

Statutaire  
Jaarrekening  
**2023**

<b>1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2023</b>	<b>4</b>		
1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat	4	T 5.14 Immateriële vaste activa	41
1.2 Nettoresultaat per aandeel	4	T 5.15 Vastgoedbeleggingen	41
1.3 Statutaire balans	5	T 5.16 Andere materiële vaste activa	45
1.4 Statutaire resultaatverwerking	6	T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	46
1.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	7	T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	48
1.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	8	T 5.19 Activa bestemd voor verkoop	50
1.7 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis	9	T 5.20 Handelsvorderingen	50
1.8 Schuldgraad op statutaire basis	9	T 5.21 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	51
1.9 Kasstroomtabel	10	T 5.22 Kas en kasequivalenten	51
1.10 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	12	T 5.23 Overlopende rekeningen van het actief	51
<b>2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening</b>	<b>14</b>	T 5.24 Kapitaal	52
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	14	T 5.25 Uitgiftepremie	53
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	14	T 5.26 Reserves	54
T 2.1 Conformiteitsverklaring	14	T 5.27 Resultaat van het boekjaar	54
T 2.2 Immateriële vaste activa	15	T 5.28 Financiële schulden	54
T 2.3 Vastgoedbeleggingen	15	T 5.29 Andere langlopende verplichtingen	56
T 2.4 Andere vaste activa	18	T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	57
T 2.5 Bijzondere waardeverminderingen	19	T 5.31 Overlopende rekeningen van het passief	57
T 2.6 Financiële vaste activa	20	T 5.32 Toelichting reële waarde	58
T 2.7 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen	21	T 5.33 Transacties met verbonden partijen	58
T 2.8 Vlottende activa	22	T 5.34 Gegevens over de dochterondernemingen	59
T 2.9 Eigen vermogen	22	T 5.35 Vergoeding van de commissaris	59
T 2.10 Voorzieningen	23	T 5.36 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2023	60
T 2.11 Financiële verplichtingen	23	<b>3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen</b>	<b>61</b>
T 2.12 Personeelsbeloningen	24	<b>4. Belangrijke gebeurtenissen</b>	<b>69</b>
T 2.13 Opbrengsten en kosten	24	4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023	69
T 2.14 Belastingen	25	4.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2023	72
Toelichting 3: Segmentinformatie	28	4.3 Toekomstperspectief	72
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	29	<b>5. Bestemming van het resultaat</b>	<b>73</b>
T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters	29	<b>6. Vooruitzichten op geconsolideerde basis</b>	<b>74</b>
T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad	31	6.1 Hypotheses	74
T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal	32	6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad	75
T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten	34	6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat	75
Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening	35	<b>7. Voornaamste risico's en onzekerheden</b>	<b>76</b>
T 5.1 Nettoresultaat per aandeel	35	<b>8. Onderzoek en ontwikkeling</b>	<b>76</b>
T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat	35	<b>9. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal</b>	<b>77</b>
T 5.3 Huurinkomsten	36	<b>10. Eigen aandelen</b>	<b>77</b>
T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37	<b>11. Belangenconflicten</b>	<b>78</b>
T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37	<b>12. Interne organisatie Care Property Invest</b>	<b>80</b>
T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap	37	<b>13. Corporate Governance Verklaring</b>	<b>81</b>
T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	38	<b>14. Sociale balans</b>	<b>82</b>
T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38	<b>15. Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023</b>	<b>86</b>
T 5.9 Financiële inkomsten	39		
T 5.10 Netto-interestkosten	39		
T 5.11 Andere financiële kosten	40		
T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	40		
T 5.13 Belastingen	40		

## STATUTAIRE JAARREKENING

## 1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2023

## 1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
I	Huurinkomsten (+)	T 5.3	45.792.452	39.056.421
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>			<b>45.792.452</b>	<b>39.056.421</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	416.052	193.014
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-420.706	-193.014
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>45.787.798</b>	<b>39.056.421</b>
IX	Technische kosten (-)		-5.653	-2.918
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>			<b>-5.653</b>	<b>-2.918</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>			<b>45.782.145</b>	<b>39.053.502</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-9.712.915	-8.664.753
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	1.788.126	1.254.282
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>			<b>37.857.356</b>	<b>31.643.031</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	-6.462.200	18.765.737
XIX	Ander portefeuilleresultaat (+/-)		-1.808	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>			<b>31.393.348</b>	<b>50.408.768</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	T 5.9	10.045.754	6.582.645
XXI	Netto interestkosten (-)	T 5.10	-15.605.753	-9.812.749
XXII	Andere financiële kosten (-)	T 5.11	-1.939.358	-912.347
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	T 5.12	-29.445.241	42.685.480
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>			<b>-36.944.598</b>	<b>38.543.030</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>			<b>-5.551.249</b>	<b>88.951.798</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.13	-206.565	-280.476
XXV	Exittaks (-)	T 5.13	0	-7.023
<b>BELASTINGEN</b>			<b>-206.565</b>	<b>-287.499</b>
<b>NETTO RESULTAAT (aandeel van de groep)</b>			<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
<b>NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>			<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>

## 1.2 Nettoresultaat per aandeel

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

## 1.3 Statutaire balans

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
<b>ACTIVA</b>				
<b>I. VASTE ACTIVA</b>			<b>1.197.148.490</b>	<b>1.148.806.377</b>
B.	Immateriële vaste activa	T 5.14	87.118	91.656
C.	Vastgoedbeleggingen	T 5.15	542.117.933	511.135.865
D.	Andere materiële vaste activa	T 5.16	4.749.688	4.952.677
E.	Financiële vaste activa	T 5.17	474.520.474	443.870.030
F.	Vorderingen financiële leasing	T 5.18	166.705.273	177.018.085
G.	Handelsvorderingen en andere activa	T 5.18	8.968.004	11.738.065
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>			<b>17.999.436</b>	<b>10.801.116</b>
A.	Activa bestemd voor verkoop	T 5.19	9.990.756	0
D.	Handelsvorderingen	T 5.20	4.364.401	3.299.968
E.	Belastingenvorderingen en andere vlottende activa	T 5.21	1.379.717	5.333.331
F.	Kas en kasequivalenten	T 5.22	1.846.098	976.642
G.	Overlopende rekeningen	T 5.23	418.463	1.191.176
<b>TOTAAL ACTIVA</b>			<b>1.215.147.926</b>	<b>1.159.607.493</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			<b>638.135.493</b>	<b>563.394.815</b>
A.	Kapitaal	T 5.24	220.065.062	165.048.798
B.	Uitgiftepremie	T 5.25	299.352.326	246.128.473
C.	Reserves	T 5.26	124.475.919	63.553.245
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.27	-5.757.814	88.664.299
<b>VERPLICHTINGEN</b>			<b>577.012.433</b>	<b>596.212.678</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			<b>163.006.730</b>	<b>208.578.269</b>
B.	Langlopende financiële schulden	T 5.28	145.644.850	202.407.731
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.17	16.002.566	4.998.048
E.	Andere langlopende verplichtingen	T 5.29	1.359.314	1.172.491
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			<b>414.005.703</b>	<b>387.634.409</b>
B.	Kortlopende financiële schulden	T 5.28	396.809.337	376.420.462
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	T 5.30	13.206.692	8.133.400
E.	Andere kortlopende verplichtingen		2.416	0
F.	Overlopende rekeningen	T 5.31	3.987.258	3.080.547
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>			<b>1.215.147.926</b>	<b>1.159.607.493</b>

## 1.4 Statutaire resultaatverwerking

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>
<b>B. TOEVOEGING AAN / ONTTREKKING RESERVES (-/+)</b>	<b>42.746.647</b>	<b>-60.922.674</b>
1 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	6.589.879	-19.236.769
2 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-127.679	471.032
5 Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-38.591.131
6 Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	17.777.951	0
10 Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	63.684	0
11 Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	6.019.096	-151.527
12 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode.	12.423.716	-3.414.279
<b>Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden</b>	<b>36.988.833</b>	<b>27.741.625</b>
<b>C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>0</b>	<b>25.113.918</b>
<b>D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C</b>	<b>36.988.833</b>	<b>2.627.707</b>



Oase (BE) | Meise

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

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt '1.4 Statutaire resultaatverwerking' op pagina 6, post 'B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves'.		
Nettoresultaat	-5.757.814	88.664.299
Bedrag berekend bij 'Resultaatverwerking' punt B	42.746.647	-60.922.674
<b>Positief Nettoresultaat</b>	<b>36.988.833</b>	<b>27.741.625</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 ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
<b>1°, Zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.</b>		
<b>(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.</b>		
Nettoresultaat	-5.757.814	88.664.299
(+) Afschrijvingen en waardeverminderingen	482.268	427.614
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen	32.215.302	-39.613.849
(+/-) Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	17.841.635	-38.591.131
(+/-) Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	11.603.606	-4.094.349
(+/-) Onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
(+) Dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	820.110	680.070
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	6.462.200	-18.765.737
<b>(A) AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>34.222.066</b>	<b>31.392.398</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>27.377.653</b>	<b>25.113.918</b>
<b>2° Zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:</b>		
<b>2° = NETTOVERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST</b>	<b>30.566.790</b>	<b>0</b>
Positieve verschil tussen 1° en 2°	0	25.113.918
<b>MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB</b>	<b>0</b>	<b>25.113.918</b>

### 1.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV

De vermelde verplichtingen in artikel 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 7:212 WVV dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
Nettoactief	638.135.493	563.394.815
Voorgestelde dividenduitkering	-36.988.833	-27.741.625
<b>NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>601.146.660</b>	<b>535.653.190</b>
Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	220.065.062	165.048.798
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	299.352.326	246.128.473
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	47.570.857	54.160.737
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.359.870	-3.487.549
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	4.408.577	22.186.527
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	7.167.379	19.591.095
<b>NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN</b>	<b>575.204.331</b>	<b>503.628.080</b>
<b>RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN</b>	<b>25.942.329</b>	<b>32.025.110</b>

### 1.7 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Totale activa	1.215.147.926	1.159.607.493
Verplichtingen	-577.012.433	-596.212.678
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>638.135.493</b>	<b>563.394.815</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 17,25</b>	<b>€ 20,31</b>
Totale activa	1.215.147.926	1.159.607.493
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten")	-580.470.140	-617.993.020
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN"</b>	<b>634.677.786</b>	<b>541.614.473</b>
<b>Netto activa excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten" per aandeel</b>	<b>€ 17,16</b>	<b>€ 19,52</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.281.577.650	1.167.869.203
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. "reële waarde van afgeleide financiële instrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële vaste activa")	-580.557.258	-618.084.676
<b>NETTO ACTIVA EXCL. "RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN", "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN "IMMATERIËLE VASTE ACTIVA" EN INCL. "RW FIN LEASING" (EPRA NTA)</b>	<b>701.020.392</b>	<b>549.784.528</b>
<b>Netto activa excl. "RW afgeleide financiële instrumenten", "uitgestelde belastingen" en "immateriële vaste activa" en incl. "RW financiële leasing" (EPRA NTA) per aandeel</b>	<b>€ 18,95</b>	<b>€ 19,82</b>

