 118 door de GGC (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie) vergunde woongelegenheden.

De exploitatie van “Les Saules” zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap van Ackermans & Van Haaren), en dit op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type “triple net”.

De werken zijn gestart op 15 september 2017 en het project zal waarschijnlijk eind 2019 worden opgeleverd.

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project bedraagt circa € 15,8 miljoen. "Les Saules" wordt opgenomen in de balans aan reële waarde op basis van de voortgang van de werken op 31 december 2018 voor een bedrag van € 9.080.786, overeenkomstig de waarderingsregels van de Vennootschap.

Dit woonzorgcentrum was een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest. Het was haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

#### **Financiële leasings**

##### **Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels**

###### **"De Nieuwe Ceder" te Deinze**

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de ondertekening van een DBF-overeenkomst (Design, Build en Finance) met betrekking tot het te ontwikkelen wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Het project is een primeur binnen de vastgoedportfolio van Care Property Invest. Het is namelijk de eerste keer dat de Vennootschap een project aan haar vastgoedportefeuille zal toevoegen voor personen met een beperking.

Voor dit nieuwbouwproject treedt Care Property Invest op als bouwheer en financier. In deze hoedanigheid heeft de Vennootschap van de eigenaar van de grond, cvba De Ceder, een recht van opstal op de grond verkregen voor een periode van minstens 32 jaar. Care Property Invest heeft op haar beurt de overeenkomsten met betrekking tot de architectuur en de bouw van het project afgesloten.

Bij de voorlopige oplevering van het wooncomplex (voorzien eind 2019), zal de uitbating van het wooncomplex waargenomen worden door vzw Zorghuizen op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks geïndexeerde canon.

Het project zal bestaan uit 4 losstaande gebouwen, verdeeld in een groep van 2 gebouwen ten noorden van het zorghotel, dat zich op hetzelfde terrein bevindt, en een groep van 2 gebouwen ten zuiden ervan. Samen bieden ze plaats voor 86 bewoners waarvan 36 in kamers en 50 in studio's.

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd bekomen, waarna de constructiewerken op 3 april 2018 gestart zijn.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen.

Op 31 december 2018 werd er voor € 4.684.548 onder "D. andere materiële vaste activa" als bouwkost geactiveerd.

#### **2.1.1.4 PROJECTEN OPGELEVERD IN HET BOEKJAAR 2018**

##### **Financiële leasings**

###### **Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout**

"Hof Driane" te Herenthout, een project dat door OCMW Herenthout aan Care Property Invest werd gegund op 3 november 2015, werd opgeleverd op 20 februari 2018.

In het kader van deze openbare aanbesteding, uitgeschreven door het OCMW van Herenthout, ontwikkelde de Vennootschap hier een groep van 22 assistentiewoningen. De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Herenthout op basis van een jaarlijks indexeerbare erfpachtovereenkomst voor 30 jaar van het type "triple net" en genereert bijkomende inkomsten voor de Vennootschap vanaf 1 maart 2018.

De totale investeringskost bedraagt circa € 3,45 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 31 december 2018 stond er m.b.t. deze groep van assistentiewoningen € 3.391.722,67 onder "F. vorderingen financiële leasing" op de balans.

## 2.1.2 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2018

### 2.1.2.1 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 526<sup>quater</sup> van het W. Venn. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, werd aangeduid als voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit 3 niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526<sup>ter</sup> van het W. Venn. 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/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

### 2.1.2.2 AFSCHAFFING BIJZONDERE AANDELEN

Op 16 mei 2018 besliste de buitengewone algemene vergadering tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen. De omgezette gewone aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

### 2.1.2.3 OPRICHTING GVBFB

Op 3 mei 2018 heeft 't Neerhof Service nv, met maatschappelijke zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en met ondernemingsnummer 0444.701.349 de FOD Financiën verzocht om ingeschreven te worden op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Op 23 mei 2018 kreeg Care Property Invest het bericht dat 't Neerhof Service nv per 16 mei 2018 op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen werd opgenomen.

Op 4 december 2018 heeft ook De Meeuwen nv, met maatschappelijke zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en met ondernemingsnummer 0833.779.534 de FOD Financiën verzocht om ingeschreven te worden op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Op 20 december 2018 kreeg Care Property Invest het bericht dat De Meeuwen nv per 20 december 2018 op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen werd opgenomen.

### 2.1.2.4 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

#### Care Property Invest.NL bv

Op 17 oktober 2018 meldt Care Property Invest de oprichting van een Nederlandse 100%-dochtervennootschap die de naam Care Property Invest.NL bv draagt. Deze dochtervennootschap is opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

#### Care Property Invest.NL2 bv

Op 5 december 2018 meldt Care Property Invest de oprichting van een tweede Nederlandse 100%-dochtervennootschap die de naam Care Property Invest.NL2 bv draagt. Deze dochtervennootschap is opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven. Het vastgoed dat in deze dochtervennootschap is ondergebracht heeft het NSW (Natuurschoonwet)-statuut gekregen. Dit statuut laat toe om in Nederland fiscale voordelen te genieten op het vlak van de te betalen vennootschapsbelasting.

