

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 16 april 2018 voor beurstijd

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2017
GEREVISEERD

BNP PARIBAS FORTIS - BELFIUS BANK - KBC BANK - BANK DEGROOF PETERCAM

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit verslag werd in de Nederlandse taal goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet op 10 april 2018. De goedkeuring van dit registratiedocument door de FSMA houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap (cfr. artikel 23, 2° van voormelde wet). Informatief wordt dit verslag eveneens in de Engelse en Franse taal beschikbaar gesteld op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarlijks financieel verslag zijn juridisch bindend. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

✦ In 2017 is de Vennootschap in een stroomversnelling gekomen, waarbij de voorbereidende inspanningen bij de zoektocht naar interessante, maar vooral ook gezonde investeringen begin 2018 hun vruchten beginnen af te werpen.

Inhoud

I. Risicofactoren	8	VI. EPRA	102
1. Marktrisico's	9	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	102
2. Operationele risico's	12	VII. Vastgoedverslag	114
3. Financiële risico's	20	1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	114
4. Reglementaire en andere risico's	25	2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 31 december 2017	117
5. Risico's verbonden aan ondersteunende processen	31	3. Nieuwe projecten 2017	121
II. Brief aan de aandeelhouders	34	4. Overzicht van de vastgoedbeleggingen	127
III. Kerncijfers	38	5. Overzicht van de financiële leasings	135
1. Overzicht voor de aandeelhouders 2017	38	6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017	144
2. Patrimonium	40	7. Vastgoed voor eigen gebruik	145
3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat	40	8. Verslag van de vastgoeddeskundige	146
4. Kerncijfers geconsolideerde balans	41	VIII. Jaarrekening	150
5. EPRA Performance-indicatoren	41	1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017	152
IV. Beheersverslag	46	2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	158
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	46	3. Verslag van de commissaris	218
2. Belangrijke gebeurtenissen	51	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2017	226
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	60	IX. Corporate Governance Verklaring	236
4. Bestemming van het resultaat	70	1. Corporate Governance	236
5. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad	71	2. Interne controle en risicobeheer	237
6. Voornaamste risico's	75	3. Aandeelhoudersstructuur	244
7. Transacties met verbonden partijen	75	4. Raad van bestuur en directiecomité	245
8. Belangenconflicten	76	5. Evaluatieproces	266
9. Onderzoek en ontwikkeling	76	6. Remuneratieverslag	267
10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	76	7. Andere tussenkomende partijen	274
11. Participaties	77	X. Permanent document	278
12. Eigen aandelen	79	1. Algemene inlichtingen	278
13. Inlichtingen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	79	2. Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het registratiedocument	284
14. Interne organisatie en werking Care Property Invest	84	3. Overige verklaringen	285
15. Corporate Governance Verklaring	86	4. Historiek maatschappelijk kapitaal	287
V. Care Property Invest op de beurs	92	5. Gecoördineerde statuten	288
1. Beurskoers en volume	92	6. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	298
2. Dividendbeleid	97	XI. Lexicon	308
3. Obligaties en schuldpapier	97	1. Definities	308
4. Aandeelhouderschap	98	2. Afkortingen	316
5. Financiële kalender	99	3. Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven	317



I. Risicofactoren

I. Risicofactoren

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

Het directiecomité en de raad van bestuur zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van de vastgoedportefeuille van Care Property Invest en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich al dan niet kunnen voordoen. De Vennootschap⁽¹⁾ is niet in staat om verklaringen af te leggen omtrent het al dan niet zich voordoen van deze gebeurtenissen. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap of op haar activiteiten of haar financiële situatie, kunnen bestaan.

Care Property Invest is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de belangrijkste risico's die op heden verbonden zijn aan de Vennootschap en haar activiteiten. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is geen indicatie van de graad van waarschijnlijkheid dat zij zich zullen voordoen of van de omvang van hun gevolgen.

Daarnaast wordt er ook op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met slechts een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop Care Property Invest dagelijks wordt gerund. De voornaamste risicofactoren waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige en dagdagelijkse opvolging, zowel door de risk manager, de effectieve leiders als door de raad van bestuur die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen/uitschakelen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele totale return op lange termijn.

1. Marktrisico's

1.1 Risico's verbonden aan de markt van zorgvastgoed

Dit risico kan beschreven worden als de afzwakkende vraag naar zorgvastgoed, overaanbod van zorgvastgoed en/of verzwakking van de financiële toestand van de diverse marktpartijen.

De potentiële impact betreft enerzijds een aantasting van de huurinkomsten en cashflow door verhoging van de leegstand en anderzijds een vermindering van de solvabiliteit van het huurdersbestand en stijging van de dubieuze debiteuren, waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt. Care Property Invest had op 31 december 2017 geen dubieuze debiteuren of achterstallige huren.

Care Property Invest stelt onroerend goed ter beschikking van de OCMW's/vzw's of private operators die dit onroerend goed uitbaten, zodat er enkel sprake kan zijn van een onrechtstreeks risico. Ter beperking van het leegstandsrisico wordt dit zoveel mogelijk bij de uitbatende partij gelegd (behoudens het project te Gullegem ligt het leegstandsrisico voor de ganse portefeuille bij de operator en dus niet bij Care Property Invest zelf). De bezettingsgraad bedraagt op 31 december 2017 100%. Dit betekent aldus dat het project te Gullegem volledig volzet is op 31 december 2017.

Elk potentieel nieuw project wordt getoetst aan een uitgebreide marktstudie met extra aandacht voor evoluties en/of nieuwe trends op de zorgvastgoedmarkt. Nieuwe projecten worden zoveel mogelijk afgedekt met zekerheden. Care Property Invest sluit langetermijncontracten af, met in beginsel een stabiele, meer marktonafhankelijke stroom van inkomsten. Zij voert een uitgebreide analyse uit van het business plan van de operator en tracht door het hanteren van een aantal cruciale ratio's de leefbaarheid en financiële haalbaarheid van het project op voorhand te kunnen inschatten en te kunnen nagaan of de operator ruimte heeft om dit op te vangen. Ten slotte tracht Care Property Invest door het betreden van andere geografische markten in de toekomst dit risico verder te beperken.

Care Property Invest wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar operationele marge door schaalvoordelen te verbeteren.

1.2 Risico's verbonden aan leegstand

Dit risico kan beschreven worden als het zich voordoen van onverwachte omstandigheden waardoor leegstand kan optreden. Voor de Vennootschap is dit een onwaarschijnlijk risico omdat zij slechts op één gebouw in de portefeuille (het project "Tilia" te Gullegem) het leegstandsrisico draagt. Op 31 december 2017 was dit project bovendien volledig volzet.

De potentiële impact betreft enerzijds een hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring en anderzijds daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NAW). Bij langdurige leegstand van gebouwen wordt in sommige gevallen een leegstandsheffing geheven door de betrokken gemeentes. Dit heeft evenwel enkel nadelige gevolgen voor Care Property Invest voor wat betreft het project te Gullegem. Op 31 december 2017 waren alle assistentiewoningen te Gullegem volzet.

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

1.3 Risico's verbonden aan de financiële markten

Een extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten herbergt het potentiële risico van een moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en houdt, naast de wettelijke schuldgraadbepaling waaraan een openbare GVV is onderworpen, een beperking in van de mogelijkheden met betrekking tot de schuldfinanciering. Een dergelijke volatiliteit en onzekerheid kan mogelijkwijze eveneens leiden tot scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel en een verlaagde beschikbare liquiditeit in de "debt capital markets" met betrekking tot de herfinanciering.

Care Property Invest tracht dit risico in te perken door extensief en frequent in dialoog te gaan met de kapitaalmarkten en de financiële partners. Transparante communicatie met duidelijke targets staat hier voorop. De Vennootschap past sinds vorig jaar (jaarverslag over boekjaar 2016) de EPRA BPR toe en won hiervoor de Gold EPRA BPR Award. Deze transparante communicatie uit zich ook in het feit dat de Vennootschap sinds het halfjaarverslag 2017 ook guidance opneemt over haar huurinkomsten, nettoresultaat IFRS per aandeel en dividend per aandeel. De Vennootschap besteedt de nodige aandacht aan stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve implicatie kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financierders naar het bedrijf toe en streeft naar het ontwikkelen en behouden van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.

1.4 Inflatierisico

Dit risico kan beschreven worden door zijn potentiële impact, met name een mogelijke verhoging van de financieringskosten (door een stijging van de interestpercentages). Zo zou een stijging van de interestvoeten met 1% ten gevolge van de gestegen inflatie een stijging van de financieringskost van € 136.848,00 betekenen.

Een eventuele toename van de kapitalisatievoeten ten gevolge van inflatie kan verder aanleiding geven tot een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en een lager eigen vermogen van de Vennootschap. Het opnemen van een indexatieclausule in leasing-, huur- of erfpachtovereenkomsten kan de impact van inflatie op de huurinkomsten gedeeltelijk opvangen, maar verhindert daarentegen niet noodzakelijk dat de huurprijs minder snel stijgt dan de huurprijs die op de markt zou kunnen worden bekomen bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder.

In de initiële leasingportefeuille voorzien de leasingovereenkomsten in een indexatie die wordt toegepast bij wijze van verhoging, waardoor de huurinkomsten minstens behouden blijven op het niveau van het voorgaande jaar. Bij inflatie zou een stijging van de rentevoeten mogelijk een verhoging van de financiële lasten betekenen. Care Property Invest heeft de nodige maatregelen genomen om zich in te dekken tegen dit soort van risico's (zie ook "3.2 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal" op pagina 21).

1.5 Risico's verbonden aan deflatie

Dit risico kan beschreven worden als de vermindering van de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.

De potentiële impact is een daling van de huurinkomsten, o.a. door een neerwaartse druk op de markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.

Voor de projecten van het initiële programma wordt de impact van de deflatie ondervangen doordat de overeenkomsten voorzien in een indexatie die kan worden toegepast bij wijze van verhoging.