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

### 1.8 Schuldgraad op statutaire basis

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>577.012.433</b>	<b>596.212.678</b>
verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.457.881	-4.998.048
- overlopende rekeningen	-3.987.258	-3.080.547
<b>TOTAAL</b>	<b>557.567.294</b>	<b>588.134.084</b>
<b>Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
<b>Totale activa</b>	<b>1.215.147.926</b>	<b>1.159.607.493</b>
verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-19.460.272	-26.778.389
<b>TOTAAL</b>	<b>1.195.687.653</b>	<b>1.132.829.104</b>
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP (STATUTAIR)</b>	<b>46,63%</b>	<b>51,92%</b>



## 1.9 Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>976.642</b>	<b>1.313.349</b>
<b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>379.594</b>	<b>-79.317.145</b>
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>		<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>
Belastingen	T 5.13	206.565	287.499
Netto-interestkosten	T 5.10	15.605.753	9.812.749
Financiële inkomsten	T 5.9	-10.045.754	-6.582.645
Gerealiseerde meerwaarden		489.753	-3.745
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten &amp; belastingen)</b>		<b>498.503</b>	<b>92.178.157</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>		<b>39.979.880</b>	<b>-57.271.901</b>
Variaties in de reële waarde van swaps	T 5.12	17.841.635	-38.591.131
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	T 5.12	12.423.716	-3.414.279
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.8	6.462.200	-18.765.737
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.6	482.268	427.614
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.7	2.770.061	3.071.632
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-40.098.789</b>	<b>-114.223.401</b>
Beweging van de activa		-46.157.132	-109.398.881
Beweging van de passiva		6.058.343	-4.824.520
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-33.890.743</b>	<b>-57.758.978</b>
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.15	-927.269	-2.415.324
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.17	-32.961.938	-64.712.546
Investerings in materiële vaste activa	T 5.16	-39.948	-414.210
Investerings in immateriële vaste activa	T 5.14	-36.486	-20.929
Investerings in financiële vaste activa	T 5.17	-40	460
Desinvesteringen van materiële vaste activa	T 5.16	74.938	0
Desinvesteringen van financiële leasings	T 5.18	0	9.803.571

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>34.380.605</b>	<b>136.739.416</b>
<b>Kaselementen begrepen in het resultaat</b>		<b>-5.360.200</b>	<b>-2.425.757</b>
Betaalde interestlasten	T 5.10	-15.405.954	-9.008.402
Ontvangen interesten	T 5.9	10.045.754	6.582.645
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>		<b>-40.757.687</b>	<b>157.608.066</b>
Toename (+) van de financiële schulden	T 5.28	0	160.500.000
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.28	-40.757.687	-2.891.934
<b>Verandering in eigen vermogen</b>		<b>80.498.492</b>	<b>-18.442.893</b>
Inkoop / verkoop eigen aandelen	T 5.24	0	174.196
Betalen dividenden		-27.741.625	-22.588.331
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	T 5.24	108.240.117	-15.805
Verhoging keuzedividend		0	3.987.048
<b>TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)</b>		<b>869.456</b>	<b>-336.707</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>1.846.098</b>	<b>976.642</b>

1.10 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen <sup>(1)</sup>

Toelichting	KAPITAAL T 5.24	UITGIFTE- PREMIE T 5.25	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed T 5.26	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-) T 5.26	Reserves voor impact swaps <sup>(2)</sup> T 5.26	Andere reserves T 5.26	Reserve voor eigen aandelen T 5.26	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'- methode T 5.26	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren T 5.26	RESERVES T 5.26	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR T 5.27	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>1 januari 2022</b>	<b>160.226.675</b>	<b>233.064.630</b>	<b>16.377.967</b>	<b>-1.469.177</b>	<b>-27.569.805</b>	<b>11.942.615</b>	<b>-296.787</b>	<b>11.798.422</b>	<b>15.529.325</b>	<b>26.312.560</b>	<b>59.654.821</b>	<b>479.258.685</b>
Netto resultaatverwerking boekjaar 2021			18.546.001	-1.547.340	11.165.200			5.581.425	3.321.203	37.066.490	-37.066.490	0
Dividenden								-1.203.031	1.203.031	0	-22.588.331	-22.588.331
Eigen aandelen							296.787		-122.592	174.195		174.195
Resultaat van de periode <sup>(3)</sup>											88.664.299	88.664.299
Kapitaalverhoging	4.822.123	13.063.843										17.885.966
<b>31 december 2022</b>	<b>165.048.798</b>	<b>246.128.473</b>	<b>34.923.968</b>	<b>-3.016.517</b>	<b>-16.404.604</b>	<b>11.942.615</b>	<b>0</b>	<b>16.176.816</b>	<b>19.930.967</b>	<b>63.553.245</b>	<b>88.664.299</b>	<b>563.394.815</b>
<b>1 januari 2023</b>	<b>165.048.798</b>	<b>246.128.473</b>	<b>34.923.968</b>	<b>-3.016.517</b>	<b>-16.404.604</b>	<b>11.942.615</b>	<b>0</b>	<b>16.176.816</b>	<b>19.930.967</b>	<b>63.553.245</b>	<b>88.664.299</b>	<b>563.394.815</b>
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			19.236.769	-471.032	38.591.131			3.414.279	151.527	60.922.674	-60.922.674	0
Dividenden										0	-27.741.625	-27.741.625
Resultaat van de periode <sup>(3)</sup>											-5.757.814	-5.757.814
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.223.853										108.240.117
<b>31 december 2023</b>	<b>220.065.062</b>	<b>299.352.326</b>	<b>54.160.737</b>	<b>-3.487.549</b>	<b>22.186.527</b>	<b>11.942.615</b>	<b>0</b>	<b>19.591.095</b>	<b>20.082.494</b>	<b>124.475.919</b>	<b>-5.757.814</b>	<b>638.135.492</b>
Resultaatsverwerking 2023 voor dividenduitkering			-6.589.879	127.679	-17.777.951	0	0	-12.423.716	30.969.737	-5.694.130	5.757.814	
<b>TOTAAL</b>	<b>220.065.062</b>	<b>299.352.326</b>	<b>47.570.857</b>	<b>-3.359.870</b>	<b>4.408.577</b>	<b>11.942.615</b>	<b>0</b>	<b>7.167.379</b>	<b>51.052.231</b>	<b>118.781.789</b>	<b>0</b>	<b>638.135.492</b>

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen mbt de equitymethode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode'.

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

(3) De Vennootschap heeft geen 'niet gerealiseerde resultaten' in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat

## 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 zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedspeler en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan de zorgondernemers zoals voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 23 april 2024 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 29 mei 2024 plaatsvindt.

### Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

#### T 2.1 Conformiteitsverklaring

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards (IFRS)' zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' en het 'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)', voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

De jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2023.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kostprijs met uitzondering van de activa en passiva die aan reële waarde gewaardeerd zijn, met name de vastgoedbeleggingen en financiële activa en passiva.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn voor het eerst van toepassing voor de Vennootschap in 2023, maar hebben geen impact op de huidige, statutaire financiële staten:

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS *Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijzigingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving*, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van Schattingen, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijzigingen aan IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, van toepassing per 1 januari 2023
- Wijzigingen aan IAS 12 *Internationale belastinghervorming – Pillar 2* Modelregels
- Wijzigingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten*: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie, van toepassing per 1 januari 2023.
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2024.
- Wijzigingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten: Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen*: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025
- Wijziging aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024.

#### T 2.2 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.



**Waardering bij initiële opname**

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op mutatierechten en -kosten opgenomen via de staat van het globaal resultaat.

**Waardering na initiële opname**

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van geregementeerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 12% (Vlaamse Gewest) tot 12,5% (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waalse Gewest), dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan

methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve 'b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed' en 'c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen', waarbij deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde van het vastgoed.

**Vervreemding van een vastgoedbelegging**

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de verslagperiode onder de rubriek 'XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De gerealiseerde meer- of minderwaarde bestaat uit enerzijds het verschil tussen de netto verkoopwaarde en de laatste boekwaarde (reële waarde o.b.v. de laatste

waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de reserve 'b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed', als de reserve 'c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen' met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar de beschikbare reserves.

**Projectontwikkelingen**

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardestijging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering.
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld.
- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases.
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen'.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn:

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten.
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen.

- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle verdere investeringsuitgaven, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- Uitgaven voor het actief worden gedaan.
- Financieringskosten worden gemaakt.
- Activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik. Deze omvatten niet alleen de fysieke bouw maar ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling onderbroken wordt. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd.

**Zakelijke rechten**

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een recht op gebruik op het actief te worden geïnclassificeerd 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 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 het actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. De kostprijs van een actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname (de aankoopprijs) en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief gebruiksklaar te maken. Latere kosten voor het dagelijks onderhoud van een materieel vast actief worden niet

opgenomen in de boekwaarde van het actief. Deze uitgaven worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt zijn. Toekomstige uitgaven voor herstelling en onderhoud worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan aangetoond worden dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen van het actief.

**Waardering na eerste opname**

Alle materiële vaste activa worden gewaardeerd aan hun kostprijs verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

**Afschrijvingen**

De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire afschrijvingsmethode afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. De restwaarde en de gebruiksduur moeten ten minste aan het einde van elke verslagperiode worden herzien. Een actief wordt afgeschreven vanaf het moment dat het klaar is voor beoogd gebruik. Afschrijvingen van een actief worden beëindigd op de datum waarop het actief aangehouden wordt voor verkoop of niet langer gebruikt wordt.

Er wordt afgeschreven, zelfs indien de reële waarde van het actief groter is dan zijn boekwaarde, tot de restwaarde is bereikt. Vanaf het moment dat de restwaarde gelijk is of hoger is dan de boekwaarde, bedraagt de afschrijvingskost nul, tot wanneer de restwaarde opnieuw lager is dan de boekwaarde van het actief.



De materiële vaste activa voor eigen gebruik worden lineair afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
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 (IFRS 16) geboekt worden.**

De bouwkosten voor projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering worden tegen kostprijs (nominale waarde) opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa. Bij voorlopige oplevering van het gebouw neemt de leasingactiviteit een aanvang en wordt het bedrag van de netto-

investering geïnclassificeerd naar de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing' van de balans.

IFRS 16 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

**T 2.5 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 teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

### T 2.6 Financiële vaste activa

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 'Financiële instrumenten: opname en waardering' afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of op basis van de equity methode (conform IAS 28).

#### Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals

gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting 'T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 40).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen.

Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('Debt Valuation Adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('Credit Valuation Adjustment' of 'CVA') weer te geven.

#### Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader van een 'asset deal' waardoor IFRS 3 'Bedrijfscombinaties' niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode (conform IAS 28).