### 2.1.2.5 FUSIES

#### Fusie tussen Care Property Invest nv en VSP Lanaken Centrum WZC nv

Op 25 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap VSP Lanaken Centrum WZC nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van VSP Lanaken Centrum WZC nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152502) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

#### Fusie tussen Care Property Invest en Ter Bleuk nv

Op 30 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Ter Bleuk nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Ter Bleuk nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 18 oktober 2018 (BS 18153610) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

#### Fusie tussen Care Property Invest en Dermedil nv

Op 31 juli 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Dermedil nv het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Dermedil nv vond plaats op 27 september 2018. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 17 oktober 2018 (BS 18152504) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

Voor meer informatie aangaande de dochtervennootschappen van Care Property Invest, zie verder in dit hoofdstuk bij punt "11. Participaties" op pagina 101.

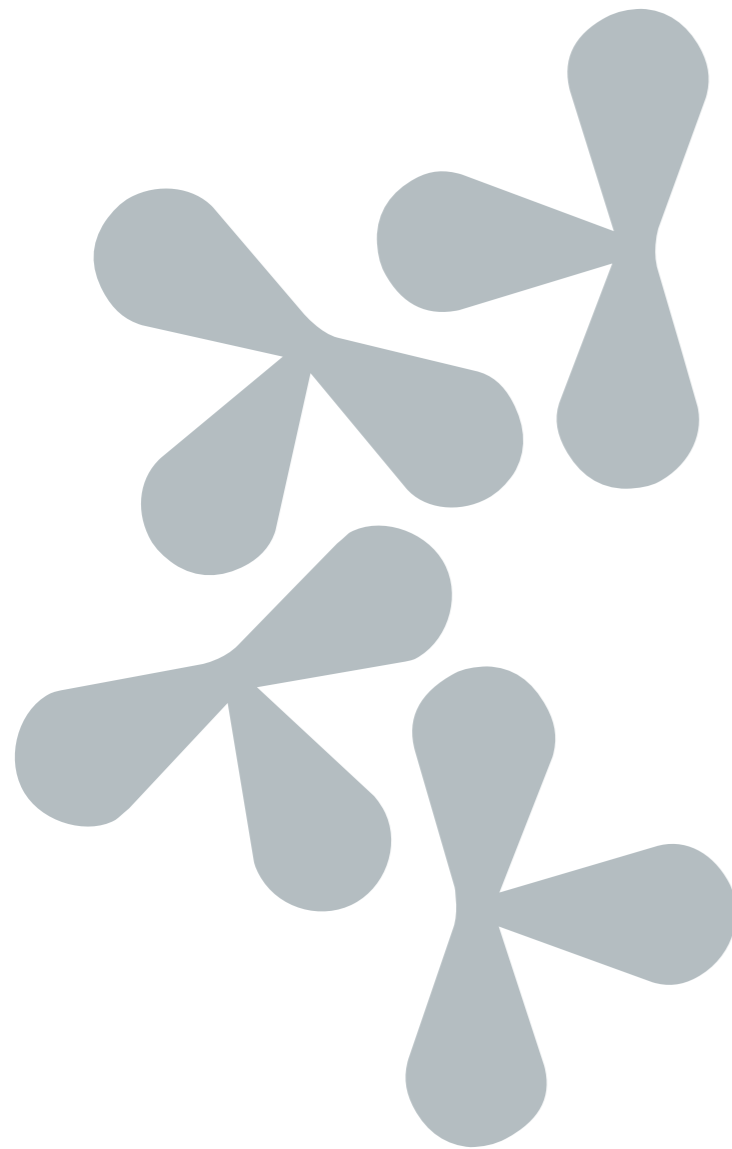
### 2.1.2.6 EXITTAKS

De Programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

Aangezien deze Programmawet zich niet uitspreekt over de verrichtingen (fusies) die plaatsvinden in 2018 en aldus vallen onder aanslagjaar 2018 werd een reparatiewetgeving gestemd dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad op 10 augustus 2018. Door deze wetwijziging is het tarief van de exittaks niet langer bepaald door het aanslagjaar, gekoppeld aan het belastbare tijdperk waarin de fusie plaatsvindt, maar wordt er als nieuwe regel ingevoerd dat het tarief bepaald wordt door de datum van fusie. Deze wijziging zorgt ervoor dat de afrekening voor de gefuseerde vennootschappen in 2018 gebeurt conform het verlaagde exittakspercentage voor aanslagjaar 2018, zijnde 12,875% (12,5% inclusief 3% crisisbelasting).

Voor de vennootschappen dewelke het GVBF statuut verworven hebben in 2018, waardoor voor deze vennootschappen de exittaks opeisbaar wordt, werd het verlaagde tarief toegepast van 12,75% aangezien deze opeisbaarstelling samenloopt met de reguliere aangifte voor aanslagjaar 2019.