Care Property Invest tracht ook voor de nieuwe projecten zoveel als mogelijk een clause op te nemen die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden.

1.6 Risico's verbonden aan de economische conjunctuur

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Care Property Invest negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van Care Property Invest ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en bijgevolg hun vermogen om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag naar huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen.

Care Property Invest wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: dienstverleners, banken die haar kredieten verstrekken en indekkingen verlenen, aannemers, etc. Om deze negatieve effecten te beperken, verzekert Care Property Invest een strategisch toezicht en tracht zij de informatiestroom zo goed mogelijk te beheren.

De sector van het zorgvastgoed is echter weinig of niet gevoelig voor de schommelingen van de algemene economische conjunctuur, maar eerder afhankelijk van demografische ontwikkelingen. De lange gemiddelde looptijd van de contracten (op 31 december 2017 nog een gemiddelde looptijd van 17,45 jaar) zorgt voor een verdere tempering op de gevolgen van een mogelijke verslechtering van de economische conjunctuur. Care Property Invest heeft langlopende huurovereenkomsten afgesloten die, behoudens het project te Gullegem, het leegstandsrisico laten dragen door de operator.

1.7 Risico's verbonden aan de volatiliteit van de interestvoeten

Dit risico kan beschreven worden als sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten. Het aandeel van de kredieten met een vaste rentevoet bedraagt 60,96% van de totale kredietportefeuille voor indekking en 89,49% na indekking. Het aandeel van de kredieten met een variabele rentevoet bedraagt 39,04% voor indekking en 10,51% na indekking.

De potentiële impact betreft een negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de interestvoeten, sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden en mogelijk een negatieve impact op de nettoactiefwaarde (NAW).

Care Property Invest tracht deze risico's te beperken door een hoge graad van indekking tegen schommelingen van interestvoeten te hanteren: voor de initiële portefeuille is deze indekking quasi volledig: hetzij door kredieten aan vaste interestvoet, hetzij door swap contracten voor de ganse loopduur van de projecten waarvoor het krediet werd aangegaan. Voor de initiële portefeuille beschikt de Vennootschap over 2 roll-overkredieten voor een totaal bedrag van € 6.890.000 die driejaarlijks herzienbaar zijn. Voor de nieuwe investeringen in vastgoedbeleggingen werd er gekozen voor financiering met eigen middelen met uitzondering van een roll-overkrediet bij KBC en een MTN-programma bij Belfius, dat aan het risico van de volatiliteit onderworpen is (behoudens overname bestaande kredieten).

De Vennootschap heeft op 31 december 2017 geen opnames openstaan op het roll-overkrediet en heeft in het kader van het MTN programma enkel 2 obligaties opgenomen aan een vaste rentevoet met een looptijd van 6 en 7 jaar. Care Property Invest monitort de interestvoeten intensief teneinde de zeer beperkte blootstelling aan de volatiliteit van de interestvoeten te beperken.

De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten zijn niet-gerealiseerd en betreffen daarom niet-kaselementen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de analytische staat van het globaal resultaat om de leesbaarheid te verhogen.

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Alle afgeleide financiële producten betreffen interest rate swaps en leningen opgenomen met een vaste forward rentevoet.

Care Property Invest heeft 9 roll-overkredieten, namelijk 2 in het kader van de initiële portefeuille ten belope van in totaal € 6.890.000 en 7 in het kader van de overname van vastgoedvennootschappen (dochtervennootschappen) ten belope van in totaal 4.405.363,16. De rente voor deze projecten wordt drie-of vijfjaarlijks herzien.

Een stijging van de interestvoeten met 1% zou een stijging van de financieringskost van € 136.848,00 betekenen.

2. Operationele risico's

2.1 Risico's verbonden aan de strategie

Dit risico kan beschreven worden als zijnde de risico's verbonden aan het maken van ongeschikte beleidskeuzes.

De potentiële impact betreft onder andere het volgende:

1. Het niet-behalen van beoogde rendementen.
2. Het onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen).
3. De vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar zorgvastgoed.

De Vennootschap streeft naar het definiëren van een duidelijke vastgoedstrategie met een langetermijnvisie en een consequente opvolging van de kapitaalstructuur om dit risico in te perken. Zij monitort op constante wijze de wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. m.b.t. fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV's en sectorspecifieke regelgeving) en draagt er zorg voor de ervaring van het management en het toezicht door de raad van bestuur te handhaven en toe te passen.

2.2 Risico's verbonden aan investeringen

Dit risico kan beschreven worden als zijnde de complexiteit van economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities.

De potentiële impact betreft een potentieel negatieve impact op het resultaat van de Vennootschap door het niet behalen van beoogde rendementen, de overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf en tot slot de overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of foutief inschatten van fiscale gevolgen bij complexe transacties. Bij een investering of desinvestering loopt de Vennootschap ook het risico dat in de due diligence niet alle risico's worden geïdentificeerd of dat zij, zelfs na het uitvoeren van een due diligence en een onafhankelijke vastgoedexpertise, vastgoed aankoopt of verkoopt aan een te hoge, respectievelijk te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bijvoorbeeld door transacties te doen op een ongunstig moment in een conjunctuurcyclus.

Ter beperking van dit risico voert de Vennootschap in het kader van iedere acquisitie een uitgebreide due diligence uit op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak, zowel door eigen personeel alsook door externe adviseurs. Een onafhankelijke vastgoeddeskundige levert een pre-acquisitiewaardering. Elk voorstel tot acquisitie dat wordt voorgelegd aan de raad van bestuur van Care Property Invest is het voorwerp van een uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse.

2.3 Risico's verbonden aan het concentratierisico

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

Op 31 december 2017 was de verhouding van de reële waarde van de 3 grootste vastgoedbeleggingen t.o.v. de geconsolideerde activa van de Vennootschap als volgt:

- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde): 9,00% (€ 34.574.251,00/€ 384.113.215,44)
- Residentie Moretus (Berchem): 6,04% (€ 23.196.123,00/€ 384.113.215,44)
- 3 Eiken (Lanaken): 5,03% (€ 19.329.277,93/€ 384.113.215,44)

Voor de grootste huurder van vastgoed van Care Property Invest, Vulpia Care Group (met een aandeel van 13,6% van de huurinkomsten), bedroeg de concentratie 16,06% op 31 december 2017. Dit percentage vertegenwoordigt de reële waarde van de gebouwen in de portefeuille van de Vennootschap die aan Vulpia Care Group worden verhuurd ten opzichte van de geconsolideerde activa van de Vennootschap per 31 december 2017. Het concentratierisico voor Armonea⁽¹⁾ bedroeg 16,9% op 31 december 2017.

De potentiële impact betreft een sterke terugval in inkomsten of cashflow in geval van vertrek van een huurder. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NAW) indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen.

(1) Armonea vertegenwoordigt 7,0% van de totale huurinkomsten per 31 december 2017. Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde genereert pas vanaf 1 april 2017 inkomsten voor de Vennootschap. De 2 projecten te Berchem, "Residentie Moretus" en "Park Kemmelberg", leveren pas vanaf 1 januari 2018 inkomsten op. Deze 3 projecten worden allen uitgebaat door Armonea.

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

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

Care Property Invest volgt strikt de wettelijke diversificatieregels ter zake, zoals voorzien in de GVV-regelgeving. De Vennootschap heeft geen mogelijkheden om haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten dan zorgvastgoed waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal vlak, doch wel op geografisch vlak. De activiteit dient meer bepaald betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88 §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd Vlaams Gewest betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving. Op 26 juni 2013 breidde Care Property Invest haar maatschappelijk doel uit naar ander zorggerelateerd vastgoed en is de geografische ruimte waarin Care Property Invest actief kan zijn verruimd (zie doelomschrijving, zoals in de hierboven vermelde paragraaf opgenomen). Dit betekent dat Care Property Invest actief kan zijn in de Europese Economische Ruimte (= Europese unie + Noorwegen, IJsland en Liechtenstein) voor wat betreft woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, centra voor herstelverblijf, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, lokale en regionale dienstencentra of infrastructuur voor mindervaliden of soortgelijke infrastructuur.

Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Bij afsluiten van het boekjaar is de grootste huurder verantwoordelijk voor 13,57% van de totale inkomsten, evenwel gespreid over meerdere sites (zie diagram "2.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant" op pagina 118 in hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag"). Daarenboven heeft de Vennootschap reeds een goede spreiding van haar vastgoedportefeuille over meer dan 92 sites waarbij de grootste site minder dan 8% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (zie diagram "2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant" op pagina 117, in hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag").

2.4 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders

Dit risico kan beschreven worden als het risico op een (gedeeltelijke) wanbetaling of het faillissement van huurders, leasingnemers en erfpachthouders.

De potentiële impact betreft enerzijds een onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad en anderzijds het oplopen van commerciële kosten voor herverhuur indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders, leasingnemers of erfpachthouders in gebreke blijven, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren.

De Vennootschap wapent zich tegen deze risico's op verschillende vlakken. Voor de projecten in de initiële portefeuille worden de kosten bij eventueel faillissement van een operator (in dit geval een OCMW) gedekt door het gemeentelijk garantiefonds. Een zorgvuldig geselecteerde en evenwichtig verdeelde portefeuille aan operatoren zorgt verder voor een uitstekende risicospreiding. De solvabiliteit van de huurders wordt grondig gescreend vóór opname in portefeuille, met behulp van een externe financiële adviseur. De Vennootschap streeft naar de uitbouw van haar portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders. Alvorens er geïnvesteerd wordt in een bepaald zorgvastgoed wordt er een grondige analyse gemaakt van het business plan van de operator en bepaalde ratio's die de leefbaarheid van het project weerspiegelen.

Bij nieuwe projecten ligt het leegstandsrisico geheel of grotendeels bij de tegenpartij. Care Property Invest draagt het leegstandsrisico slechts bij één project uit de volledige portefeuille. Bij de projecten uit de initiële portefeuille ligt het volledig leegstandsrisico bij de tegenpartij.