#### Andere financiële vaste activa

Leningen en vorderingen (o.a. waarborgen) zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalbare betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### T 2.7 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen

#### Care Property Invest als leasinggever

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie 'T 5.3 Huurinkomsten' op pagina 36) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie 'T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 48, gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

De rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing' bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen en reeds verrichte terugbetalingen.

#### Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een

looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar 'T 2.3 Vastgoedbeleggingen' op pagina 15. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

#### Handelsvorderingen

De rubriek 'I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa' m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project.

Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing') en de reële waarde op het moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een 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 gebracht van de staat van het globaal resultaat, onder de andere bedrijfsopbrengsten en -kosten.

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

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

## 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 korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de staat van het globaal resultaat verwerkt.

### Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

## T 2.9 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 desgevallend in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen

vermogen. De gerealiseerde meer- en/of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en heeft geen impact op de aangepaste EPRA-winst.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat en worden pas als verplichting opgenomen in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

## T 2.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de Vennootschap een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen en;
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een verdisconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

## T 2.11 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 IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting 'T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 40).



De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('Debt Valuation Adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('Credit Valuation Adjustment' of 'CVA') weer te geven.

#### Leasingschuld

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een leaseverplichting te worden opgenomen op de balans conform IFRS 16. De leaseverplichting is gelijk aan de contante waarde van de leasebetalingen die op rapporteringsdatum nog niet zijn verricht.

#### Belastingverplichtingen

Belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

#### Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar opgenomen als toe te rekenen kost in het huidige boekjaar. Inkomsten ontvangen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel.

### T 2.12 Personeelsbeloningen

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als 'defined contribution' met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek 'bijdrage groepsverzekering'. De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde 'wet Vandenbroucke' zouden deze groepsverzekeringen als 'defined benefit' worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden.

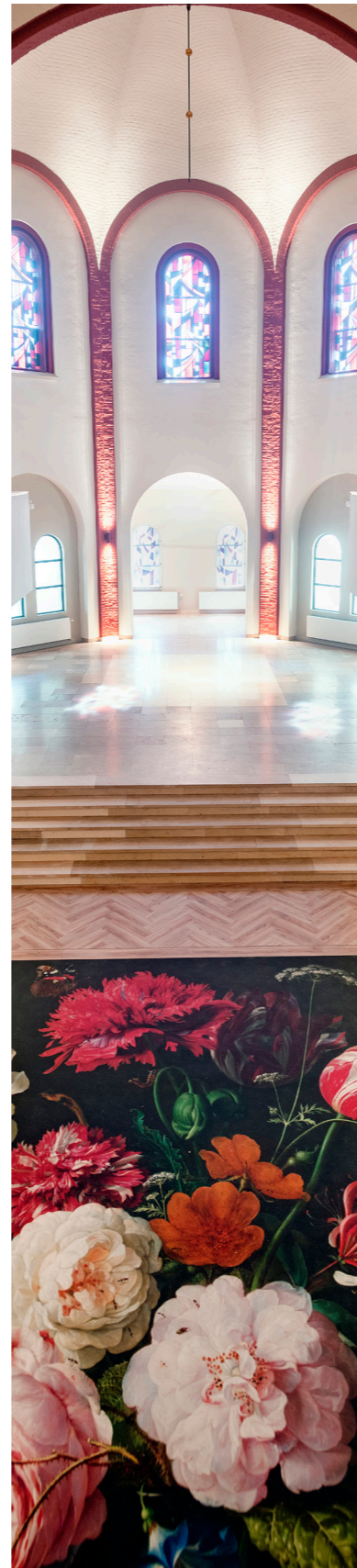
Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

### T 2.13 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-karakter<sup>(1)</sup> van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double netcontracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap. Bij single netcontracten wordt naast het risico voor onderhouds- en herstellingskosten ook het leegstandsrisico gedragen door de verhuurder.

#### Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van Care Property Invest die actief is als een beursgenoteerde vennootschap en die geniet van het GVV-statuuat.

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.

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

### 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 80% bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën (van tijd tot tijd gewijzigd) genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

#### Erfbelasting

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van erfbelasting (vroeger: successierechten in Wetboek Successierechten, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het 'Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting' van 9 november 2012 (B.S. 26 november 2012) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997; thans: artikel 2.7.6.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)).

- De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder.
- Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van erfbelasting verleend werd.
- Om de vrijstelling te bekomen dienen de aandelen vermeld te worden in de aangifte van de nalatenschap en dient uitdrukkelijk om de vrijstelling verzocht te worden.
- Een geldig attest dient bij de aangifte te worden gevoegd hetwelk wordt afgeleverd door de kredietinstellingen die de financiële dienst verrichten voor Care Property Invest.

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 (= waarde van de uitgifteprijs/1.000 ingevolge de aandelensplits d.d. 24 maart 2014) worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen, vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van erfbelasting kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website [www.carepropertyinvest.be](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 15% per 31 december 2023.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarde en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. Aanwezige fiscale latenties (compenseerbare verliezen, overgedragen notionele interestaftrek, ...) kunnen afgezet worden tegenover de belastbare grondslag. De fiscale werkelijke waarde is de waarde kosten koper, dus na aftrek van registratierechten of btw en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.



### Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éénzelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woonegelegenheden 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 op statutaire basis 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 vertegenwoordigen slechts twee erfpachtnemers of huurders van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Colisée (Armonia) (20,1%), en Vulpia (13,5%).

### Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde bedrijven en diegene die eveneens materieel zijn. De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire en andere risico's werden beschreven in hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 28 e.v. van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag 2023. De hieronder opgenomen bedragen hebben allen betrekking op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap, gezien het feit dat deze risico's betrekking hebben op de groep in zijn geheel en als dusdanig geëvalueerd dienen te worden.

#### T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters

##### T 4.1.1 Beschrijving van het risico

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

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.** De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 46,65% op 31 december 2023, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 399,3 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor

een bedrag van in totaal € 541.498.273 (waarvan per 31 december 2023 voor een bedrag van € 395.998.273 werd opgenomen of 73,0% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar 'T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 31.

- **Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2,5.**

Op 31 december 2023 bedroeg de interest coverage ratio 3,44 ten opzichte van 4,25 per 31 december 2022. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 5.760.377 of van € 15.295.746 naar € 21.056.123 om het vereiste minimum van 2,5 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 27,4% zijnde van € 52.640.307 naar € 38.239.365 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.

- **Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.**

Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van 'negative pledge' of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden



opgemerkt dat bepaalde gevallen van 'wanprestatie' of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde 'cross acceleration' of 'cross default' bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele 'waivers' door andere kredietverstrekkers, in het geval van een 'cross default' bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.

#### T 4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximumschuldgraad of interest

coverage ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regelgever sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

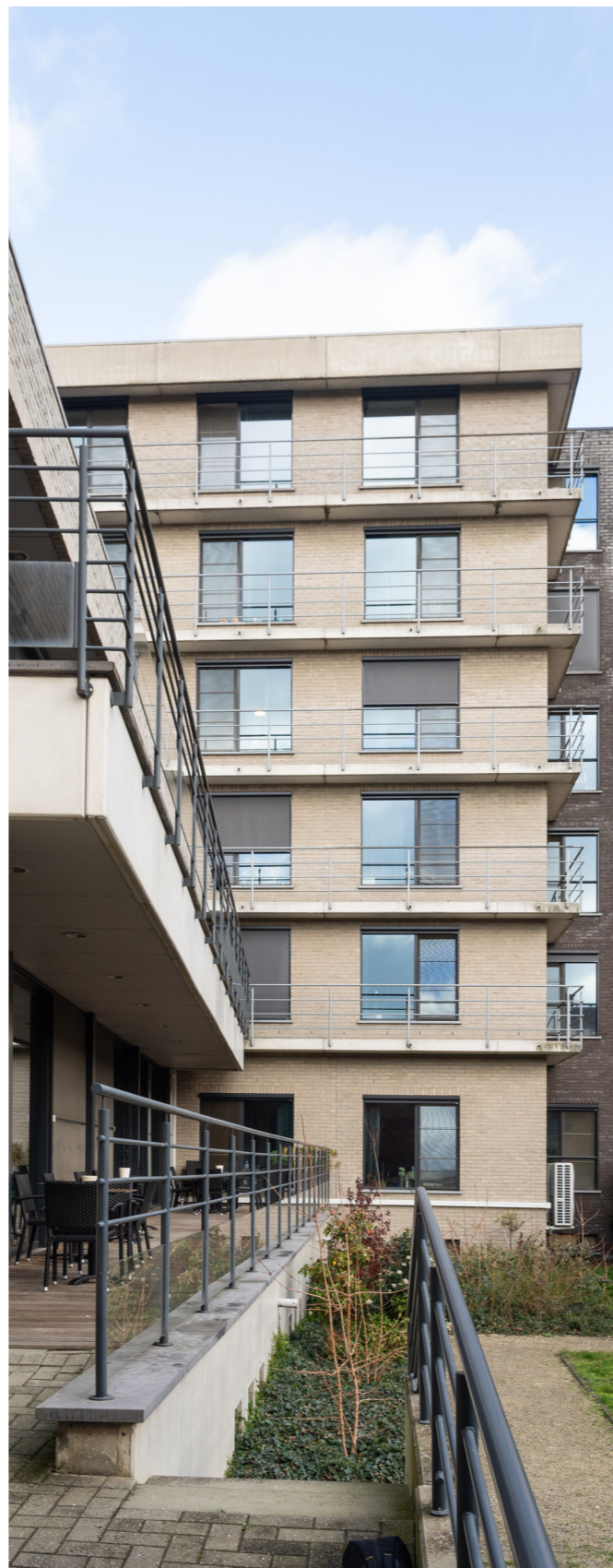
De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

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

#### T 4.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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



## T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

### T 4.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook 'T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 29).

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

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

Per 31 december 2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 46,65%, terwijl deze 52,37% bedroeg per 31 december 2022. De Vennootschap heeft per 31 december 2023 een extra

schuldcapaciteit van € 627,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 399,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2023, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 377,7 miljoen of 34,0% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 994,5 miljoen op 31 december 2023. Bij een waardedaling van ongeveer € 266,2 miljoen of 26,8% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

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

### T 4.2.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

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

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

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

#### T 4.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

### T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

#### T 4.3.1 Omschrijving van het risico

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

#### T 4.3.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

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

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

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

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

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van

financiële activa/passiva ten belope van € 0,675/€ -0,743 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

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

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

#### T 4.3.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille<sup>(1)</sup> betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille<sup>(2)</sup> is het uitstaand commercial paper ten belope van € 39,0 miljoen en verschillende roll-over kredieten bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2023 een uitstaand bedrag ten belope van € 329,5 miljoen

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

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

onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

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

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in dit hoofdstuk, bij 'Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening' op pagina 35, 'T 5.9 Financiële inkomsten' op pagina 39, 'T 5.27 Resultaat van het boekjaar' op pagina 54 en 'T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 46. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

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

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.