Voor de overige vennootschappen werd het percentage van 15% gehanteerd, gelet op het feit dat de Vennootschap niet de intentie heeft deze dochtervennootschappen op korte termijn te fuseren. Enkel voor de vennootschap Konli bvba werd reeds het percentage van 12,75% gehanteerd, gegeven de fusie op 1 januari 2019 met Care Property Invest nv.



## 2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2018

### 2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### 2.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

##### Vastgoedbeleggingen

##### Woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst

Op 19 februari 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Het project heeft een totale capaciteit van 77 woongelegenheden.

Het woonzorgcentrum is gelegen in het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst) en ligt in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.

De exploitatie van dit woonzorgcentrum wordt waargenomen door Huyse Elckerlyc nv, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Senior Living Group nv, op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net". SLG is één van de grootste private exploitanten van België. Zij groepeerd meer dan 120 woonzorgvoorzieningen, verspreid over het hele land, waarin 7.500 medewerkers meer dan 12.500 bewoners met de nodige zorgen omringen. Senior Living Group is een dochteronderneming van de beursgenoteerde Europese zorggroep Korian.

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 6,5 miljoen.

##### "La Résidence du Lac" te Genval

Op 3 april 2019 meldde Care Property Invest de verwerving van het woonzorgcentrum "La Résidence du Lac" te Genval, een woonzorgcentrum gebouwd in 2011 met in totaal 109 erkende woongelegenheden (89 eenpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers). "Résidence du Lac" is gelegen in Genval, een deelgemeente van Rixensart, in de provincie Waals-Brabant.

Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Deze nieuwe uitbreiding van de portefeuille werd gerealiseerd middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest, en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).

De exploitatie van het woonzorgcentrum wordt waargenomen door Résidence du Lac SA, een onafhankelijke en familiale exploitant die de uitbating van het project al sinds 2011 verzorgt. Het onroerend goed wordt ter beschikking gesteld door middel van een nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnhuurovereenkomst (verlengbaar) van het type "triple net".

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 17,56 miljoen.



### 2.2.2 FUSIES

#### Fusie tussen Care Property Invest en Konli bvba

Op 5 november 2018 hebben Care Property Invest nv en de dochtervennootschap Konli bvba het voorstel van fusie door overneming gelijkgestelde verrichting neergelegd ter griffie. De effectieve opslorping van Konli bvba vond plaats op 1 januari 2019. De publicatie in het Belgisch Staatsblad vond plaats op 21 januari 2019 (BS 19010185) (zie ook [www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/)).

Een overzicht van de dochtervennootschappen van Care Property Invest vindt u bij punt "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen." op pagina 75.

### 2.2.3 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAP (NA AFSLUITING BOEKJAAR)

#### Care Property Invest.NL3 bv

Op 5 maart 2019 heeft Care Property Invest een derde Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht die de naam Care Property Invest.NL3 bv draagt. Deze dochtervennootschap is eveneens opgericht om zorgvastgoedsites in Nederland te verwerven.

### 2.2.4 OPRICHTING AUDITCOMITÉ

Op 13 februari 2019 heeft de raad van bestuur een auditcomité opgericht met als 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 Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van Care Property Invest 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. Mede ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en heeft het een adviserende rol tijdens de (her)benoeming van de commissaris. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het auditcomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### 2.2.5 OPRICHTING INVESTERINGSCOMITÉ

Op 13 februari 2019 besliste de raad van bestuur van de Vennootschap tot oprichting van een investeringscomité. De Vennootschap heeft hierbij voornamelijk tot doel een grotere flexibiliteit aan de dag te kunnen leggen bij het beoordelen van investeringsdossiers. Het comité is belast met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur blijft verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing hieromtrent. Het investeringscomité voert zijn taak uit conform het Integriteitsbeleid van de Vennootschap. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het investeringscomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### 2.2.6 LONG-TERM INCENTIVE PLAN

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest.

Care Property Invest onderkent de noodzaak om een actief en betrokken management te hebben dat mee instaat voor de verdere uitbouw en integratie van de gedane investeringen. Op basis van eerdere ervaringen en de huidige marktpraktijken en -tendensen, zijn het remuneratie- en benoemingscomité en de raad van bestuur er bovendien van overtuigd dat het engagement en de betrokkenheid van het management toeneemt indien het in het kapitaal van Care Property Invest kan participeren en er aldus een alignering van de belangen van het management en die van de Vennootschap en haar aandeelhouders bestaat. Deze wijze van verlonen past dan ook binnen het deugdelijk bestuur dat de Vennootschap nastreeft. De koppeling van een passend gedeelte van de het remuneratiepakket aan de prestaties is immers ook uitdrukkelijk opgenomen in de Corporate Governance Code. Care Property Invest past de bepalingen en richtlijnen van deze Code integraal toe op haar long-term incentive plannen. Het terugkoopprogramma wordt uitgevoerd door een onafhankelijke broker, overeenkomstig de toepasselijke regelgeving met betrekking tot inkoop van eigen aandelen.