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

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

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap, wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2017 zou dalen met € 174,97 miljoen, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap stijgt tot 65% (zie ook "3.6 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 23). De Vennootschap is tevens blootgesteld aan het risico van waardevermindering van het vastgoed in haar portefeuille ingevolge slijtage en/of schade, leegstand en ten gevolge van foutieve plannen en/of opmetingen waarop de waardering van het vastgoed ten tijde van de acquisitie is gebaseerd. Bovendien bestaat het risico dat de gebouwen niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten, onder meer op het gebied van duurzame ontwikkeling (energieprestatie, etc.). Wanneer de gecumuleerde variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden, bestaat het risico op gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering.

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

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

Het vastgoedpatrimonium (meer specifiek het gedeelte dat geboekt wordt als vastgoedbelegging) wordt ieder kwartaal gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. De portefeuille leasingvorderingen wordt geboekt overeenkomstig IAS 17 en de boekwaarde is als dusdanig niet onderhevig aan negatieve variaties. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 2.016.650 op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,13 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,18% op de schuldratio.

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

Deze potentiële risico's zouden zich kunnen materialiseren wanneer de Vennootschap investeert in een ontwikkelingsproject (in plaats van opgeleverde projecten af te nemen die op korte termijn huurinkomsten genereren).

De potentiële impact kan variëren van het risico dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten niet toegekend worden dan wel aangevochten worden, dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten), dat er schadegevallen zijn op de werf, dat er schade is aan derden ten gevolge van de werken of dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten.

Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken heeft Care Property Invest een intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam ter beschikking, indien nodig bijgestaan door externe adviseurs, dat de volledige ontwikkeling van een project van nabij opvolgt. Zij doet enkel beroep op gerenommeerde (onder)aannemers met uitstekende solvabiliteit en mits voorlegging van de nodige garanties. Zij maakt duidelijke afspraken met aannemer, architect en andere betrokken partijen en neemt in haar contracten de nodige boeteclausules op. De algemeen aannemer stelt, conform de administratieve bepalingen van de aanbesteding, een borg gelijk aan een bepaald percentage van de oorspronkelijke aannemingsom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van een opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. Bij de verwerving van eigendom worden de nodige opschortende voorwaarden voorzien.

Het risico van schadegevallen op de werf wordt gedekt door het afsluiten van een verzekering alle bouwplaatsrisico's (abr) tijdens de werken in uitvoering en vanaf de oplevering van de gebouwen, een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering.

Voor de projecten vervat in de initiële portefeuille leasingvorderingen zijn grote herstellingen en/of wijzigingen aan de bouwkundige staat van het gebouw na de terbeschikkingstelling ten laste van de leasingnemer en mogen deze slechts uitgevoerd worden na akkoord van Care Property Invest.

Op 31 december 2017 was m.b.t. de vastgoedbeleggingen 3,15 % van de totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. Voor de vorderingen financiële leasing bedroegen de projecten in uitvoering 1,87% van de totale nominale waarde van de vorderingen financiële leasing en 0,00% voor projecten in voorbereiding. Op 10 januari 2018 heeft de Vennootschap de kennisgeving ontvangen dat de overeenkomst op basis van de bepalingen van het bestek "DBF Assistentiewoningen Welzijnshuis" dd. 29 juni 2017 werd gesloten. Deze overheidsopdracht m.b.t. het ontwerp, de bouw en de financiering van de assistentiewoningen te Middelkerke werd aan Care Property Invest gegund.

2.7 Risico's verbonden aan de niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten

Dit risico kan beschreven worden als de vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten.

De potentiële impact betreft enerzijds een hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen en anderzijds een daling van de inkomsten en cashflows.

De Vennootschap heeft (behoudens de projecten te Bonheiden-Rijmenam, Vorst, Beersel, Berchem en Wolvertem-Meise) erfpachtovereenkomsten die onopzegbaar zijn voor een duur van 27 jaar. Voor de projecten te Bonheiden-Rijmenam, Vorst, Beersel, Berchem en Wolvertem-Meise werd gekozen voor een langdurige huurovereenkomst die qua niet-verlenging/verbreking economisch quasi dezelfde gevolgen heeft als een erfpachtovereenkomst, zonder risico op herkwalificatie. Bij vroegtijdige beëindiging van een contract kan de contractueel verplichte schadevergoeding ingeroepen worden. Bij voorkeur wordt gekozen voor projecten met realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders. Het realistische karakter van de huurniveaus wordt mede in rekening genomen bij de analyse van het business plan van de operator.

2.8 Risico's verbonden aan de sector

Dit risico kan beschreven worden als zijnde de risico's verbonden aan de specifieke activiteiten van het huurdersbestand.

De potentiële impact betreft het verlies aan inkomsten indien een specifieke sector getroffen wordt door een economische terugval of door gewijzigde regelgeving of subsidies.

De risicobeperkende factor is hier zonder twijfel het type vastgoed waarin Care Property Invest investeert, dat minder afhankelijk is van de schommelingen van de economische conjunctuur. Daarenboven speelt Care Property Invest met haar aanbod, dat zich exclusief in het segment zorgvastgoed bevindt, in op de geanticiperde vergrijzingspiek die verwacht wordt in 2060.

2.9 Risico's verbonden aan onderhoud en herstelling

Dit risico kan beschreven worden als een onverwachte volatiliteit in de kosten ten gevolge van uitgaven voor onderhoud en herstelling.

De potentiële impact betreft een daling van resultaten en cashflows en aldus een onverwachte schommeling in de resultaten.

Care Property Invest tracht dit risico te beperken door erop toe te zien dat er tijdens de bouwperiode een verzekering alle bouwplaatsrisico's wordt afgesloten. Na de bouwfase wordt het risico via triple net overeenkomsten⁽¹⁾ overgedragen naar de tegenpartij.

Voor risico's die bij Care Property Invest liggen streeft de Vennootschap naar een passend property management, met als doel de vastgoedportefeuille kwalitatief op het hoogste niveau te houden.

Ook voor haar eigen kantoorgebouw beschikt Care Property Invest over een team dat nauwgezet het onderhoud van het gebouw opvolgt. Gelet op het feit dat dit gebouw recent gerenoveerd werd, is het risico op niet-voorzien onderhoudskosten daar eerder beperkt.

2.10 Risico's verbonden aan de ouderdom en kwaliteit van de gebouwen

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen ten gevolge van slijtage of schadegevallen.

De potentiële impact betreft de veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast en het verlies aan inkomsten gedurende een langdurige periode waarin het kapitaal niet rendeert.

Door het triple net karakter⁽²⁾ van de overeenkomsten ligt het risico van onderhoud volledig bij de operators van de gebouwen. Deze hebben de verplichting om de gebouwen te onderhouden om zo de vergunning voor de uitbating van de gebouwen te behouden. Gelet op de controles die ook van overheidswege hierop worden uitgevoerd en de monitoring van de onderhoudsverplichting van de operators door Care Property Invest zelf kan dit risico aanzienlijk beperkt worden en leidt dit niet tot een verlies aan inkomsten.

(1) Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde is het enige project waarvoor een "double net" erfpachtovereenkomst werd afgesloten. Het leegstandsrisico voor dit project wordt ook volledig gedragen door de exploitant. Enkel voor de groep van assistentiewoningen "Tilia" te Gullegem draagt de Vennootschap het leegstandsrisico. Op 31 december 2017 kende dit project een bezettingsgraad van 100%.

(2) Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde is het enige project waarvoor een "double net" erfpachtovereenkomst werd afgesloten. Hierdoor ligt het risico van onderhoud bij Care Property Invest.

2.11 Risico's verbonden aan schadegevallen (incl. de vernietiging van gebouwen) en de verzekeringsdekking

Dit risico kan beschreven worden als de blootstelling van de Vennootschap aan het risico van ernstige schadegevallen die zich in de gebouwen van haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. Niettegenstaande de Vennootschap en/of de operators hiervoor diverse verzekeringen hebben afgesloten, is het niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zullen zijn of dat er kosten voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt. Mocht er zich een groot aantal schadegevallen in de gebouwen van de Vennootschap voordoen, zou dit tevens aanzienlijke financiële gevolgen voor de Vennootschap kunnen hebben door de stijging van de verzekeringspremies. Bovendien zou dit ertoe kunnen leiden dat de Vennootschap bepaalde risico's niet of niet meer kan verzekeren omdat geen verzekeraar de risico's zou willen dekken, dan wel omdat de premies onredelijk hoog zouden worden.

In de leasingovereenkomsten met de operators van de vastgoedprojecten in de initiële portefeuille is voorzien dat zij geen vermindering van canon noch vergoeding kunnen eisen bij vernietiging van de gebouwen. Ook voor de nieuwe projecten wordt door de operator een verplichte brandverzekering tegen nieuwbouwwaarde afgesloten. Naast deze brandverzekering sluit de operator eveneens een verzekering af voor derving van huurinkomsten bij vernietiging van het project.

2.12 Milieurisico's

Dit risico kan beschreven worden als volgt: in het beheer van haar portefeuille staat de Vennootschap bloot aan de milieurisico's die bijvoorbeeld verbonden zijn aan de vervuiling van de bodem, het water, de luchtkwaliteit (hoge CO2-uitstoot) en ook geluidshinder.

De milieurisico's waaraan de Vennootschap, als eigenaar van vastgoed, is blootgesteld, betreffen daarenboven ook risico's van (historische) bodemverontreiniging, de (vroegere) aanwezigheid van risico-inrichtingen en/of uitoefening van risicoactiviteiten, risico's verbonden aan de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen, risico's verbonden aan de aanwezigheid van wettelijk verboden producten, enz. In de mate waarin dergelijke milieurisico's aanwezig zijn, kan dit belangrijke financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap (een oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, eventueel bodemsanering, asbestverwijdering, werken aan of vervanging van installaties, enz.) en kan dit ook een impact hebben op de (on)verhuurbaarheid van een onroerend goed. Dergelijke gevolgen kunnen ook in de toekomst ontstaan.