#### T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten

##### T 4.4.1 Beschrijving van het risico

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

##### T 4.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

Een daling van de markttrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -27.472.320 of € -0,743 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van hetzelfde bedrag.

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

##### T 4.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

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

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

#### Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening

##### T 5.1 Nettoresultaat per aandeel

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

##### T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>39.979.880</b>	<b>-57.271.902</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	482.268	427.614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.462.200	-18.765.737
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	17.841.635	-38.591.131
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.603.606	-4.094.349
Dividenden dochtervennootschappen	820.110	680.070
Winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	2.770.061	3.071.632
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>34.222.066</b>	<b>31.392.398</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,9252</b>	<b>€ 1,1316</b>
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	15,55%	19,02%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	6,49%	7,18%

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

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

Het brutorendement wordt berekend in tabel 'T.5.1 Nettoresultaat per aandeel' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel 'T.5.2 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 14,26 per 31 december 2023 en € 15,76 per 31 december 2022. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.



### T 5.3 Huurinkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen</b>	<b>27.975.885</b>	<b>22.565.290</b>
Huur	27.706.222	22.687.380
Huurkortingen	269.663	-122.090
<b>Huur uit financiële leasing en soortgelijken</b>	<b>17.816.568</b>	<b>16.491.130</b>
Canon	17.816.568	16.491.130
<b>TOTAAL</b>	<b>45.792.452</b>	<b>39.056.421</b>

De rubriek 'Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen' betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2023 vertegenwoordigen deze 61,09% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek 'Huur uit financiële leasing en soortgelijken' betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor geeft en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen<sup>(1)</sup>. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en caritatieve VZW's (initiële portefeuille<sup>(2)</sup>) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille<sup>(3)</sup>), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de statutaire balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in 'investeringswaarde' en 'opbrengst': het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2023 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 38,91% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 17,25% vloeit voort uit (i) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en (ii) de geruisloze fusies met B.E.R.L. Internationaal nv en Igor Haacht nv.

#### Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Toekomstige canon- en huurbetalingen</b>	<b>111.893.690</b>	<b>137.601.054</b>
Vervallend < 1 jaar	9.785.680	10.374.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	37.021.861	40.581.607
Vervallend > 5 jaar	65.086.150	86.644.494

De toekomstige canonontvangsten zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden geen rekening met jaarlijkse indexaanpassingen. Voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille bevatten deze eveneens de aflossing van de investering, dewelke op moment van ontvangst zal worden afgeboekt van I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Overige meldingen bij '3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen' op pagina 61.

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

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674).

### T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Gerecupereerde voorheffingen en belastingen	318.128	126.444
Gerecupereerde andere kosten	97.925	66.570
<b>TOTAAL</b>	<b>416.052</b>	<b>193.014</b>

### T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Te recupereren voorheffingen en belastingen	-318.128	-126.444
Andere te recupereren kosten	-97.925	-66.570
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-4.654	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-420.706</b>	<b>-193.014</b>

### T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Bezoldigingen van de commissaris	-110.329	-85.775
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-341.216	-235.322
Externe adviezen	-537.967	-534.001
Public relations, communicatie & marketing	-187.909	-201.380
IT	-248.343	-233.914
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-404.934	-631.546
Kosten vastgoeddeskundige	-371.035	-302.410
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en directiecomité	-2.893.065	-2.599.399
Bezoldigingen	-3.037.128	-2.782.465
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-467.855	-427.614
Andere algemene werkingskosten	-1.113.135	-630.926
<b>TOTAAL</b>	<b>-9.712.915</b>	<b>-8.664.753</b>

De kosten met betrekking tot acquisities worden geactiveerd conform IAS 40.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij het punt '11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118.

De stijging van de algemene kosten van de vennootschap kan grotendeels worden toegeschreven aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2023 en de stijging van het gemiddeld personeelsbestand van 23,5 VTE's per 31 december 2022 naar 25,3 VTE's per 31 december 2023. De vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur waren eveneens onderhevig aan de indexatie.

Verder wordt de stijging ook verklaard door een hoger bedrag aan prospectiekosten m.b.t. investeringsprojecten die definitief niet doorgaan en in resultaat werden genomen. Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de Vennootschap.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen ('Defined Contribution Plan') afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2023 het minimum rendement, inclusief winstdeelname werd bereikt. Er dient met andere woorden geen voorziening te worden aangelegd.

### T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Kosten</b>	<b>-3.580.329</b>	<b>-3.982.168</b>
Taksen	-162.032	-135.524
Door te belasten kosten	-118.164	-526.433
Onroerende leasings-verliesmarge toegekend aan de periode	-3.242.977	-3.309.603
Andere bedrijfskosten	-57.156	-10.609
<b>Opbrengsten</b>	<b>5.368.455</b>	<b>5.236.450</b>
Doorbelaste kosten	133.243	533.124
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	472.916	237.971
Andere bedrijfsopbrengsten	4.762.296	4.465.355
<b>TOTAAL</b>	<b>1.788.126</b>	<b>1.254.282</b>

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode. Hiervan kan € 2.266.632 toegeschreven worden aan de afboeking van de openstaande handelsvordering (niet-gerealiseerde meerwaarde) van een project (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De andere operationele opbrengsten bestaan voornamelijk uit: (i) andere bedrijfsopbrengsten, wat grotendeels de doorrekeningen van intragroepsdiensten betreft, (ii) de winstmarge voor de projecten toegerekend aan de periode, waarvan € 312.351 betrekking heeft op de afboeking van de openstaande handelsvordering (terugname provisiekost) van een project (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant en (iii) doorbelaste kosten, wat voornamelijk recuperaties van gemaakte kosten betreffen.

### T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	707.245	19.236.769
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.169.446	-471.032
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.462.200</b>	<b>18.765.737</b>

De vastgoeddeskundigen waarden trimestriële de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbeltelling zou bestaan.

Hoewel de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders, bedragen de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € -6.462.200 per 31 december 2023 als gevolg van de opwaartse druk op de yields. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

### T 5.9 Financiële inkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Geïnde interesten en dividenden	104.660	25.865
Opbrengsten uit FVA	9.941.094	6.556.781
<b>TOTAAL</b>	<b>10.045.754</b>	<b>6.582.645</b>

De opbrengsten uit financiële vaste activa betreffen de interestinkomsten op intragroepsleningen waarmee de Nederlandse, Spaanse en Ierse dochtervennootschappen gefinancierd worden. De stijging kan worden toegeschreven aan de toename van het aantal vastgoedprojecten in deze landen evenals de stijgende marktrentevoeten.

### T 5.10 Netto-interestkosten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-18.623.073</b>	<b>-7.499.842</b>
Obligaties - vaste rente	-900.634	-1.194.823
Handelspapier - vlottende rente	-1.102.577	-338.881
Investeringskredieten - vaste rente	-3.702.907	-3.636.827
Investeringskredieten - vlottende rente	-12.916.955	-2.329.311
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>3.436.809</b>	<b>-2.181.773</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.436.809	-2.181.773
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-419.489</b>	<b>-131.134</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-15.605.753</b>	<b>-9.812.749</b>

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de sterk stijgende marktrentevoeten. Dit reflecteert zich dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interest (inclusief IRS'en) dewelke 3,15% bedraagt per 31 december 2023 t.o.v. 2,14% per 31 december 2022.

De gemiddelde resterende looptijd van de financieringen bedraagt 5,42 jaar per 31 december 2023.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in 'T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 46.

### T 5.11 Andere financiële kosten

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Bankkosten en andere commissies	-1.939.358	-912.347
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.939.358</b>	<b>-912.347</b>

Per 31 december 2023 bevatten de andere financiële kosten een éénmalige kost van ongeveer € 1,1 miljoen. Deze hebben betrekking op uitgiftekosten en indekkingskosten welke volledig in resultaat werden genomen naar aanleiding van de terugbetaling om opportuniteitsredenen van de uitstaande Sustainability Bonds ten belope van € 32,5 miljoen op 10 maart 2023.

### T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten</b>	<b>-17.841.635</b>	<b>38.591.131</b>
Variaties in de reële waarde: derivaten (positief)	497.991	38.591.131
Variaties in de reële waarde: derivaten (negatief)	-18.339.626	0
<b>Variaties in de reële waarde van financiële activa</b>	<b>-11.603.606</b>	<b>4.094.349</b>
Variaties in de reële waarde: financiële activa (positief)	2.634.622	9.141.589
Variaties in de reële waarde: financiële activa (negatief)	-14.238.227	-5.047.240
<b>TOTAAL</b>	<b>-29.445.241</b>	<b>42.685.480</b>

### T 5.13 Belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Resultaat voor belastingen	-5.551.249	88.951.798
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	5.551.249	-88.951.798
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	646.427	338.122
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-161.607	-84.531
Overige	-44.958	-195.946
Vennootschapsbelasting	-206.565	-280.477
Exittaks	0	-7.023
<b>TOTAAL</b>	<b>-206.565</b>	<b>-287.499</b>

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen op de verworpen uitgaven van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen). Het toepasbare tarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor de boekjaren 2022 en 2023.

### T 5.14 Immateriële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>91.656</b>	<b>122.671</b>
Brutobedrag	294.059	273.052
Gecumuleerde afschrijvingen	-202.403	-150.381
Investeringen	36.486	21.007
Afschrijvingen	-41.024	-52.022
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>87.118</b>	<b>91.656</b>
Brutobedrag	330.545	294.059
Gecumuleerde afschrijvingen	-243.427	-202.403

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

### T 5.15 Vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	2023			2022		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>510.387.186</b>	<b>0</b>	<b>748.680</b>	<b>427.792.340</b>	<b>0</b>	<b>170.523</b>
Verwervingen door aankoop of inbreng	37.072.080	0	99.364	63.975.960	0	720.643
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	-6.085.604	0	-103.772	18.618.884	0	30.933
Verkopen en overdrachten <sup>(1)</sup>			0			-173.419
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<b>541.373.662</b>	<b>0</b>	<b>744.272</b>	<b>510.387.184</b>	<b>0</b>	<b>748.680</b>

(1) Bedrag betreft de afboeking van het zakelijk recht op de grond van het project 'Residentie De Anjers' in Balen (BE) n.a.v. de verkoop van dit project in de loop van 2022.

De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruikmakend van het reële waarde model, conform IAS 40. De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen.

De portefeuille werd op 31 december 2023 gewaardeerd door Stadim en Cushman & Wakefield voor een reële waarde van € 542,1 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geclassificeerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 5,12% voor 2023 ten opzichte van 4,29% voor 2022.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is voornamelijk het gevolg van de opwaartse druk op de yields, niettegenstaande de Vennootschap er zeer goed in geslaagd is de inflatie door te rekenen aan haar huurders

De verwervingen en investeringen van het boekjaar zijn voornamelijk het gevolg van de geruisloze fusies met B.E.R.L. International nv en Igor Haacht nv.