Care Property Invest heeft het terugkoopprogramma gestart op 8 april 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 30 april 2019.

### 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 als in andere geografische kernmarkten binnen de EER.

De voorbereidingen die de Vennootschap trof in 2017, wierpen in 2018 haar vruchten af met een substantieel aantal nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt. Zij kon het boekjaar afsluiten met 2 Nederlandse toevoegingen aan haar vastgoedportfolio, zijnde in chronologische volgorde de bouw van zorgresidentie "De Orangerie" in Nijmegen en zorgresidentie "Villa Pavia" te Zeist.

Ook voor een project in Noord-Holland werd op 28 september 2018 een akkoord onder opschortende voorwaarden gesloten.

Meer informatie over deze projecten zie punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2018" op pagina 84.

De raad van bestuur onderzoekt ook voortdurend verschillende investerings- en financieringsmogelijkheden om haar activiteiten te realiseren. Een kapitaalverhoging door inbreng in natura behoort hierbij eveneens tot de mogelijkheden.

### 3. Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 29 mei 2019 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2018 uit te keren van € 13.912.448,40 of € 0,72 per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Netto komt dit neer op een dividend van € 0,61 per aandeel. Dit voorstel komt overeen met de prognoses die de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar in haar verslaggeving gecommuniceerd heeft.

Dit betekent een stijging van 5,88% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 115,89% op statutair niveau en 83,54% op geconsolideerd niveau.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 9.603.784,50 voor boekjaar 2018. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar (zie bij hoofdstuk "VIII. Jaarrekening" in het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018, punt "4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 286).

Aan de gewone algemene vergadering op 29 mei 2019 zal de volgende bestemming worden voorgesteld:

aantal aandelen met dividendrecht	19.322.845
vergoeding van het kapitaal	€ 13.912.448,40
<b>brutodividend per aandeel<sup>(1)</sup></b>	<b>€ 0,72</b>
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2018	3,56%
<b>nettodividend per aandeel</b>	<b>€ 0,612</b>
nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2018	3,03%

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

Bij goedkeuring van deze winstverdeling door de gewone algemene vergadering zal een brutodividend worden uitgekeerd ten bedrage van € 0,72 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 3,56% ten opzichte van de beurswaarde op datum van 31 december 2018. Dit dividend is onderworpen aan een roerende voorheffing van 15%, waardoor het nettodividend € 0,612 bedraagt. Dit betekent een nettorendement van 3,03%. Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 4 juni 2019.

## 4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 45,70% op 31 december 2018. 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.

### 4.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2018 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2018. Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in 2019.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- 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 Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter<sup>(1)</sup> van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

(voor meer details, zie toelichting "Toelichting bij de staat van het globaal resultaat" op pagina 71 en de "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 74 in hoofdstuk "IV Beheersverslag" van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

### 4.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2019 op geconsolideerde basis.

De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 45,70% op 31 december 2018.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2019 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een "double net"-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

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.

### 4.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,15 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2019 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2018 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 25 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 26,5% t.o.v. het boekjaar 2017 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2017 circa € 19,95 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2019 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 29 miljoen. Dit resulteert in een nettoresultaat IFRS per aandeel van minimum € 0,87. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2019 een brutodividend uit te keren van € 0,77 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,65 per aandeel.

### 4.4 Verklaringen

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

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

## 5. 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 (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 W. Venn. hier samengevat worden) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap: marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire risico's en risico's verbonden aan ondersteunende processen.

## 6. 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 IAS 39 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" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij de toelichting "T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 47).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of te 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 instelling.

## 7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 norm en het Wetboek van Vennootschappen, zijn het voorwerp van de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", punt "Transacties met verbonden partijen" op pagina 235 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

## 8. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen. De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris.

De uittreksels van de notulen met weergave van de beslissingen worden weergegeven onder punt "15.7.2 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2018" op pagina 121 in hoofdstuk IV. Beheersverslag van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap.

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

De leden van het directiecomité sluiten zich aan bij de beleidslijnen van Care Property Invest inzake integriteit en ethisch gedrag. Voor het overige moeten zij de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en van de GVV regelgeving in acht nemen. In geval van een mogelijk belangenconflict moeten de leden onmiddellijk de CEO en de andere leden van het directiecomité op de hoogte brengen conform artikel 524ter W. Venn. Het integriteitsbeleid (beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)) van de Vennootschap bevat eveneens regels met betrekking tot belangenconflicten voor de leden van de organen van de Vennootschap.

## 9. Onderzoek en ontwikkeling

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

## 10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal

De Vennootschap vernieuwde haar machtiging inzake toegestaan kapitaal voor het ganse bedrag van het maatschappelijk kapitaal, zijnde € 114.961.266,34.