Care Property Invest ziet er daarom op toe dat de operators van haar vastgoed indien nodig een milieuvergunning kunnen voorleggen en volgt dit op regelmatige tijdstippen op. Care Property Invest onderzoekt ook voor elke acquisitie alle afwijkingen en milieurisico's. Indien geen recent bodemattest ter beschikking is, laat Care Property Invest een onderzoek uitvoeren om eventuele bodemverontreiniging op te sporen. Het resultaat van dit onderzoek neemt zij mee in het beoordelen van deze nieuwe acquisitie. Indien een te groot risico blijkt uit dit onderzoek zal Care Property Invest deze acquisitie niet doorvoeren. In haar overeenkomsten met alle operators dekt Care Property Invest zich in tegen eventuele nieuwe vervuiling ontstaan door de activiteiten van de operator en zullen de operators hiervoor verantwoordelijk gehouden worden.

2.13 Onteigeningsrisico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op onteigening in het kader van onteigeningen om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid.

De potentiële impact betreft het verlies in waarde van de investering en een gedwongen verkoop met verlies en het verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten. De onteigening door de bevoegde overheid vindt niet noodzakelijk plaats tegen een vergoeding die gelijk is aan of groter dan de reële waarde van het vastgoed.

Om dit risico in te perken zal Care Property Invest, in voorkomend geval, steeds in dialoog gaan met de overheid om oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders. Alvorens in nieuwe projecten in te stappen zal de Vennootschap bovendien het onteigeningsrisico in kaart brengen en mee in overweging nemen.

3. Financiële risico's

3.1 Liquiditeitsrisico

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

De potentiële impact van dit risico is:

- De onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel eigen vermogen als vreemd vermogen) of verhoogde kosten waardoor de rendabiliteit daalt.
- Het niet beschikbaar zijn van financiering voor de terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.
- De verhoogde kost van de schuld door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows. Het verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn.
- De verkoop van vastgoedbeleggingen tegen verlaagde prijs.

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

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

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

Op 31 december 2017 bedragen de totale kredietlijnen € 85 miljoen. Dit bestaat uit enerzijds een roll-overkrediet, voor 5 jaar, bij KBC van € 35 miljoen en anderzijds een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Op 12 juli 2017 heeft de Vennootschap 2 obligaties opgenomen van telkens € 5 miljoen, telkens aan een vaste rentevoet en met een looptijd van 6 en 7 jaar. Dit maakt dat de Vennootschap over een nog niet opgenomen kredietlijn beschikt op 31 december 2017 van € 75 miljoen. T.o.v. deze beschikbare ruimte staan geen concrete investeringsverbintenissen of enige andere verbintenis.

Care Property Invest monitort het liquiditeitsrisico, voor wat betreft de nieuwe portefeuille, op de voet. Voor de initiële portefeuille beschikt de Vennootschap over 2 roll-overkredieten voor een totaal bedrag van € 6.890.000 die driejaarlijks herzienbaar zijn. In het kader van overname van vastgoedvennootschappen via een share deal, beschikt de Vennootschap nog eens over 7 bijkomende roll-overkredieten waarvan de rente drie- of vijfjaarlijks herzienbaar is. Ook hier monitort Care Property Invest dit risico van nabij.

3.2 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

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

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 60,96% en 39,04% van de totale financiële verplichtingen per 31 december 2017. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente bedroeg 27,49% per 31 december 2017. Een stijging van 1% van de rentevoet zou een extra financieringskost van € 136.848 betekenen voor de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (stijging of daling) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,7 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat maar een negatieve invloed op uitkeerbaar resultaat, een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat maar een positieve invloed op uitkeerbaar resultaat.

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps, gelijk aan de termijn van de projecten, voor wat de initiële portefeuille betreft. Enkel het roll-overkrediet, aangegaan in 2016, werd aangegaan tegen een variabele rentevoet voor wat betreft de nieuwe portefeuille. Op 31 december 2017 is er geen opgenomen bedrag van dit roll-over krediet. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de roll-overkredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen. Deze roll-overkredieten zijn driejaarlijks herzienbaar. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten 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 hoofdstuk VIII. Jaarrekening - "Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans" - bij "T. 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 189, bij "T 5.26 Langlopende financiële schulden" op pagina 210 en bij "T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 211. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor.

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

3.3 Risico's verbonden aan het budget

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

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

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

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

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -19.413.963 per 31 december 2017 tegenover € -21.463.004 per 31 december 2016. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € 2.049.040,70 per 31 december 2017.

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten.

De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten zijn niet-gerealiseerd en betreffen daarom niet-kaselementen (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet

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

3.5 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de niet-naleving van wettelijke of contractuele vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomst.

Ter illustratie:

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

- Een maximale schuldgraad van 55%. De maximale schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 35,39% op 31 december 2017. Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "3.6 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 23.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2016 bedroeg de interest coverage ratio 3,0781 en op 31 december 2017 bedroeg deze 3,8975.

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

De potentiële impact betreft een eventuele opzegging van kredieten en een aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten. De mogelijkheid bestaat dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regulator sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

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

3.6 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen (KBC Bank en BNP Paribas Fortis) bedraagt 55% (zie ook "3.5 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 23). In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet

meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Per 31 december 2016 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 49,92%. Per 31 december 2017 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 35,39%. Conform artikel 24 van het GVV-KB dient de Vennootschap een financieel plan, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%, op te stellen wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50%. De Vennootschap dient de algemene richtlijnen van dit financieel plan in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen op te nemen.

Per 31 december 2017 heeft de Vennootschap een schuldcapaciteit van € 324,9 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 167,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2017, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 174,97 miljoen of 86,79% t.o.v. de vastgoedportefeuille van €201,6 miljoen op 31 december 2017. Bij een waardedaling van ongeveer € 136,9 miljoen of 67,9 % t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 55% overschreden worden.

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

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

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden. Bij overschrijding van de schuldgraad van 50% van de activa dient de Vennootschap een financieel plan op te maken. Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap berekend cf. artikel 13 van het GVV-KB, minder dan 50%, ofwel 35,39%. De Vennootschap was op 31 december 2017 dan ook niet verplicht een financieel plan op te maken.

3.7 Risico's met betrekking tot de bancaire tegenpartij

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

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

Care Property Invest onderhoudt daarom een duurzame en solide relatie met haar bankpartners die over een goede financiële rating beschikken, waardoor de kans op het in gebreke blijven van deze tegenpartij beperkt is. Care Property Invest besteedt hierbij bijzondere aandacht aan de prijswaardigheid van de geleverde diensten. De Vennootschap en haar dochtervennootschappen hebben een beroep gedaan op verschillende referentiebancs (KBC, CBC, ING, BNP Paribas Fortis en Belfius Bank) om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen te verzekeren. Voor verdere details, zie hoofdstuk "VIII. Jaarrekening" bij punt "T 5.26 Langlopende financiële schulden" op pagina 210. Mocht een bancaire tegenpartij in gebreke blijven, heeft de Vennootschap nog andere financieringsmogelijkheden (zoals o.a. de mogelijkheid over te gaan tot kapitaalverhoging of het aangaan van nieuwe kredieten bij andere banken).

4. Reglementaire en andere risico's

4.1 Risico's verbonden aan het statuut

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-Wetgeving, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, evenals van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Indien de Vennootschap haar vergunning als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

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

4.2 Risico's verbonden aan het wetgevend kader waarbinnen de onderneming handelt

De Vennootschap is onderworpen aan een geheel van complexe regels, zoals de GVV-Wet, het GVV-KB, het Wetboek van vennootschappen en financiële wetgeving. Het risico bestaat dat bepaalde verbintenissen waarmee de raad van bestuur van de Vennootschap zich akkoord heeft verklaard, slechts afdwingbaar en uitvoerbaar worden nadat bijkomende goedkeuring, bijvoorbeeld door de algemene vergadering, wordt bekomen. Dit kan onder andere het geval zijn voor bepaalde verbintenissen in de financieringsovereenkomsten en managementovereenkomsten.

Nieuwe wetgeving op het statuut van de Vennootschap als Openbare GVV, waaronder de bepalingen van de GVV-Wet, het GVV-KB en het Wetboek van vennootschappen, of op het vastgoedsegment waarin Care Property Invest actief is of de vertaling naar de Belgische wetgeving van nieuwe Europese regelgevingen kunnen een mogelijke negatieve impact hebben op de Vennootschap.

Er kunnen ook veranderingen in andere (Europese, federale, regionale of lokale) reglementeringen worden doorgevoerd of nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan, onder meer op het gebied van fiscaliteit, boekhouding (IFRS), milieu, stedenbouw, huurrecht en nieuwe bepalingen verbonden aan de verhuur van vastgoed en de verlenging van vergunningen waaraan de Vennootschap of de gebruikers van het vastgoed van de Vennootschap moeten voldoen. De regionalisering van de huurwetgeving in België in het kader van de zesde staatshervorming kan er eveneens toe leiden dat er op termijn drie regionale huurwetgevingen (alsmede lokale regelgeving op niveau van de gemeentes) op huisvesting zullen van toepassing zijn (een proces waarvoor reeds bepaalde gewestelijke initiatieven lopen) in plaats van een enkele wetgeving op dit moment. Tevens kan een gewijzigde toepassing en/of interpretatie van dergelijke regelgeving door de administratie (waaronder de fiscale administratie) of de hoven en rechtbanken, het rendement en de reële waarde van het vastgoed van de Vennootschap aanzienlijk negatief beïnvloeden. De exit taks, verschuldigd door vennootschappen waarvan het vermogen door een GVV wordt overgenomen bij (o.m.) fusie, wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen (de zgn. "Circulaire Reynders"). De Circulaire Reynders bepaalt hoe de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen, waarop de exit taks verschuldigd is, moet worden berekend. Deze werkelijke waarde is de waarde acte en main minus registratierechten of (niet-recupereerbare) btw verschuldigd in geval van verkoop, met dien verstande dat de waarde niet lager mag zijn dan de uitgifteprijs van de aandelen verminderd met de registratierechten of (niet-recupereerbare) btw verschuldigd in geval van verkoop. Bijgevolg kan de aldus te weerhouden werkelijke waarde verschillen van (inclusief lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de Vennootschap conform IAS 40.