De zakelijke rechten betreffen erfpachtovereenkomsten van de Vennootschap die conform IFRS 16 worden geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen. Hieraan is eveneens een leaseverplichting gekoppeld op de passiefzijde van de balans.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13.

Tijdens het boekjaar 2023 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in 'VIII. Permanent document' bij het punt 'Evaluatiemethode' op pagina 265 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023 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 de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gegevens uit het rapport van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023						
Type activa	Reële waarde (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	541.374	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	80,1	190,4	133,1
			m <sup>2</sup>	1.454	16.568	7.443
			Inflatie	2,00%	2,25%	2,24%
			Actualisatiegraad	4,62%	5,67%	5,12%
			Resterende duur (jaar)	6,4	28,5	22,5

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022						
Type activa	Reële waarde (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	510.387	DCF <sup>(1)</sup>	GHW/m <sup>2</sup>	101,1	187,9	131,2
			m <sup>2</sup>	1.454	16.568	7.449
			Inflatie	1,75%	2,25%	2,23%
			Actualisatiegraad	4,47%	5,30%	4,29%
			Resterende duur (jaar)	7,4	27,1	23,4

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Voor de waardering van de gebouwen wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%.

De verschillen tussen de minimum- en maximumwaarden worden verklaard doordat de verschillende parameters die in de discounted cashflow methode worden toegepast afhankelijk zijn van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw en de exploitant, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

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

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap. Wanneer deze van mening is dat de verslagen van de onafhankelijke expert coherent zijn, worden ze voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven) als het effect bij daling of bij stijging, zoals hieronder weergegeven.

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reëlewaarde bij daling	Effect op de reëlewaarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m <sup>2</sup>	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een impact hebben van 0,21% op de schuldgraad. Een stijging van 1% van het financieel rendement zou een negatieve weerslag hebben van 15,81% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.



## T 5.16 Andere materiële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Materieel vaste activa voor eigen gebruik</b>		
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>4.647.075</b>	<b>4.517.345</b>
Brutobedrag	5.651.888	5.272.868
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.004.813	-755.523
Investeringen	63.664	449.045
Desinvesteringen	-250.429	-70.026
Afschrijvingen	-285.294	-288.225
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	209.998	38.936
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>4.385.016</b>	<b>4.647.075</b>
Brutobedrag	5.465.123	5.651.888
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.080.108	-1.004.813
<b>Leasing</b>		
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>281.886</b>	<b>198.616</b>
Brutobedrag	396.983	226.345
Gecumuleerde afschrijvingen	-115.096	-27.730
Investeringen	203.531	170.637
Gecumuleerde afschrijvingen	-120.745	-87.367
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>364.673</b>	<b>281.886</b>
Brutobedrag	600.514	396.983
Gecumuleerde afschrijvingen	-235.842	-115.096
<b>Projectontwikkelingen</b>		
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>23.716</b>	<b>23.716</b>
Opleveringen	-23.716	0
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>23.716</b>



### T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Leningen en vorderingen</b>	<b>80</b>	<b>40</b>
Borgtochten	80	40
<b>Activa aan reële waarde via resultaat</b>	<b>474.520.394</b>	<b>443.869.990</b>
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	172.097.071	183.869.500
Vorderingen op verbonden ondernemingen	282.963.050	233.222.100
Afdekkingsinstrumenten	19.460.272	26.778.389
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>474.520.474</b>	<b>443.870.030</b>
<b>Verplichtingen aan reële waarde via resultaat</b>	<b>16.002.566</b>	<b>4.998.048</b>
Afdekkingsinstrumenten	15.457.881	4.998.048
Andere	544.684	0
<b>TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>16.002.566</b>	<b>4.998.048</b>

De activa en verplichtingen aan reële waarde via het resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten die niet verwerkt worden volgens de indekkingsboekhouding in toepassing van IFRS 9. De instrumenten hebben tot doel de Vennootschap in te dekken tegen risico's met betrekking tot rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft de Vennootschap voor indekkingen gekozen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ('cashflow hedge').

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting 'T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 40).

De financiële instrumenten worden beschouwd als 'niveau 2' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt 'Toelichting 4: Financieel risicobeheer' op pagina 29. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Volgende tabel betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2023:

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 31/12/2023	
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,10	-	279.008,77
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	2,59	-	68.185,70
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,76	-	306.199,26
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,34	-	299.118,15
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	11,34	-	312.090,61
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,01	-	496.430,19
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,76	-	270.451,06
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	8,85	-	230.872,52
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,26	-	313.801,68
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,76	-	582.042,25
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,59	-	607.162,72
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,17	-	641.775,51
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,93	-	616.547,94
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	3,09	-	289.770,98
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	13,01	-	690.250,45
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,01	-	681.131,22
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	10,82	-	1.064.953,99
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	10,82	-	1.049.852,27
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	10,93	-	1.027.889,12
Belfius	20.000.000	14/12/2032	3,030%	EURIBOR 3M	8,96	-	1.019.989,19
Belfius	70.000.000	1/10/2032	2,900%	EURIBOR 3M	8,76	-	2.670.786,85
ABN	20.000.000	22/07/2030	2,999%	EURIBOR 3M	6,56	-	776.953,77
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	2,25	-	3.430,54
BNP Paribas Fortis <sup>(1)</sup>	1.019.500	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	2,25	-	9.613,98
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	5,50	-	30.585,09
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	5,55	-	1.143.613,12
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	5,25	-	721.334,59
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	5,95	-	1.014.312,99
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	6,14	-	1.405.793,51
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	6,18	-	733.598,58
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	11,47	-	9.174.659,00
KBC	60.000.000	14/12/2031	2,999%	EURIBOR 3M	7,96	-	2.789.831,59
KBC	30.000.000	28/03/2029	2,774%	EURIBOR 3M	5,24	-	685.858,53
KBC	10.000.000	29/06/2030	2,955%	EURIBOR 3M	6,50	-	380.663,87
KBC	10.000.000	21/07/2031	2,976%	EURIBOR 3M	7,56	-	418.373,58
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	5,75	-	666.253,23
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	6,17	-	1.444.967,54
<b>TOTAAL</b>	<b>375.652.542</b>						<b>4.002.391</b>

(1) Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 6,5 miljoen.

#### T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vorderingen financiële leasing	166.705.273	177.018.085
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	8.968.004	11.738.065
<b>TOTAAL</b>	<b>175.673.276</b>	<b>188.756.149</b>

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat enerzijds uit de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek 'Vorderingen financiële leasing', de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek 'Handelsvorderingen e.a. vaste activa'.

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder 'T 5.3 Huurinkomsten' <sup>(1)</sup>.

Als gevolg van het faillissement van de exploitant van één van de leasingprojecten, is de Vennootschap momenteel volop in gesprek met diverse partijen om een structurele oplossing te bekomen voor dit pand. De boekwaarde van dit pand werd dan ook getransfereerd naar de rubriek 'activa bestemd voor verkoop'.

#### Vorderingen financiële leasing

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Initiële portefeuille	156.518.610	156.518.610
Nieuwe portefeuille	10.186.663	20.499.475
<b>TOTAAL</b>	<b>166.705.273</b>	<b>177.018.085</b>

In het totaalbedrag 'Vorderingen financiële leasing' op 31 december 2023 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.772 met betrekking tot de initiële portefeuille reeds in mindering gebracht.

De vermelde bedragen stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille<sup>(2)</sup> bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille<sup>(3)</sup> de canon, naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 10,74 jaar op 31 december 2023.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Overige meldingen bij '3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen' op pagina 61.

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

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Bruto investering (einde opstal, canon en huur)</b>	<b>268.274.447</b>	<b>293.981.811</b>
Vervallend < 1 jaar	9.785.680	10.374.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	37.021.861	40.581.607
Vervallend > 5 jaar	221.466.907	243.025.251

De bruto-investering in de leasing is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de eindeopstalvergoeding, de canon en de huur (exclusief indexaties).

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	242.103.000	197.017.859

De reële waarde van de financiële leasingen wordt sinds het tweede kwartaal van 2023 berekend o.b.v. een aangepaste methode.

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

Om bovenstaande redenen heeft de Vennootschap ervoor gekozen om vanaf het tweede kwartaal van 2023 voor de berekening van de reële waarde beroep te doen op een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt vanaf dat ogenblik berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2023 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,68% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 115.728 per assistentiewoning, welke nog steeds als conservatief beschouwd kan worden gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

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

Een toename met 1% van de OLO-rentevoet zou een negatieve weerslag hebben van 7,19% op de reële waarde van de financiële leasingen.

#### Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Initiële portefeuille	7.501.521	8.139.749
Nieuwe portefeuille	1.466.483	3.598.316
<b>TOTAAL</b>	<b>8.968.004</b>	<b>11.738.065</b>

**T 5.19 Activa bestemd voor verkoop**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	0
<b>TOTAAL</b>	<b>9.990.756</b>	<b>0</b>

Het betreft de overboeking van de boekwaarde van een voormalig leasingproject als gevolg van het faillissement van de exploitant, waarvoor een structurele oplossing wordt gezocht. Zie hiervoor onder 'T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa'.

**T 5.20 Handelsvorderingen**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Klanten	4.366.901	3.302.389
Te innen opbrengsten	0	79
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.500	-2.500
<b>TOTAAL</b>	<b>4.364.401</b>	<b>3.299.968</b>

De voorziening dubieuze debiteuren heeft betrekking op een voorziening conform IFRS 9 aangelegd in het kader van toekomstige kredietverliezen. Deze voorziening is gebaseerd op een grondige analyse die werd uitgevoerd op de klantenportefeuille van Care Property Invest. Hierbij werd een opsplitsing gemaakt van de portefeuille in 3 categorieën namelijk de initiële portefeuille <sup>(1)</sup> die is samengesteld uit contracten met lokale overheden evenals de nieuwe portefeuille <sup>(2)</sup> die kan worden opgesplitst in KMO's en grote ondernemingen. De volledige portefeuille van Care Property Invest valt onder stadium 1 waarbij een voorziening dient te worden opgenomen ter hoogte van het verwachte verlies in de eerstvolgende 12 maanden.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (a.g.v. de garanties gesteld door de lokale overheden) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Vennootschap. De zeer beperkte voorziening die werd aangelegd vloeit voort uit het beperkte risico dat kan worden toegeschreven aan de 3 categorieën van de portefeuille.

De raad van bestuur gaat er dan ook van uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde benadert.

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

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 10.186.663 en een gegenereerde huurstream van € 815.674) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2023 een balanswaarde van € 542.117.933 en een gegenereerde huurstream van € 27.975.885 die de Vennootschap aankocht na 2014.

**T 5.21 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Belastingen</b>	<b>235.713</b>	<b>592.841</b>
BTW r/c	235.713	546.792
Terug te vorderen belastingen	0	46.049
<b>Andere diverse vorderingen</b>	<b>1.144.005</b>	<b>4.740.489</b>
Andere diverse vorderingen	1.144.005	4.740.489
<b>TOTAAL</b>	<b>1.379.717</b>	<b>5.333.331</b>

De andere diverse vorderingen hebben voornamelijk betrekking op de R/C posities met verbonden ondernemingen.