De Vennootschap maakte in 2018 geen gebruik van deze vernieuwing, zodat zij deze machtiging nog volledig kan aanwenden voor de verdere groei.

Op 2 april 2019 (na beurstijd) ondertekende Care Property Invest de inbrengovereenkomst voor de verwerving van "La Résidence du Lac". Vervolgens werd op 3 april 2019 de verwerving afgerond middels een inbreng in natura van de aandelen van Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 16.372.079,85 waarvan een bedrag van € 4.545.602,44 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 11.826.477,41 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 764.031 nieuwe aandelen. Dit heeft tot gevolg dat er nog € 110.415.663,92 beschikbaar is aan toegestaan kapitaal na deze transactie.

## 11. Participaties

Op 31 december 2018 heeft Care Property Invest 14 dochtervennootschappen waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks 100% van de aandelen aanhoudt. Meer details over deze vennootschappen vindt u in het overzicht bij punt "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen." op pagina 75.

## 12. Eigen aandelen

De Vennootschap is op datum van 31 december 2018 niet in het bezit van eigen aandelen.

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

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (FSMA/2012\_01 d.d. 11 januari 2012). 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 2018 heeft de Vennootschap geen meldingen te doen.

### 13.1 Kapitaalstructuur

Op 16 mei 2018, gebaseerd op de beslissing van de buitengewone algemene vergadering, werd overgegaan tot de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen en tot de omvorming van deze aandelen tot gewone aandelen, met dezelfde rechten als gewone aandelen.

De omgezette gewone aandelen werden per 27 juni 2018 toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels met dezelfde ISIN-code als de bestaande aandelen in Care Property Invest (BE0974273055).

Het kapitaal van Care Property Invest wordt sindsdien dan ook uitsluitend vertegenwoordigd door 19.322.845 gewone aandelen.

Tijdens het boekjaar 2018 vonden geen kapitaalverhogingen plaats.

Het detail van de kapitaalstructuur is opgenomen bij hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs", punt "4. Aandeelhouderschap" op pagina 147 van het geconsolideerde jaarlijks financieel verslag 2018 van de Vennootschap.

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 (opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document", punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

### 13.2 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2018 bezat Care Property Invest geen eigen aandelen.

### 13.3 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document", punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F](#)

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN](#)

[ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – 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.

### 13.4 Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn – beschrijving van deze rechten

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen onder het hoofdstuk "IX. Permanent document" op pagina 292 van het geconsolideerde jaarlijks financieel verslag 2018 en naar de artikelen 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 32 en 36 van de gecoördineerde statuten, opgenomen bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde jaarlijks financieel verslag 2018. Deze zijn eveneens beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

### 13.5 Het mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

### 13.6 Tussen Care Property Invest en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

Niet van toepassing.

### 13.7 De regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document", punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde jaarlijks financieel verslag 2018 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR](#)

[ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – VOORTIJDIGE VACATURE](#)

[ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – VOORZITTERSCHAP](#)

[ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – COMITES](#)

[ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – DAGELIJKS BESTUUR](#)

[ARTIKEL 28 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – DIRECTIECOMITE](#)

### 13.8 De regels voor de wijziging van de statuten

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

### 13.9 Bevoegdheden van het bestuursorgaan wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Onderstaand relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document", punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN](#)

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

De raad van bestuur kan aandelen uitgeven in het kader van het toegestaan kapitaal. Op de algemene vergadering van 16 mei 2018 werd beslist om deze machtiging opnieuw te vernieuwen voor het bedrag van het maatschappelijk kapitaal, zijnde € 114.961.266,36.

### 13.10 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Care Property Invest en die aanleiding geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

De regels inzake de overdracht van de bijzondere en de gewone aandelen werden opgenomen in de statuten.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "IX. Permanent document", punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 302 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 en beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A,B,C,D,E,F](#)

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 16/05/2018 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN](#)

Er werden geen bijkomende overeenkomsten dienaangaande afgesloten.