Ook hier monitort Care Property Invest op permanente wijze de wettelijke vereisten en de naleving ervan binnen het team, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. Care Property Invest verzekert het strategisch toezicht van de evolutie van zowel de lokale als de Europese wetgeving onder meer via de in 2016 opgerichte BE-REIT Association, waarvan ze medeoprichter is.

Care Property Invest tracht ook de opportuniteiten die geboden worden door de wijzigingen eind 2017 (Wet 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017) aan de GVV-Wet te benutten om op deze wijze waarde te creëren voor haar aandeelhouders.

4.3 Risico's verbonden aan wijziging milieuwetgeving en stedenbouwkundige wetgeving

Dit risico kan beschreven worden als het risico betreffende de verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden. De potentiële impact betreft enerzijds een ongunstige beïnvloeding van de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met een eventuele impact op de huurinkomsten, de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. Daarnaast bestaat het risico dat een verandering van de reglementering een nefaste impact heeft op de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, en bijgevolg ook op de NAW. Bovendien kan dit ook de lopende nieuwbouw- en/of renovatieprojecten doen vertragen.

Care Property Invest volgt ook hier op permanente wijze de wettelijke vereisten en de naleving ervan. Care Property Invest zal de wetgeving continu evalueren en anticiperen op veranderingen m.b.t. de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.

4.4 Risico's op wijzigingen in de vennootschapsbelasting

Op 22 december 2017 werd de hervorming van de Vennootschapsbelasting door het Parlement gestemd. Deze lang verwachte hervorming gaat gepaard met enkele fundamentele wijzigingen, waaronder een verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting van 33,99% naar 29,58% voor aanslagjaar 2019 en boekjaren startend op 1 januari 2018 (incl. aanvullende crisisbijdrage van 2%) en uiteindelijk 25% voor aanslagjaar 2021 en boekjaren startend vanaf 1 januari 2020. Rekening houdende met het specifieke fiscale regime waaraan de Vennootschap in België onderworpen is, heeft een dergelijke verlaging principieel géén rechtstreekse impact op de Vennootschap.

De hervorming van de vennootschapsbelasting, en met name de compenserende maatregelen die daarmee gepaard gaan, heeft evenwel tot gevolg dat de fiscaliteit verbonden aan een investering in de aandelen van Care Property Invest grondig wijzigt. Zo voorziet de hervorming onder andere in een hervorming van de notionele interestaftrek, een minimumbelasting voor bedrijven die meer dan één miljoen euro winst maken, een hervorming van de meerwaardebelasting op aandelen in de vennootschapsbelasting, etc.

Hoewel de hervorming principieel geen rechtstreekse impact heeft op de Vennootschap, zou de hervorming door de aandeelhouders kunnen worden gepercipieerd als nefast voor de Vennootschap, wat een negatieve impact kan hebben op de waarde van de aandelen van Care Property Invest of het rendement dat eraan verbonden is.

Naast het regelmatig contact met de overheden en de deelname aan workshops van verenigingen en federaties die de sector vertegenwoordigen en zoals hierboven reeds vermeld, de permanente monitoring, bijgestaan door adviseurs, kan de Vennootschap nog de volgende risicobeperkende factor vermelden:

- Care Property Invest is slechts op basis van een erg beperkte grondslag onderworpen aan vennootschapsbelasting en betaalt deze hierdoor in de praktijk ook quasi niet.
- De huuropbrengsten, de financiële opbrengsten en de verwezenlijkte meerwaarden bij de realisatie van activa zijn in het algemeen vrijgesteld van belastingen.
- De vennootschapsbelasting wordt enkel berekend op de verworpen uitgaven, de abnormale of goedgegunstige voordelen en geheime commissielonen.
- Volgens artikel 161, 1° van het wetboek successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd, berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto uitstaande bedragen.
- Enkel de dochterondernemingen van de Vennootschap volgen de algemene regels van de vennootschapsbelasting.

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

De potentiële impact betreft enerzijds een negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand, de vooruitzichten en anderzijds een negatieve invloed op het huidige operationele model voor wat betreft de portefeuille vastgoedbeleggingen.

Voor de initiële portefeuille leasingvorderingen kan Care Property Invest fluctuaties in de roerende voorheffing opvangen en doorrekenen aan haar huurders zodat dit risico onbestaande is voor de aandeelhouders. Voor de nieuwe portefeuille vastgoedbeleggingen is een dergelijke clause niet opgenomen. Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de Wet van 18 december 2016 die op 1 januari 2017 in werking zijn getreden, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die tenminste 60% van hun vastgoed direct of indirect in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor woonzorg of aan gezondheidszorg aangepaste woonheden. De aandeelhouders van Care Property Invest genieten dus sinds 1 januari 2017 van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van de huisvesting voor senioren.

4.6 Risico's verbonden aan de erfbelasting

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

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van erfbelasting (artikel 2.7.6.0.1. VCF). De aandelen moeten op datum van het overlijden minstens 5 jaar eigendom zijn van de houder. Bovendien dient de houder in het bezit te zijn gekomen van de aandelen uiterlijk in het jaar 2005, met uitzondering van verkrijging onder echtgenoten en erfgenamen in de eerste graad waarvoor nog geen vrijstelling van successierechten/erfbelasting verleend werd.

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 de Vennootschap. De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. De voorwaarden tot vrijstelling van successierechten kunnen eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

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

4.7 Risico's verbonden aan de exit taks

De vennootschappen die hun vergunning als GVV vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV of inbrengen in een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardebelasting (de zogenaamde exit taks) van 16,995% voor het jaar 2017. Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Het tarief van de exit taks zal vanaf aanslagjaar 2019 naar aanleiding van de verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting, zoals die door de Belgische federale regering werd aangekondigd in haar begrotingsakkoord van 26 juli 2017, verlaagd worden naar 12,75%. Het tarief van de exit taks zal vanaf aanslagjaar 2021 opnieuw stijgen naar 15%. De exit taks wordt berekend op het verschil tussen de laatste boekwaarde (overeenkomstig de regels van het Belgische boekhoudrecht) en de marktwaarde kosten koper, vastgesteld overeenkomstig de IFRS-regels, vermeerderd met voorheen uitgestelde reserves en uitgestelde belastingen en verminderd met actieve belastinglatenties.

Mogelijke risico's verbonden aan de exit taks betreffen enerzijds een verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend en anderzijds verkeerde interpretaties rond de toepassing van de exit taks zodanig dat de kosten van acquisities hoger zijn dan aanvankelijk verwacht zodat de operationele winsten uit een acquisitie lager zijn dan aanvankelijk begroot.

Care Property Invest houdt dit risico onder controle door tijdens een acquisitie in constante dialoog te staan met externe gespecialiseerde fiscale adviseurs die de Vennootschap bijstaan bij acquisities.

4.8 Risico's verbonden aan veranderingen in de internationale boekhoudregels (IFRS)

De Vennootschap is als GVV onderworpen aan internationale rapporteringstandaarden (IFRS).

Een mogelijke wijziging van deze standaarden heeft een potentiële impact op de rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en de organisatie van de onderneming en als gevolg daarvan een impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering van haar activa.

Meer bepaald kunnen de wijzigingen aan de onderstaande IFRS-standaarden een impact hebben op de rekeningen van de Vennootschap:

- IFRS 9 ("Financiële instrumenten"): deze standaard treedt in werking op 1 januari 2018: gelet op het feit dat de financiële instrumenten die de Vennootschap aanhoudt voornamelijk aan de passiefzijde van de balans terug te vinden zijn en het feit dat de Vennootschap niet beschikt over dubieuze debiteuren aan de actiefzijde die in principe eveneens onder de toepassing van de standaard zouden kunnen vallen, lijkt de impact van de inwerkingtreding van deze standaard beperkt te zijn;
- IFRS 15 ("Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten"): deze standaard treedt in werking op 1 januari 2018: deze standaard lijkt eveneens een beperkte impact te hebben op de Vennootschap omdat ze betrekking heeft op de erkenning van winst bij complexe contracten, die niet voorkomen bij de Vennootschap;
- IFRS 16 ("Leaseovereenkomsten"): deze standaard zal in werking treden op 1 januari 2019: ook deze standaard lijkt een beperkte impact te hebben op de Vennootschap, gelet op het feit dat deze zich voornamelijk richt op leasingnemers. Buiten een fotokopieermachine (leasebedrag: € 633 per kwartaal) heeft de Vennootschap in haar overeenkomsten niet de hoedanigheid van leasingnemer.

De Vennootschap voert hier een risicobeperkend beleid door het voortdurend evalueren van de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, in samenwerking met externe gespecialiseerde adviseurs. Via opleiding en overleg probeert de Vennootschap deze mogelijke veranderingen zo goed mogelijk op te volgen. Zij is daarom ook vertegenwoordigd in organisaties die de sector vertegenwoordigen en voert een intensieve dialoog met de regulator over de toepassing van IFRS.

4.9 Risico's verbonden aan transacties

Het uitvoeren van nieuwe transacties, na de voltooiing van het initiële programma, die een hogere complexiteit met zich meebrengen, kan bij onderschatting of verkeerde inschatting van de risico's een negatieve impact tot gevolg hebben op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming.

De Vennootschap wapent zich hiertegen door het uitvoeren van een extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak en dit in het kader van elke acquisitie in samenwerking met gespecialiseerde externe adviseurs.