**T 5.22 Kas en kasequivalenten**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	1.844.119	974.669
Kasgeld	1.980	1.972
<b>TOTAAL</b>	<b>1.846.098</b>	<b>976.642</b>

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

**T 5.23 Overlopende rekeningen van het actief**

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Voorafbetaalde vastgoedkosten	40.812	428.664
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	128.754	192.076
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	248.898	570.435
<b>TOTAAL</b>	<b>418.463</b>	<b>1.191.176</b>



## T 5.24 Kapitaal

Evolutie van het kapitaal	Kapitaalbeweging	Gecumuleerd aantal aandelen
Datum en verrichting		
30/10/1995 - Oprichting	1.249.383	210
07/02/1996 - Kapitaalverhoging in geld	59.494.446	10.210
16/05/2001 - Kapitaalverhoging omzetting naar euro	566	10.210
24/03/2014 - Splitsing van het aantal aandelen door 1 000	0	10.210.000
20/06/2014 - Keuzedividend boekjaar 2013	889.004	10.359.425
22/06/2015 - Kapitaalverhoging in geld	16.809.093	13.184.720
15/03/2017 - Kapitaalverhoging in natura (Watermael-Bosvoorde)	10.971.830	15.028.880
27/10/2017 - Kapitaalverhoging in geld	25.546.945	19.322.845
03/04/2019 - Kapitaalverhoging in natura (Immo du Lac)	4.545.602	20.086.876
26/06/2019 - Keuzedividend boekjaar 2018	1.831.673	20.394.746
15/01/2020 - Kapitaalverhoging in natura (Bergen & Bernissart)	7.439.112	21.645.122
19/06/2020 - Keuzedividend boekjaar 2019	1.624.755	21.918.213
25/06/2020 - Kapitaalverhoging in geld	13.040.239	24.110.034
20/01/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Attert)	10.091.030	25.806.148
17/11/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Lier)	6.692.997	26.931.116
20/06/2022 - Keuzedividend boekjaar 2021	1.022.088	27.102.910
07/07/2022 - Kapitaalverhoging in natura (Haacht)	3.800.035	27.741.625
24/01/2023 - Kapitaalverhoging in geld	55.016.264	36.988.833
<b>TOTAAL</b>	<b>220.065.062</b>	<b>36.988.833</b>

Op 24 januari 2023 werd een kapitaalverhoging in geld met een bruto opbrengst van € 110.966.496 door uitgifte van 9.247.208 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van € 12,00 succesvol afgesloten. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 220.065.062 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 36.988.833 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

Alle aandelen betreffen gewone aandelen, zijn volstort en worden aangehouden op naam of gedematerialiseerd. Zij hebben geen nominale waarde. Elk aandeel geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 38 van de statuten

	31/12/2023	31/12/2022
Aandelen op naam	1.714.684	1.698.713
Gedematerialiseerde aandelen	35.274.149	26.042.912
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>36.988.833</b>	<b>27.741.625</b>

Noch de Vennootschap, noch haar dochtervennootschappen houden op één van beide data eigen aandelen van de Vennootschap in portefeuille. In de loop van het boekjaar 2023 werden ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk 'VI. Permanent document', bij punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 278 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023 beschikbaar op [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)).

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

Op 31 december 2023 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal.

Op 24 januari 2023 meldde Pensio B aan de Vennootschap dat ze vanaf deze datum de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van een passieve onderschrijving.

Op 15 maart 2023 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat zij vanaf 10 maart 2023 de drempel van 3% overschrijdt als gevolg van het tijdelijk bezit van stemrechten Care Property Invest door een vennootschap binnen de groep.

Care Property Invest verwijst naar haar website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) voor de publicatie van deze transparantieverklaringen.

Buiten deze nieuwe meldingen van Pensio B en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2023 geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijving van de drempel van 3%.

## T 5.25 Uitgiftepremie

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Uitgiftepremie - keuzedividend	14.402.780	14.402.780
Uitgiftepremie - inbreng in natura	122.524.086	122.524.086
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	170.419.908	114.469.676
Uitgiftepremie - kosten	-7.994.447	-5.268.068
<b>TOTAAL</b>	<b>299.352.326</b>	<b>246.128.473</b>

### T 5.26 Reserves

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
B. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	54.160.737	34.923.968
C. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.487.549	-3.016.517
E. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS) (+/-)	22.186.527	-16.404.604
M. Andere reserves (+/-)	11.942.615	11.942.615
N. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	20.082.494	19.930.967
O. Reserve voor aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (+/-)	19.591.095	16.176.816
<b>TOTAAL</b>	<b>124.475.919</b>	<b>63.553.245</b>

### T 5.27 Resultaat van het boekjaar

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Resultaat van het boekjaar	-5.757.814	88.664.299
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.757.814</b>	<b>88.664.299</b>

#### Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap op 29 mei 2024 zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2023 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit neer op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

### T 5.28 Financiële schulden

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Langlopende Financiële Schulden</b>	<b>145.644.850</b>	<b>202.407.731</b>
Kredietinstellingen	124.644.850	144.213.372
Andere	21.000.000	58.194.358
<b>Kortlopende Financiële Schulden</b>	<b>396.809.337</b>	<b>376.420.462</b>
Kredietinstellingen	352.809.337	338.920.462
Andere	44.000.000	37.500.000
<b>TOTAAL</b>	<b>542.454.186</b>	<b>578.828.193</b>

Care Property Invest beschikt op 31 december 2023 over € 477,5 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen' gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 8 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Argenta, VDK Bank, CBC Banque en ABN AMRO. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

De kortlopende financiële schulden bij kredietinstellingen ten belope van € 352,8 miljoen hebben voor € 329,5 miljoen betrekking op rollover kredieten, die op eenzijdig verzoek van de Vennootschap kunnen worden doorgerold. De einddata van de desbetreffende beschikbare lijnen liggen tussen 2025 en 2029. Per 31 december 2023 beschikte de Vennootschap over € 145,5 miljoen aan ongetrokken kredietlijnen. Rekening houdend met een 100% indekking van het openstaand bedrag aan commercial paper (zie hieronder), bedroeg het beschikbaar gedeelte hiervan € 106,5 miljoen

Financiële Instelling	Vast 1 op 1 hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	45.146.460	109.500.000	190.438.397
ING Bank	0	2.954.068	0	2.954.068
KBC Bank	0	10.110.000	115.000.000	125.110.000
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	18.573.921	30.000.000	50.730.025
CBC Banque	0	1.221.696	0	1.221.696
Argenta	0	20.000.000	0	20.000.000
VDK Bank	0	12.000.000	0	12.000.000
ABN-AMRO	0	0	75.000.000	75.000.000
<b>TOTAAL</b>	<b>37.948.042</b>	<b>110.006.145</b>	<b>329.500.000</b>	<b>477.454.186</b>

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2023 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder 'Andere') van € 300 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC Bank. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. Zoals vereist door de convenanten, wordt 100% van het uitstaand commercial paper ingedekt met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen. Per 31 december 2023 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 39,0 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties in het kader van dit MTN-programma verwijzen we naar hoofdstuk 'IV. Care Property Invest op de beurs' punt '3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren' op pagina 165 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023, beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

In 2021 werden door de Vennootschap voor € 32,5 miljoen aan sustainability bonds uitgegeven en dit via een private plaatsing bij een institutionele belegger die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De obligaties, dewelke werden uitgegeven op 8 juli 2021, hebben een looptijd van 10 jaar en een coupon van 2,05%. Op 10 maart 2023 werden deze bonds vervroegd terugbetaald. Ter compensatie werd er voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable rollover krediet bij ABN-AMRO van € 75 miljoen, waardoor deze lijn vanaf dan volledig benut is. De opnames van dit krediet worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework

Zowel het Sustainable Finance Framework als de allocatie van de middelen van het sustainable rollover krediet aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be). Deze allocatie zal tevens opgenomen worden in het Duurzaamheidsverslag 2023 van de Vennootschap, dat in de loop van de maand mei 2024 gepubliceerd zal worden op bovenstaande website.

Financieringen met eindvervaldag	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	8	64.000.000	0,15
1-5 jaar	56	360.088.863	3,15
5-10 jaar	32	84.216.834	7,42
10-15 jaar	12	34.148.490	11,68
<b>TOTAAL</b>	<b>108</b>	<b>542.454.186</b>	<b>5,14</b>

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden bedraagt 3,15% per 31 december 2023. Dit is een stijging t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,13% per 31 december 2022. Deze is te wijten aan een hogere marginale interestvoet die de Vennootschap dient te betalen gezien de huidige toestand op de financiële markten.

#### Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

	31/12/2022	Kaselementen		Niet kaselementen			31/12/2023
		Fusies	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen		
Langlopende financiële verplichtingen	202.180.337	-32.500.000	3.736.729	0	0	-27.772.216	145.644.850
Kortlopende financiële verplichtingen	376.420.462	-8.257.687	341.310	0	0	28.305.251	396.809.337
Toegelaten afdekkings-instrumenten	-21.780.342	0	0	0	18.263.360	-485.410	-4.002.391
<b>TOTAAL</b>	<b>556.820.457</b>	<b>-40.757.687</b>	<b>4.078.039</b>	<b>0</b>	<b>18.263.360</b>	<b>47.625</b>	<b>538.451.795</b>

#### T 5.29 Andere langlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Leasingschuld</b>		
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.172.491</b>	<b>368.281</b>
Addities	330.404	865.867
Interestlasten	64.291	52.642
Betalingen	-207.872	-114.299
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>1.359.314</b>	<b>1.172.491</b>

Voor een aantal investeringen houdt Care Property Invest niet de naakte eigendom van de grond, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpachtovereenkomst. Concreet werd hiervoor een verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze verplichting zit vervat in de andere langlopende verplichtingen. De verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Care Property Invest, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De leaseverplichtingen die aangegaan zijn met betrekking tot bedrijfsvoertuigen en -fietsen worden eveneens in deze rubriek gerapporteerd.

#### T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Leveranciers	318.563	572.450
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.280.541	2.094.291
R/C met verbonden ondernemingen	10.607.588	5.466.658
<b>TOTAAL</b>	<b>13.206.692</b>	<b>8.133.400</b>

#### T 5.31 Overlopende rekeningen van het passief

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.336.008	630.126
Toe te rekenen interestlasten	2.102.334	1.965.858
Toe te rekenen kosten	548.916	484.563
<b>TOTAAL</b>	<b>3.987.258</b>	<b>3.080.547</b>



### T 5.32 Toelichting reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen in de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

Balansposten	Niveau	31/12/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	542.117.933	542.117.933	511.135.865	511.135.865
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa <sup>(1)</sup>	2	175.673.276	242.103.000	188.756.149	197.017.859
Financiële vaste activa	2	474.520.474	474.520.474	443.870.030	443.870.030
Handelsvorderingen	2	4.364.401	4.364.401	3.299.968	3.299.968
Kas en kasequivalenten	1	1.846.098	1.846.098	976.642	976.642
Langlopende en kortlopende financiële schulden <sup>(1)</sup>	2	542.454.186	551.625.776	578.828.193	579.882.325
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	16.002.566	16.002.566	4.998.048	4.998.048
Andere langlopende verplichtingen	2	1.359.314	1.359.314	1.172.491	1.172.491
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	13.206.692	13.206.692	8.133.400	8.133.400
Andere kortlopende verplichtingen	2	2.416	2.416	0	0

(1) Vanaf 30 juni 2023 wordt de reële waarde van de financiële leasings bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. De vergelijkende cijfers werden echter niet aangepast o.b.v. deze nieuwe berekening. Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de verschillende berekeningswijzen verwijzen we punt 'T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 48.