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

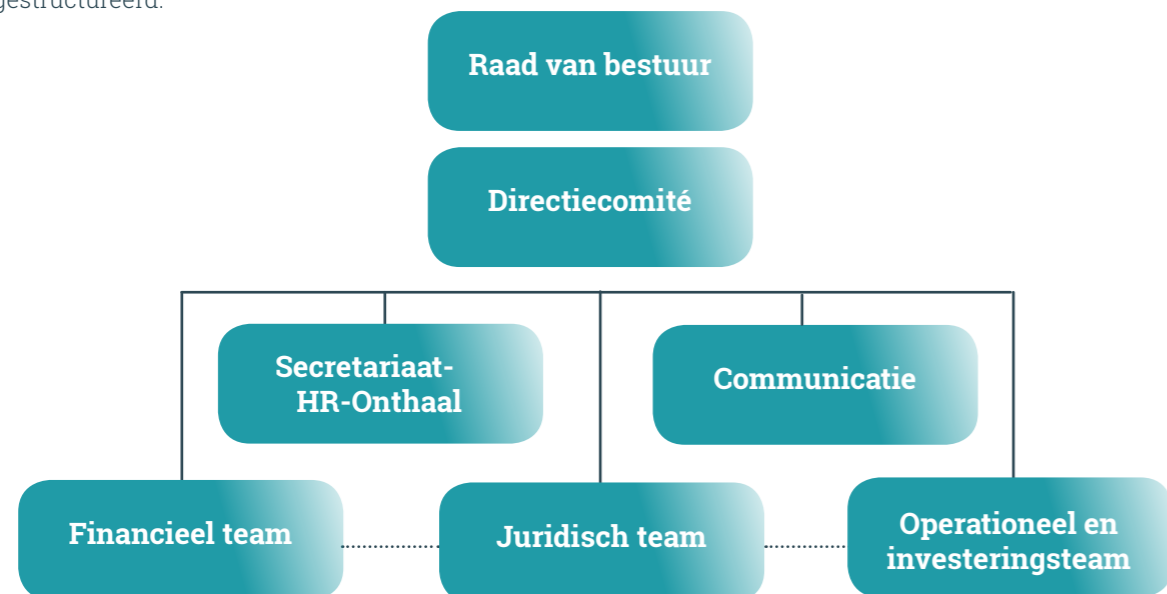
Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO en COO in het kader van hun mandaat als effectieve leider. Contractuele bepalingen in de managementcontracten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht bij hoofdstuk "IV. Beheersverslag", in punt "15.10 Remuneratieverslag" op pagina 125 van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

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.

## 14. Interne organisatie en werking Care Property Invest

### 14.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in punt "15. Corporate Governance Verklaring" op pagina 92 e.v. in het hoofdstuk IV Beheersverslag van het geconsolideerde jaarlijkse financieel verslag 2018 verduidelijkt. De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



Personeelsbestand van de Vennootschap	2018	2017	2016
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	10	8	5
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	8,2	6,6	7

### 14.2 Directiecomité

Sinds 1 juli 2016 beschikt Care Property Invest over een directiecomité. Het directiecomité bestaat op 31 december 2018 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder + Voorzitter directiecomité
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder/Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder/Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

### Functie van CEO

De CEO staat aan het hoofd van het bedrijf en leidt, controleert en evalueert de prestaties van het personeel. De controle op de CEO, CFO en COO wordt uitgeoefend door de twee andere gedelegeerde bestuurders. Een aantal voorbeelden van het operationele takenpakket van de CEO:

- De CEO vervult ook de functie van personeelsdirecteur. Alle beslissingen met betrekking tot aanwerving en ontslag van medewerkers worden door hem voorbereid en voorgelegd ter beslissing aan het directiecomité binnen het kader geschetst door de raad van bestuur.
- De CEO is heel toegankelijk voor het cliënteel en de aandeelhouders van Care Property Invest. Vragen of klachten komen vrijwel direct tot bij de CEO en krijgen snel afhandeling. Hij heeft dan ook een stevige vinger aan de pols en is op de hoogte van de minste evolutie of verwikkeling in en rond het bedrijf.

### 14.3 Secretariaat - HR - Onthaal

Dit team bestaat uit 2 personen en wordt geleid door de directiesecretaresse die tevens de HR-administratie beheert. De HR-functie wordt verdeeld onder de CEO en de directiesecretaresse en dit in samenwerking met een sociaal secretariaat. Verder staat het secretariaat ten dienste van alle medewerkers van Care Property Invest en zorgt het voor ondersteuning bij de dagelijkse werking binnen de Vennootschap. Zo ondersteunt de office manager hoofdzakelijk het operationeel en investeringsteam in de voorbereidende taken voor de diverse investeringsdossiers en openbare aanbestedingen.

### 14.4 Communicatie

De communicatiemedewerker ondersteunt de praktische uitwerking van alle vormen van communicatie van de Vennootschap, zoals financiële rapportering, persberichten, communicatie naar beleggers en de markt, beurzen, ... De communicatiemedewerker draagt tevens zorg voor de website, brochures, bewaking van de huisstijl en draagt in het algemeen zorg voor een hogere visibiliteit van de Vennootschap.

### 14.5 Operationeel en investeringsteam

Het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille in België en Nederland alsook de verdere uitbreiding ervan wordt geleid door de COO. Zij wordt verder ondersteund door een team van interne en externe medewerkers die op hun beurt beroep kunnen doen op het juridisch en financieel team en het secretariaat.

Gezien de intense bouw- en investeringsactiviteiten van Care Property Invest heeft dit team een bijzondere, centrale plaats en een belangrijke taak binnen de Vennootschap, waardoor de CEO zelf ook betrokken is binnen dit team.