4.10 Risico's verbonden aan politiek

De Vennootschap is steeds blootgesteld aan wijzigingen in politieke visie en beleid van regionale, nationale of Europese politieke overheden, waardoor deze mogelijks een uiteenlopende, niet-uniforme positie innemen, bv. met betrekking tot fiscaliteit en/of subsidiewetgeving.

Deze beslissingen zouden een impact kunnen hebben op de financiële resultaten van de GVV evenals op de geplande investeringen, strategie en doestellingen.

Door een constante monitoring van de politieke en wetgevende beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, tracht de Vennootschap een mogelijke impact te vermijden, te verminderen of erop te anticiperen. Zij staat daarvoor ook in dialoog met bevoegde instanties.

4.11 Risico's verbonden aan potentiële veranderingen in de regelgeving

Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgeving of regelgevingen of hun interpretatie of toepassing door de betrokken administraties (bv. fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden. Dit risico heeft als potentiële impact een negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.

Ook hier tracht de Vennootschap het risico te beperken of te beheersen door middel van een constante monitoring van bestaande potentieel negatieve beïnvloeding van winstgevendheid en het anticiperen van de financiële gevolgen die zouden kunnen optreden t.o.v. bestaande wetgeving of regelgevingen of hun interpretatie of toepassing door de betrokken administratie.

4.12 Risico's verbonden aan artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

In het kader van art. 617 W. Venn. kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Er mag immers geen uitkering gebeuren indien op afsluitdatum van het boekjaar het nettoactief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte, of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle uitkeerbare reserves. De resterende marge onder artikel 617 W. Venn. per 31 december 2017 (m.a.w. de beschikbare reserve na uitkering van het dividend over het boekjaar 2017) bedraagt € 23.558.366,35.

De potentiële impact betreft een beperking van het dividend, wat een inbreuk zou kunnen betekenen op het dividendbeleid van de Vennootschap om minstens een gelijk dividend uit te keren of de verwachtingen van de kapitaalmarkt niet tegemoet te kunnen komen, wat zou leiden tot reputatieschade.

Care Property Invest monitort nauwgezet het uitkeerbaar resultaat in de zin van het artikel 617 W. Venn. en voert omzichtige en transparante communicatie rond het dividendbeleid.

5. Risico's verbonden aan ondersteunende processen

5.1 Risico's verbonden aan menselijk kapitaal

Dit risico kan beschreven worden als het verloop van sleutelpersoneel. Teneinde haar kosten onder controle te houden, beschikt de Vennootschap over een klein team van medewerkers onder leiding van de CEO, CFO en COO, waardoor er niet altijd een duidelijke splitsing kan gemaakt worden tussen de controlefunctie en de uitvoering van dagelijkse taken.

De potentiële impact betreft een negatieve invloed op de bestaande businessrelaties, reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen en een verlies van daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. De Vennootschap tracht deze risico's te beperken door onder meer een marktconform remuneratiepakket aan haar personeel aan te bieden. Verder implementeert zij duidelijke en consistente procedures om de continuïteit te garanderen en besteedt ze veel zorg aan de correcte opleiding van haar medewerkers. Ook wordt het werken in teams sterk aangemoedigd, zodat wordt vermeden dat individuen alleen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.

5.2 Risico's verbonden aan informatica

Dit risico kan beschreven worden als de onderbreking van de werking van het computersysteem, het binnendringen van virussen in het softwaresysteem of het opzettelijk misbruik van of beschadiging aan IT-instrumenten.

De potentiële impact betreft het gebrek aan performantie en verstoring van informatie-uitwisseling of het verlies aan data.

Care Property Invest beschikt over high-end IT infrastructuur in de cloud. Een stabiele provider voorziet alle serverkracht en opslagruimte die Care Property Invest nodig heeft, maakt back-ups en voorziet de belangrijkste softwarelicenties. Een "cloud server" is een managed service waarin alle hardware, software, hosting en operationeel beheer is inbegrepen. Opvolging en beheer gebeurt binnen de Vennootschap met technische ondersteuning door een vaste IT-partner. Hierdoor wordt maximale beschikbaarheid voorzien, met inbegrip van een back-up systeem, zowel lokaal als in de cloud. Toegang tot de cloud server is plaatsonafhankelijk en kan met eender welk werkstation. Er is een aparte ruimte voorzien voor de lokale componenten van de IT-infrastructuur. Een CO²-brandblusser bevindt zich in dat lokaal. In de IT-infrastructuur zijn de nodige beveiligingssystemen voorzien. Alle communicatie verloopt over een beveiligde https-verbinding en gegevens worden versleuteld met een encryptiesleutel. Elke toegang tot het systeem gebeurt via een persoonlijk paswoord. Paswoorden worden verplicht periodiek gewijzigd.

Care Property Invest voert verder een passend risicobeperkend en privacy-beschermend beleid en heeft onder meer in haar arbeidsreglement regels inzake het gebruik van de IT-instrumenten in de onderneming (ict-policy) opgenomen.



II. Brief aan de aandeelhouders

II. Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijkse verslag voor het boekjaar 2017 over te maken. Wij trachten u zoveel mogelijk te informeren over de werking van de Vennootschap en de resultaten.

In onze vorige brief aan de aandeelhouders werd aangekondigd dat de ambities voor Care Property Invest voor 2017 hoog waren. Wij hadden de bedoeling om dit jaar volledig door te breken en de Vennootschap voor eens en voor altijd de visibiliteit te geven waarop onze aandeelhouders, medewerkers en cliënten recht hebben. Sinds 2014 kozen wij voor een nieuwe aanpak en strategie, wij pasten de naam van de Vennootschap aan in functie van de nieuwe visie, versterkten onze kapitaalpositie via een geslaagde kapitaalverhoging en deden een sprong de toekomst tegemoet.

Wij zijn fier om u nu te mogen meedelen dat wij in 2017 een reuzenstap hebben gezet in de richting van de verwezenlijking van de uitdagende verwachtingen op vlak van groei, uitstraling en ... de resultaten.

Even een korte bloemlezing. Wij hebben voor circa 124 miljoen bijkomende investeringen in vastgoed gerealiseerd. Er werd zowel geïnvesteerd in bestaande zorggebouwen als in eigen ontwikkelingen in samenwerking met zorgondernemers en lokale overheden. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing tezamen stegen met meer dan 31%. Om dit te kunnen waarmaken hebben wij eerst in maart via een inbreng in natura van circa € 33,5 miljoen en later in oktober via een geslaagde kapitaalverhoging in cash van circa € 72,1 miljoen bruto⁽¹⁾ de nodige middelen samengebracht en beschikken wij bovendien op vandaag nog over de nodige slagkracht om in de komende periode verder het ambitieuze groeipad van Care Property Invest te volgen.

Groeien op zich is belangrijk. Belangrijker evenwel is het resultaat dat deze groei teweeg brengt voor de Vennootschap en zijn stakeholders. Samengevat: de huurinkomsten stegen met circa 28%⁽²⁾ naar bijna € 20 miljoen. Wij zijn er in geslaagd om de kosten in toom te houden en kunnen u bijgevolg hierbij met trots aankondigen dat het nettoresultaat IFRS van Care Property Invest in 2017 is gestegen met 40% en werd afgeklopt op € 11,8 miljoen tegen € 8,4 miljoen in 2016.

Conclusie hierbij is dat wij de verwachtingen die wij hadden aangekondigd bij de kapitaalverhoging van oktober 2017 helemaal kunnen waarmaken en u als aandeelhouder een brutodividend van € 0,68 per aandeel zullen uitkeren in mei 2018, nadat de algemene vergadering van 16 mei 2018 hierover zijn goedkeuring heeft gegeven. Dit is een verhoging van bijna 8% t.o.v. de € 0,63 per aandeel (brutodividend) uitgekeerd in 2017. Mogen wij u er bovendien toch nog eens aan herinneren dat Care Property Invest één van de weinige uitzonderingen is, waarbij het dividend slechts met 15% roerende voorheffing wordt belast. Dus, een nettodividend van € 0,578 per aandeel voor boekjaar 2017.

De details van de activiteiten die hebben geleid tot een succesvol jaar 2017 vindt u uitvoerig beschreven in dit jaarverslag. Wij zijn er ook weer in geslaagd om de regionale spreiding van de investeringsportefeuille te verbeteren. Care Property Invest is, naast Vlaanderen, meer en meer aanwezig in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk gewest. In de toekomst zullen wij verder aan deze spreiding werken en sluiten zeker ook niet uit dat wij buiten de grenzen van België zullen gaan kijken.

Ondertussen is 2018 van start gegaan en kunnen wij aangeven dat ook dit jaar onder een gunstig gesternte is vertrokken. Mede dankzij een aantal investeringen in 2017 waarvan de inkomenseffecten pas ten volle zullen spelen in 2018, kunnen wij nu reeds zeker zijn van een aanzienlijke aangroei van de huurinkomsten. Ondertussen zijn meerdere investeringen in de pipeline in voorbereiding en verwachten wij ook in dit nieuwe boekjaar verder aan onze langetermijngroeiambities te kunnen voldoen.

Gezien wij in dit lijvige boek uitvoerig ingaan op de resultaten van het boekjaar 2017 en de hierboven aangekondigde vooruitzichten voor 2018, verwijzen wij voor meer cijfers en commentaren graag naar het vervolg van dit jaarverslag.

De ambities van Care Property Invest voor 2018 en de verdere toekomst zijn hoog.

Wij danken hierbij de aandeelhouders voor hun vertrouwen, de klanten voor het geloof in de meerwaarde die Care Property Invest voor hun project betekent, en vanzelfsprekend onze medewerkers voor hun dynamische inzet voor de verwezenlijking van de doelstellingen van hun onderneming.

Peter Van Heukelom

Voorzitter Directiecomité
Care Property Invest

Mark Suykens

Voorzitter raad van bestuur
Care Property Invest

(1) De kosten van de kapitaalverhoging bedroegen € 2,2 miljoen, waardoor het eigen vermogen van de Vennootschap is gestegen met een nettobedrag van circa € 69,8 miljoen.