### T 5.33 Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de 'vergoeding bestuurders en het college van dagelijks bestuur' die betaald werden aan de leden van de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 2.533.943

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '11.11 Remuneratieverslag 2023' op pagina 118 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2023 geen verdere transacties te melden.

### T 5.34 Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2023 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
<b>Care Property Invest nv (GVV)</b>	<b>Moedervernootschap</b>	<b>0456.3780.70</b>		
<b>Belgische dochtervennootschappen</b>				
Het Gehucht nv	Dochtervennootschap	0808.840.636	26/04/2023	100%
<b>Nederlandse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2108	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V. (ex-Gaudium Ruurlo I B.V.)	Dochtervennootschap	KvK 81007760	17/05/2023	100%
<b>Spaanse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
<b>Ierse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD.	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	100%

De verwervingen van bovenvermelde dochtervennootschappen gebeurden in het kader van een 'asset deal' waardoor IFRS 3 – Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden statutair gewaardeerd op basis van de equity methode.

Voor meer informatie m.b.t. de fusies die tijdens het boekjaar 2023 hebben plaatsgevonden verwijzen we naar punt '4.1.2.1 Fusies' op pagina 69 van dit verslag.

### T 5.35 Vergoeding van de commissaris

Bedragen in EUR	31/12/2023	31/12/2022
Mandaat	76.036	67.500
Andere controleopdrachten	7.000	11.671
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.600	76.703

De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten werden telkens vooraf goedgekeurd door het Auditcomité van de Vennootschap.

### T 5.36 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2023

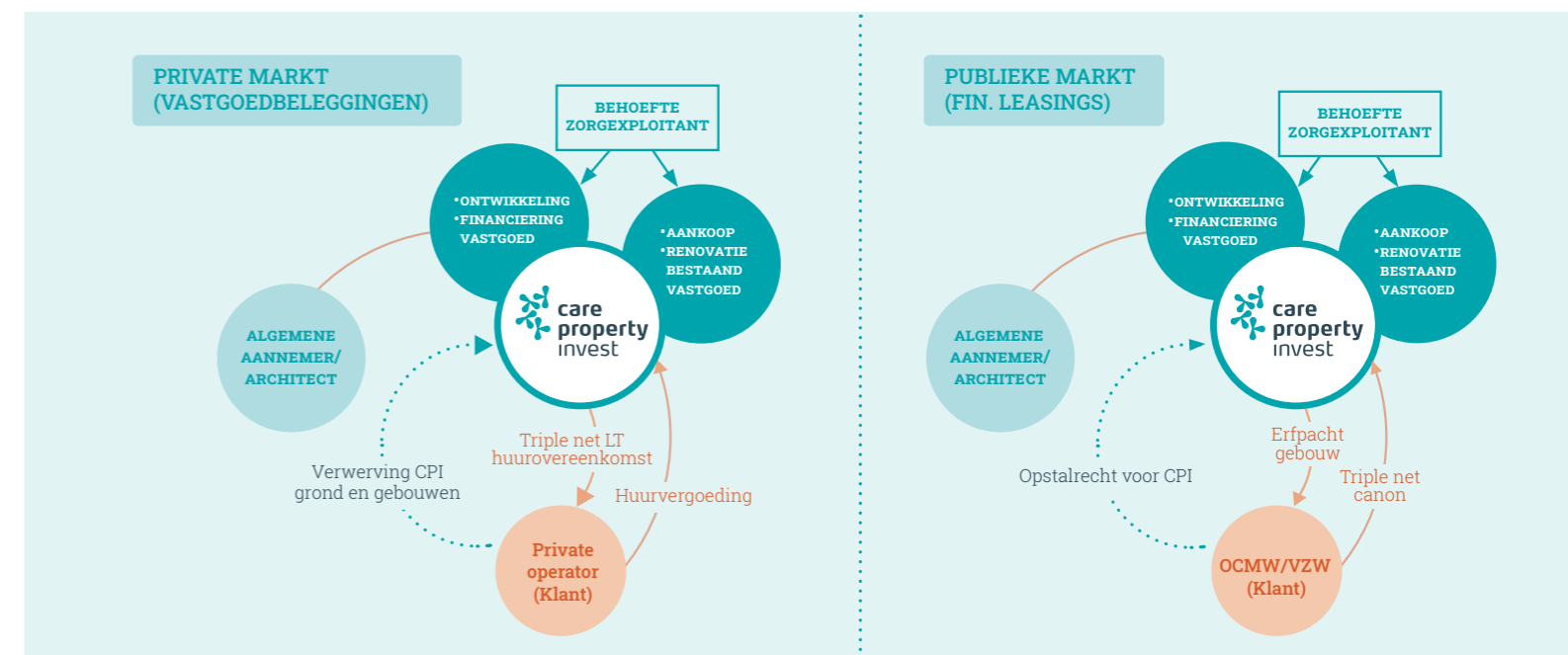
Na afsluiting van het boekjaar 2023 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de Vennootschap kunnen hebben.

### 3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

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

#### Onze activiteiten als zorgvastgoedinvesteerder

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



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

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

De initiatiefnemer geeft een recht van opstal (op een bouwgrond of een bestaand gebouw dat toe is aan

renovatie) aan Care Property Invest voor minstens 32 jaar.

De Vennootschap ontzorgt de initiatiefnemer volledig en staat in voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van het project tijdens de ontwikkelings- en bouwfase. Care Property Invest ziet tevens toe op de voortgang van de werken, bewaakt het budget en financiert uw project op lange termijn.

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

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

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

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

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

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

Care Property Invest zal deze projecten steeds voor lange termijn ter beschikking stellen van exploitanten die gespecialiseerd zijn in het uitbaten van woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, woongelegenheden voor mensen met een beperking, ...

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

#### MISSION STATEMENT EN WAARDEN:

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

#### MISSIE

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

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

Care Property Invest biedt een stabiel langetermijnrendement voor haar aandeelhouders.

#### WAARDEN

##### Professionaliteit

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

##### Integriteit

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

##### Veranderingsgerichtheid

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



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst



## VASTGOEDSTRATEGIE

### Een groeiende markt

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

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

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

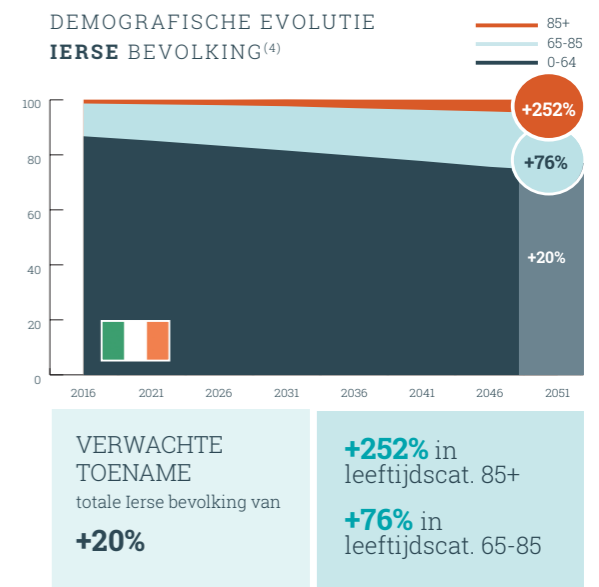
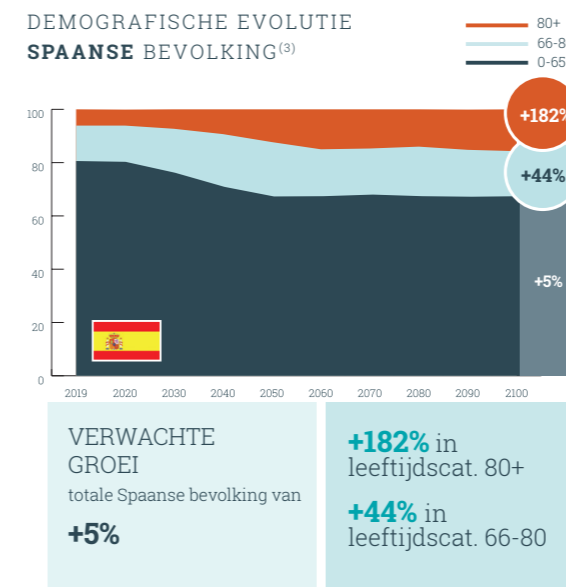
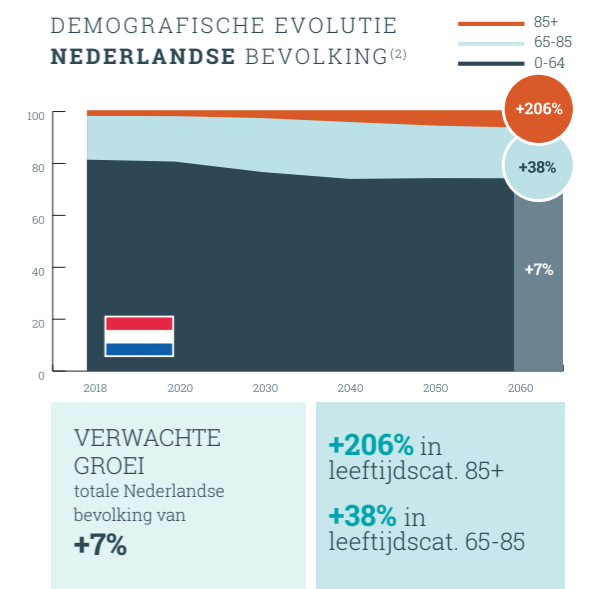
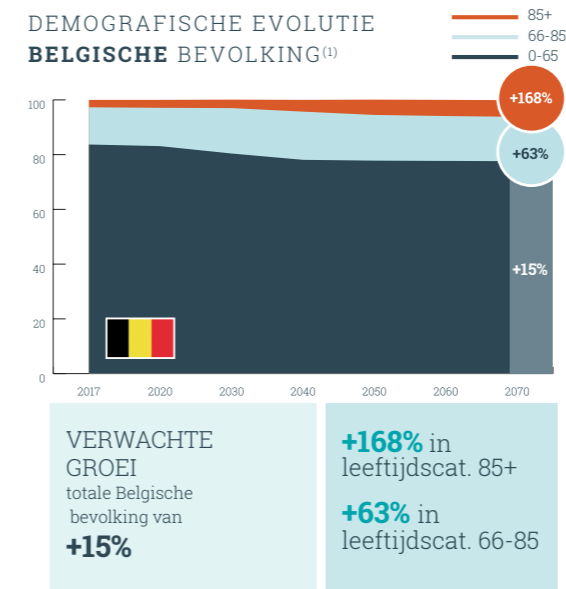
### Kwalitatief vastgoed op maat

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van het investeringsdossier door het college van dagelijks bestuur, mits positief advies van het investeringscomité of door de raad van bestuur van de Vennootschap.