Care Property Invest is gespecialiseerd in huisvesting voor senioren en mensen met een beperking. Met betrekking tot het beheer van de vastgoedportefeuille kan dan ook meegedeeld worden dat de Vennootschap hoofdzakelijk "triple net" overeenkomsten afsluit met de exploitanten waardoor de Vennootschap het dagelijkse beheer van deze gebouwen niet op zich neemt doch enkel een periodieke controle uitvoert op de kwaliteit van het beheer van het gebouw door de desbetreffende exploitant. Door het hanteren van deze werkwijze kan de Vennootschap een kwalitatieve vastgoedportefeuille ontwikkelen met langetermijnnettorendementen voor haar aandeelhouders.

Het operationeel en investeringsteam is naast het beheer van de internationale vastgoedportefeuille tevens verantwoordelijk voor de prospectie en de uitwerking van investeringsdossiers alsook voor de bouw- en ontwikkelingsactiviteiten van de Vennootschap. Zo zijn de COO en haar Investment Managers het eerste aanspreekpunt in het kader van potentiële nieuwe investeringsmogelijkheden, onderzoeken en analyseren zij de dossiers en bereiden zij een investeringsdossier voor het directiecomité en de raad van bestuur van de Vennootschap voor.

Na goedkeuring van een desbetreffend investeringsdossier coördineren de COO en haar Investment Managers de due diligence procedure en de onderhandeling en contractvorming met betrekking tot de effectieve realisatie van de investering. Hiervoor doen zij afhankelijk van de investering beroep op externe dienstverleners.

#### 14.6 Financieel team

Het financieel team is verantwoordelijk voor de boekhouding, het budgetteren, het opmaken van prognoses, het aantrekken van de nodige financiering bestaande uit eigen en vreemd vermogen, het crediteuren- en debiteurenbeheer, het ondersteunen van het investeringsteam voor wat betreft de financiële aspecten van de investeringsdossiers, de rapportering van de resultaten per kwartaal aan de raad van bestuur en het uitwerken van de jaarrekening en van de halfjaarlijkse- en jaarlijkse financiële verslagen.

Voorts staat het ook in voor het onderhouden van relaties met de relevante vak- en sectororganisaties en de communicatie met nieuwe en bestaande investeerders.

Care Property Invest heeft er voor gekozen om alle boekhoudkundige en/of financiële verrichtingen en rapporteringen intern met eigen medewerkers te doen. De CFO (die voorheen de functie van bedrijfsjurist uitoefende) heeft de leiding van de financiële afdeling en rapporteert aan de CEO, het directiecomité en de raad van bestuur. Hij geldt voor beide organen als eerste aanspreekpunt.

#### 14.7 Juridisch team

Het juridisch team, de bedrijfsjurist ondersteund door een paralegal assistant, staat het operationeel en investeringsteam bij m.b.t. de juridische afwikkeling van de investeringsdossiers. Dit betekent onder meer het behandelen van de notariële en contractuele aspecten bij de verwerving en gunning van onroerend goed en/of vennootschappen en het afwickelen van herstructurerings binnen de Vennootschap (fusies, afsplitsingen, inbreng in natura, kapitaalverhoging, ...). Hiernaast is het juridisch team tevens verantwoordelijk voor de interne juridische werking van de Vennootschap.

## 15. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance verklaring, met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt weergegeven in het hoofdstuk "IV. Beheersverslag" op pagina 92 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 10
-----	-----------------	--------

#### SOCIALE BALANS

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

#### STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds .....	1001	7,4	3,1	4,3
Deeltijds .....	1002	1,1		1,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....	1003	8,2	3,1	5,1
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds .....	1011	11.756	5.135	6.621
Deeltijds .....	1012	1.574		1.574
Totaal .....	1013	13.330	5.135	8.195
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds .....	1021	644.051	281.310	362.741
Deeltijds .....	1022	86.231		86.231
Totaal .....	1023	730.282	281.310	448.972
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b> .....	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE .....	1003	6,5	1,9	4,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	1013	10.828	3.035	7.793
Personeelskosten .....	1023	595.361	166.863	428.493
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033			



Nr.	BE 0456.378.070	VOL 10
-----	-----------------	--------

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	9	1	9,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	9	1	9,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
<b>Mannen</b> .....	120	4		4,0
lager onderwijs .....	1200			
secundair onderwijs .....	1201			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	1		1,0
universitair onderwijs .....	1203	3		3,0
<b>Vrouwen</b> .....	121	5	1	5,8
lager onderwijs .....	1210			
secundair onderwijs .....	1211			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	4	1	4,8
universitair onderwijs .....	1213	1		1,0
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134	9	1	9,8
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
<b>Tijdens het boekjaar</b>			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	151	50	
Kosten voor de onderneming .....	152	1.632	

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 10
-----	-----------------	--------

**TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**
**INGETREDEN**

**Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister** .....

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	4		4,0
210	4		4,0
211			
212			
213			

**UITGETREDEN**

**Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam** .....

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

Pensioen .....

Werkloosheid met bedrijfstoelag .....

Afdanking .....