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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



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

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

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

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

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.

### FINANCIËLE STRATEGIE

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

#### Oorsprong financiële bronnen

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

#### Eigen middelen

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

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

Gelet op de groei van de Vennootschap, wil het management zoveel mogelijk van de winst reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk bij

het wettelijk minimum van 80% komt. Daarnaast streeft de Vennootschap naar een duurzame verhoging van het dividend, en onderzoekt ze jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

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

#### Vreemde middelen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TOEKOMSTVISIE

### Doel verruimen

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

### Dienstenportfolio uitbreiden

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

### Strategische krachtlijnen

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

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

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



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

## 4. Belangrijke gebeurtenissen

### 4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023

#### 4.1.1 Projecten boekjaar 2023

In de loop van het boekjaar 2023 werden er rechtstreeks geen nieuwe projecten verworven door de moeder vennootschap Care Property Invest nv. Wel werd de portefeuille uitgebreid met de projecten Wiert 126 te Jette en Klapgat te Haacht als gevolg van de geruisloze fusies met respectievelijk B.E.R.L. International nv en Igor Haacht nv.

#### 4.1.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2023

##### 4.1.2.1 Fusies

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

##### 4.1.2.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

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

##### 4.1.2.3 Kapitaalverhoging in geld

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

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

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



#### 4.1.2.4 Toegestaan kapitaal

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.2.5 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering



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

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

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

In augustus 2023 bereikte Care Property Invest een belangrijke mijlpaal in haar engagement op het vlak van duurzaamheid. We zijn verheugd te kunnen aankondigen dat onze wetenschappelijk onderbouwde emissiereductiedoelstellingen voor de korte termijn en net-zero officieel zijn goedgekeurd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Het engagement van Care Property Invest wordt weerspiegeld in onze gevalideerde doelstellingen, waaronder een vermindering van 42% van de broeikasgasemissies in scope 1 en scope 2 tegen 2030, gemeten ten opzichte van het basisjaar 2022.

Bovendien hebben we een net-zero doelstelling voor 2050 gesteld, met de belofte om de emissies in scope 1, scope 2 en scope 3 tegen 2050 met 90% te verminderen ten opzichte van ons basisjaar 2022. Deze doelstellingen tonen onze toewijding aan het aanpakken van de globale klimaatuitdaging.

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

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

#### Over het Science Based Targets initiatief

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

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

#### 4.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2023

Na afsluiting van het boekjaar 2023 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de Vennootschap kunnen hebben.

#### 4.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, verwijzen we naar hoofdstuk 'II. Beheersverslag' punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2023' op pagina 62 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023 van de Vennootschap.

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

#### 5. Bestemming van het resultaat

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

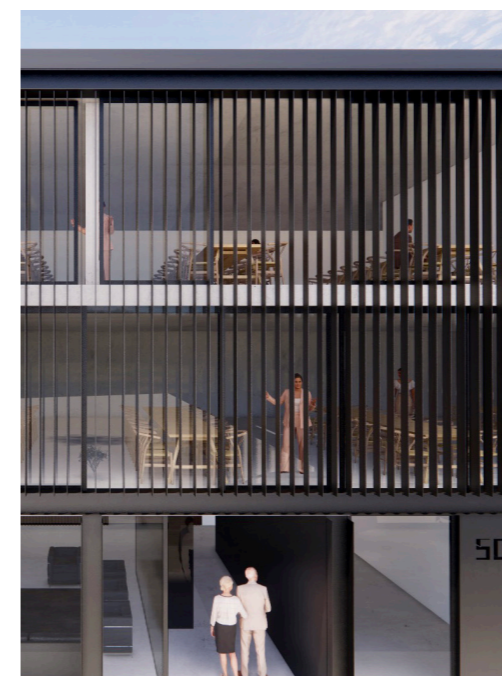
Dit betekent, ondanks de toename van het aantal dividendgerechtigde aandelen met 9.247.208, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2022 uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt hierdoor 108,08% op statutair niveau en 97,39% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

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

##### Samenvattende tabel:

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

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



Tavernes Blanques (ES) | Solimar Tavernes Blanques

## 6. Vooruitzichten op geconsolideerde basis

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

### 6.1 Hypotheses

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

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

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

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

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

### 6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

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

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

De raad van bestuur evalueert tijdig zijn liquiditeitsbehoeften en kan, ter voorkoming van het bereiken van de maximale schuldgraad, een kapitaalverhoging in overweging nemen zoals ook de inbreng in natura tot één van de mogelijkheden behoort.

### 6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

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

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

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

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

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



## 7. Voornaamste risico's en onzekerheden

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

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 28 e.v. van het geconsolideerd Jaarlijks financieel verslag 2023, beschikbaar op de website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be): marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's.



Meise (BE) | Oase

## 8. Onderzoek en ontwikkeling

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

## 9. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

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

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

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

## 10. Eigen aandelen

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



## 11. Belangenconflicten

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

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

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

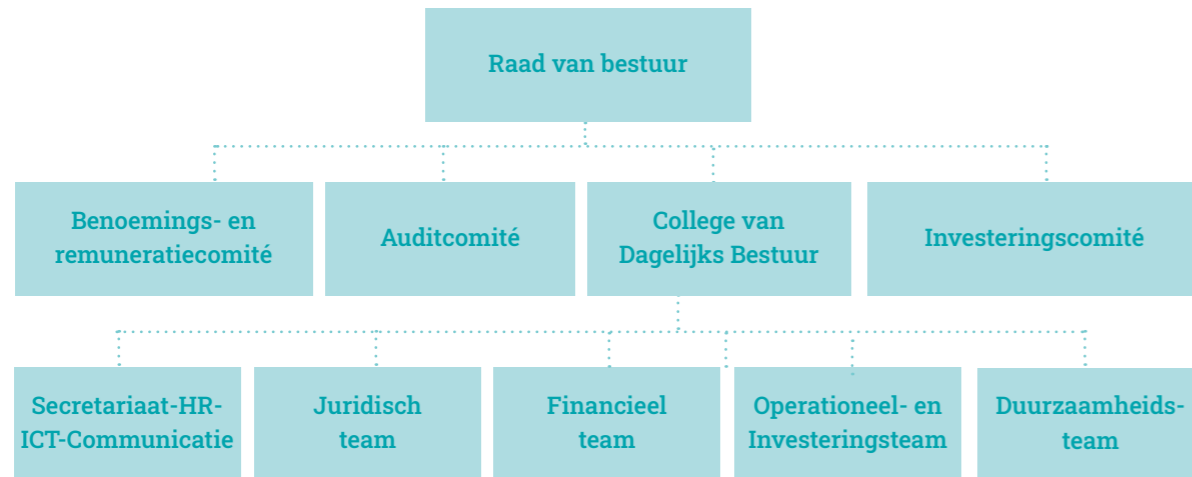
In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 23 oktober 2023 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van mevrouw Valérie Jonkers en de heer Filip Van Zeebroeck. De notulen vermelden:

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

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

## 12. Interne organisatie Care Property Invest

De interne organisatie omvat een operationeel- en investeringsteam, een financieel en juridisch team en een duurzaamheidsteam, die onder leiding van de COO en CFO instaan



voor het beheer en de verdere uitbouw van de internationale vastgoedportefeuille en de ontwikkeling van onze duurzaamheidsstrategie en -roadmap. Secretariaat, HR, ICT en communicatie ondersteunen onder leiding van de CEO alle teams.

## 13. 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 'II. Beheersverslag' – 'II. Verklaring inzake deugdelijk bestuur' op pagina 86 e.v. van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2023 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Herenthout (BE) | Hof Driane



## 14. Sociale balans

Nr.	0456.378.070	VOL-kap 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	20,8	12,0	8,8
Deeltijds .....	1002	5,7	2,0	3,7
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE) .....	1003	25,3	13,5	11,8
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds .....	1011	32.751	19.571	13.180
Deeltijds .....	1012	7.142	2.417	4.725
Totaal .....	1013	39.893	21.988	17.905
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds .....	1021	2.493.394	1.489.976	1.003.418
Deeltijds .....	1022	543.734	184.011	359.723
Totaal .....	1023	3.037.128	1.673.987	1.363.141
<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	23,5	12,1	11,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....	1013	37.934	19.548	18.386
Personeelskosten .....	1023	2.782.465	1.433.849	1.348.616
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	1033			

Nr.	0456.378.070	VOL-kap 10
-----	--------------	------------

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	19	6	23,7
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	19	6	23,7
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	12	2	13,5
lager onderwijs .....	1200			
secundair onderwijs .....	1201			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	4	1	4,6
universitair onderwijs .....	1203	8	1	8,9
<b>Vrouwen</b> .....	121	7	4	10,2
lager onderwijs .....	1210			
secundair onderwijs .....	1211			
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212	3	2	4,6
universitair onderwijs .....	1213	4	2	5,5
<b>Volgens de beroeps categorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134	19	6	23,7
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

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

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



Nr.	0456.378.070	VOL-kap 10
-----	--------------	------------

## TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>	205	1	1	1,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	1	1	1,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			
<b>UITGETREDEN</b>	<b>Codes</b>	<b>1. Voltijds</b>	<b>2. Deeltijds</b>	<b>3. Totaal in voltijdse equivalenten</b>
<b>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</b>	305	2		2,0
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	2		2,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoeslag	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	2		2,0
Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

Nr.	0456.378.070	VOL-kap 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	15	5811	13
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.047	5812	1.062
Nettokosten voor de onderneming	5803	24.826	5813	31.202
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	24.826	58131	31.202
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
<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	



## 15. Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Care Property Invest nv (de 'Vennootschap'), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire balans op 31 december 2023, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet geconsolideerde eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de 'Jaarrekening') en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de controle van de Jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de statutaire balans op 31 december 2023 omvat, alsook de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 1.215.147.926 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 5.757.814.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

#### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ('ISA's') die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ('IAASB') goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de 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.

#### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

#### Waardering van de vastgoedbeleggingen Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 45% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2023 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 542.117.933.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm 'Vastgoedbeleggingen' worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm 'De waardering tegen reële waarde' dit aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef;
- en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 5.15 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de 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 de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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 verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening 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, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

### Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 23 april 2024

### EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

### Christel Weymeersch \*

Partner

\* Handelend in naam van een BV

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

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

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

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