Andere reden .....

het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1	1	1,8
310	1	1	1,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1	1	1,8
350			

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 10
-----	-----------------	--------

**INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801	5	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802	258	5812	225
Nettokosten voor de onderneming .....	5803	38.232	5813	25.119
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031	41.032	58131	27.201
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering) .....	58033	2.800	58133	2.082
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5823	.....	5833	.....
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de onderneming .....	5843	.....	5853	.....

## 16. Verslag van de commissaris

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP CARE PROPERTY INVEST NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Care Property Invest NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van Commissaris door de algemene vergadering van 18 mei 2016, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Care Property Invest NV uitgevoerd gedurende meer dan 10 opeenvolgende boekjaren.

#### Verslag over de jaarrekening

##### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de statutaire balans op 31 december 2018, de enkelvoudige resultatenrekening, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR '000' 443.900 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR '000' 21.831.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS), zoals goedgekeurd door de Europese Unie evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

##### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de internationale controlestandaarden zoals door de IAASB van toepassing verklaard op de boekjaren afgesloten vanaf 31 december 2018 en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau toegepast. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de 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.

#### Overige aangelegenheid

Gedurende het boekjaar 2018 werden de waarderingsregels gerelateerd aan de deelnemingen in dochterondernemingen aangepast. Sinds 2018 worden deze gewaardeerd in overeenstemming met IAS28 volgens de equity-methode. Op jaareinde 2017 werden deze gewaardeerd volgens historische kostprijs. De vergelijkende cijfers van boekjaar 2017 werden aangepast om een goede vergelijkbaarheid te kunnen bekomen.

#### Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

#### Waardering van de vastgoedbeleggingen

<b>Kernpunt van de controle</b>	<p>De vennootschap heeft op 31 december 2018 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 143.182. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting T 2.3 en T 5.14 van deze jaarrekening.</p>
---------------------------------	---

<b>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</b>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld;</li> <li>• Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille;</li> </ul> <p>Bovendien hebben wij voor de belangrijkste wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2017 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</li> </ul>
--	--

#### Waardering van de financiële derivaten

<b>Kernpunt van de controle</b>	<p>Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Care Property Invest NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 54.402. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.</p> <p>Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting T 2.11 en 5.29 van de jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.</p>
<b>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</b>	<p>Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2018 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de jaarrekening.</p> <p>Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

**Boekhoudkundige verwerking van lange termijn verhuurovereenkomsten**

<p><b>Kernpunt van de controle</b></p>	<p>Care Property Invest NV sluit lange termijn verhuurovereenkomsten af met de uitbaters van het zorgvastgoed in eigendom waarbij in sommige gevallen de verhuurtermijn een substantieel deel van de economische levensduur van het actief betreft. Op 31 december 2018 zijn deze terug te vinden onder de rubriek "financiële lease vorderingen" van het actief van de balans voor een totaalbedrag van EUR '000' 163.441.</p> <p>De IFRS-standaarden vereisen dat voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten wordt nagegaan of de economische eigendom van het vastgoed overgedragen wordt aan de verhuurder door het lange termijn karakter van de verhuring. Deze analyse heeft een impact op de classificatie van het vastgoed als vastgoedbelegging volgens IAS 40 of als een financiële leases volgens IAS17. Verder heeft dit een impact op het bedrag van de huuropbrengst en van het portefeuilleresultaat.</p> <p>De boekhoudkundige verwerking van lange termijn verhuurovereenkomsten als financiële leases of als vastgoedbelegging vormt een kernpunt bij onze controle van de jaarrekening, enerzijds vanwege het materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter hiervan en de mogelijke impact op het uitkeerbaar resultaat.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de lange termijn verhuurovereenkomsten verwijzen wij naar toelichting T 2.7. en T 5.17 van deze jaarrekening.</p>
<p><b>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</b></p>	<p>Wij hebben voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten nagekeken of zij voldoen aan de voorwaarden van een operationele leasing of financiële leasing en de boekhoudkundige verwerking hiervan nagekeken.</p> <p>Wij hebben voor de huidige verhuurovereenkomsten de redelijkheid en accuraatheid van wijzigingen nagekeken die door de Raad van Bestuur werden aangebracht.</p> <p>Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

**Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards*, zoals goedgekeurd door de Europese Unie, alsook voor de interne beheersing die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de Raad van Bestuur 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 de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te ontbinden of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

**Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de 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 deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België.

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 jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van 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 de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die 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 de interne beheersing van de Vennootschap;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, 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 om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de 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 de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de Raad van Bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan de Raad van Bestuur tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

#### **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

##### **Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur**

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het verslag van niet-financiële informatie gehecht aan het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de Vennootschap.

##### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

#### **Aspecten betreffende het jaarverslag**

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

#### **Vermelding betreffende de sociale balans**

De sociale balans, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

#### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is 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 jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

#### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften;
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen;
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014;
- In overeenstemming met artikelen 523 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen en in uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe, 4 april 2019

De Commissaris  
PwC Bedrijfsrevisoren cvba  
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave  
Bedrijfsrevisor