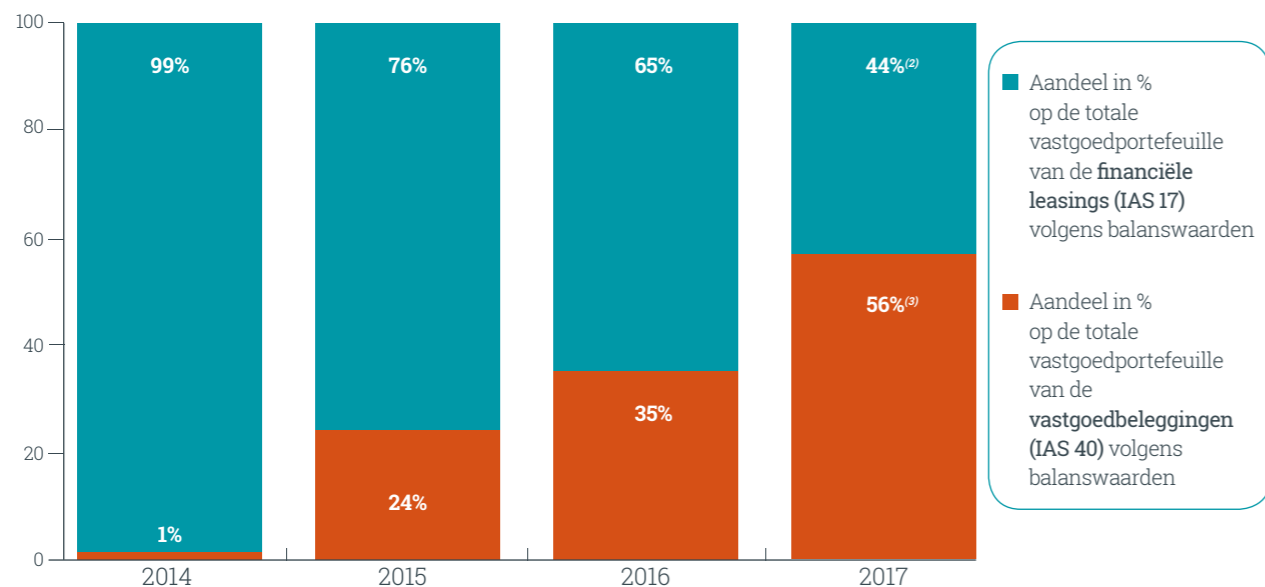
(2) Zonder rekening te houden met de post "winst- of verliesmarge berekend in vorige periodes", zijn de huurinkomsten gestegen met 24,39% ten opzichte van vorig jaar.



III. Kerncijfers

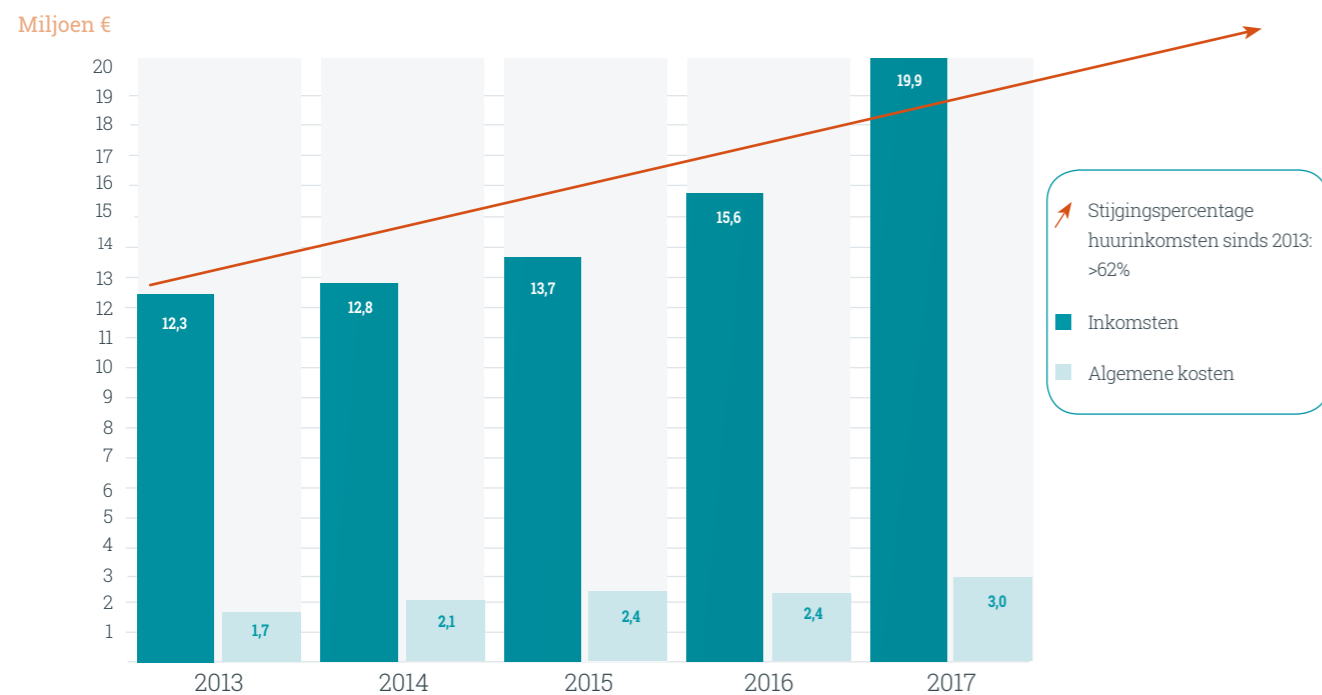
1. Overzicht voor de aandeelhouders 2017

VERDELING VASTGOEDBELEGGINGEN VS FINANCIËLE LEASINGS⁽¹⁾



- (1) Deze weergave houdt rekening met balanswaarden. De verdeling op basis van reële waarden is als volgt: vastgoedbeleggingen 46% en financiële leasingen 54%.
- (2) Op 31 december 2017 zijn het project "Hof Driane" te Herenthout en het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 september 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in aanbouw.
- (3) Inclusief de ontwikkeling van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in Vastgoedbeleggingen. De bouwwerken voor de realisatie van het woonzorgcentrum zijn gestart op 15 september 2017. Het project wordt per 31 december 2017 aan reële waarde opgenomen op balans, na aftrek van de nog te verwachten bouwkosten.

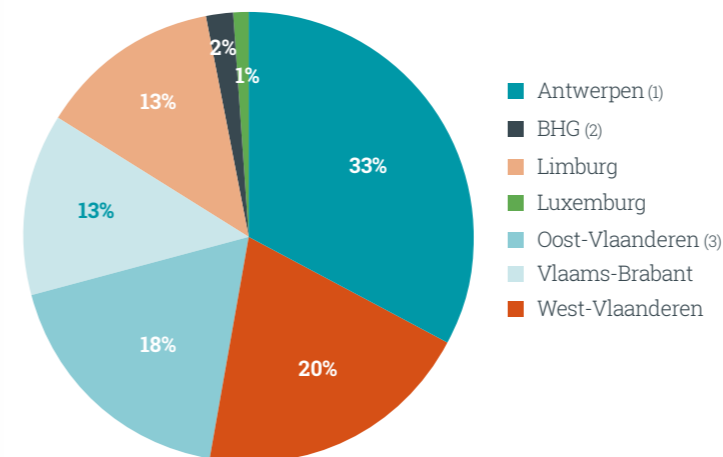
EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN T.O.V. DE ALGEMENE KOSTEN (IN MILJOEN €)



GEOGRAFISCHE SPREIDING

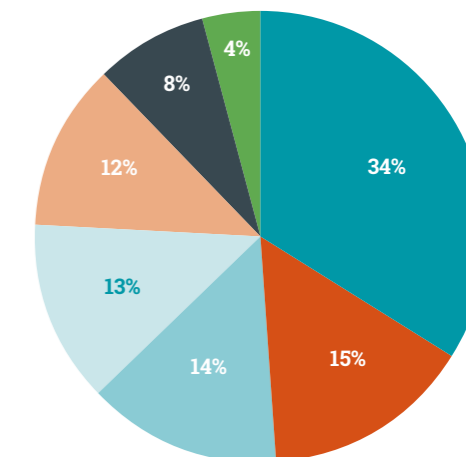
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN

Cijfers per 31 december 2017



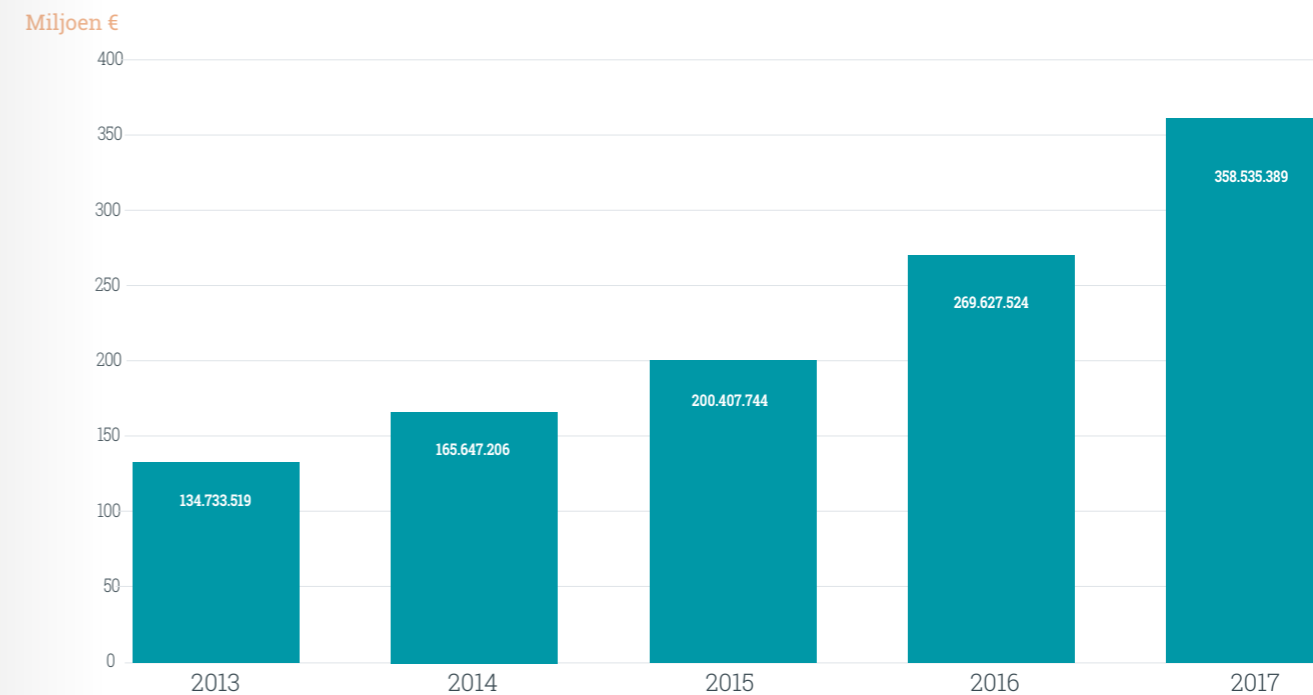
GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN

Cijfers per 31 december 2017



- (1) Op 31 december 2017 is het project "Hof Driane" te Herenthout nog in aanbouw.
- (2) Inclusief de ontwikkeling van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in de Vastgoedbeleggingen. Vanaf 31 december 2017 wordt dit opgenomen aan reële waarde min de te verwachten bouwcost. De bouwwerken voor dit project zijn gestart op 15 september 2017.
- (3) Op 31 december 2017 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 september 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in aanbouw.

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



2. Patrimonium

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00
Leasingactiviteiten (projecten ter beschikking gesteld middels erfpachtovereenkomsten)		
Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.885.750,18	11.845.645,26

Op 31 december 2017 heeft Care Property Invest 92 projecten in portefeuille waarvan drie projecten in ontwikkeling, nl. de groep van assistentiewoningen "Hof Driane", een openbare aanbesteding van het OCMW Herenthout dat op 20 februari 2018 voorlopig opgeleverd werd, een woonzorgcentrum te Vorst waarvan de in het 1ste kwartaal van 2017 verworven bouwgrond reeds werd opgenomen in de rubriek Vastgoedbeleggingen en waarvoor de bouwwerken reeds aangevat werden op 15 september 2017, en het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" te Deinze. De stijging van de vorderingen financiële leasing van € 156.938.252,98 naar € 160.251.205,00 is toe te schrijven aan de opname van het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke, voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, als financiële leasing (IAS 17). In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille bestaat bij dit project de canon naast de interestcomponent eveneens uit de kapitaalaflossing, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

3. Kerncijfers geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	19.947.118,72	15.629.497,09
NETTOHUURRESULTAAT	19.947.118,72	15.629.497,09
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	19.947.118,72	15.629.497,09
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.004.090,78	-2.375.962,76
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	895.789,05	61.780,72
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.838.816,99	13.315.315,05
Exploitiemarge (*)	89,43%	85,19%
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	-4.437.138,69	-4.865.453,19
EPRA RESULTAAT (voor belastingen)	13.401.678,30	8.449.861,86
Belastingen	-603.003,08	-326.322,43
EPRA RESULTAAT	12.798.675,22	8.123.539,43
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.805.323	13.184.720
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,8098	0,6161
Variaties in reële waarde	1.489.039,08	-228.256,00
<i>IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva</i>	<i>2.049.040,70</i>	<i>-2.153.469,00</i>
<i>IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>457.476,20</i>	<i>1.925.213,00</i>
<i>IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>IAS 40-impact: uitgestelde belastingen</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Ander portefeuilleresultaat</i>	<i>-1.017.477,82</i>	<i>0,00</i>
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	14.287.714,30	7.895.283,43
GLOBAAL RESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.805.323	13.184.720
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (**)	0,9040	0,5988

(*) Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten.

(**) Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. De kapitaalverhoging van 27 oktober 2017 heeft een invloed op het aantal gewone aandelen en op het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2017. Deze aandelen delen pro rata mee in het resultaat van boekjaar 2017 d.m.v. coupon 9.

4. Kerncijfers geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op	31 december 2017	31 december 2016
Vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00
<i>Vastgoedbeleggingen - andere</i>	<i>195.312.280,93</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>6.352.697,56</i>	<i>0,00</i>
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	171.136.955,18	168.783.898,24
Andere activa opgenomen in de schuldratio (*)	5.670.226,66	5.533.551,88
Andere activa: kas en kasequivalenten	5.641.055,11	3.657.308,89
TOTAAL ACTIVA	384.113.215,44	263.015.260,01
Eigen Vermogen	218.157.243,26	108.698.808,51
<i>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>239.620.247,26</i>	<i>128.008.343,51</i>
<i>Variatie in reële waarde van financiële producten</i>	<i>-21.463.004,00</i>	<i>-19.309.535,00</i>
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio (*)	135.942.791,05	131.301.154,40
Andere verplichtingen	30.013.181,13	23.015.297,10
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	384.113.215,44	263.015.260,01
SCHULDGRAAD	35,39%	49,92%

(*) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad volgens de wettelijke definitie van het GVV KB: I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen, II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen, II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende verplichtingen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen.

5. EPRA Performance-indicatoren

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,81	0,62
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,98	15,76
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,79	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	4,41	4,54
EPRA aangepast NIR (in %)	4,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (in %) *	0,00	0,00
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81

(*) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia" te Gullegem. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij. De huurleegstandsgraad voor het project Tilia is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Gedurende 2017 was het project "Tilia" volledig bezet en was er aldus geen leegstand.



1841

Residentie Tilia
Wilt u samen met uw partner of vriend/vriendin
15 maanden verblijven in een van de 12
Nieuwste appartementen?

Wilt u
Het Buitenhuis bij de
100-120 m²

Historiek

1996

Presentatie van de eerste 2 projecten.

Beursintroductie
EURONEXT Brussels.



2000

Innovation Award voor
"Technologie en het
wonen van ouderen".

2012

Beslissing statuten-
wijziging voor doorstart
Serviceflats Invest.



2013-2014

Statutenwijzigingen
ter verruiming van het
doel.



1995

Oprichting van Serviceflats
Invest nv.

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



2001

Reserve incorporatie
in het kapitaal.



2012

Initieel
investeringsprogramma
2000 serviceflats afgerond.



2014

Serviceflats Invest wordt
Care Property Invest.
Aandelensplitsing 1: 1000

Kapitaalverhoging in het kader van
keuzedividend.

Erkenning als Gereguleerde
Vastgoedvennootschap (GVV).



2015

Kapitaalverhoging in geld.

22 juni 2015

Kapitaalverhoging in geld met
onherleidbaar toewijzingsrecht.
Care Property Invest haalt ruim
€ 38 miljoen op.

6 nieuwe investeringen voor totale
conv. waarde van ca. € 74 miljoen.



2017

Kapitaalverhoging door
inbreng in natura.

15 maart 2017

Kapitaalverhoging door een inbreng
in natura n.a.v. de aankoop van
een onroerend goed in Watermaal-
Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk
Gewest).

De kapitaalverhoging levert circa
€ 34 miljoen op.

Vanaf 15 maart 2017

15.028.880 volledig volstorte aandelen.



2015

NIEUW ADRES: Horstebaan 3,
2900 Schoten.



2016

Oprichting directiecomité
Opname in de
Bel MID-index.
EPRA-Lid geworden.

2 nieuwe investeringen voor een
totale conventionele waarde van
circa € 32,4 miljoen.



2017

Verwerving eerste projecten
in Waals en Brussels
Hoofdstedelijk Gewest.



2017

Kapitaalverhoging in geld.

27 oktober 2017

Kapitaalverhoging in geld met
onherleidbaar toewijzingsrecht.
Care Property Invest haalt meer dan
€ 72 miljoen bruto op.

Op 31 december 2017 is 128% van het
opgehaalde bedrag geïnvesteerd.

Vanaf 27 oktober 2017

19.322.845 volledig volstorte aandelen.



IV. Beheersverslag

1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

Care Property Invest is opgericht op 30 oktober 1995 en was de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder onder de vorm van een BEVAK (thans GVV) gespecialiseerd in huisvesting voor senioren. Vanuit de expertise en knowhow die de Vennootschap heeft opgebouwd bij de realisatie van de 1.988 serviceflats (initiële investeringsprogramma), creëert en financiert Care Property Invest vandaag betaalbare, kwalitatieve en aantrekkelijke zorginfrastructuur en diverse woonvormen voor senioren en mensen met een beperking. Een greep uit het aanbod zijn woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, groepen van assistentiewoningen en wooncomplexen voor mensen met een fysieke en/of verstandelijke beperking.

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

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

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

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

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

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

MISSION STATEMENT

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

WAARDEN

Professionaliteit

Care Property Invest voert zowel de lopende als toekomstige projecten steeds uit na het voltooiën van een uitgebreid research-traject dat zowel intern als door externe onderzoeksbureaus uitgevoerd werd. Hierdoor kan zij voor elk project een accurate inschatting maken van de mogelijke risico's die hieraan verbonden zijn. Voorts worden de interne processen van nabij gemonitord en op tijd bijgestuurd waar nodig om een vlotte werking van de organisatie te garanderen. Care Property Invest tracht de hoogst mogelijk vorm van professionaliteit na te streven bij al haar handelen.

Innovatie

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

Vertrouwen

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

VISION STATEMENT

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

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

Vanuit haar verworven kennis bouwt en financiert Care Property Invest vandaag en in de toekomst diverse woonvormen voor senioren (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, serviceflats,...) en mensen met een beperking, zowel voor de publieke als de private sector. Haar huidige strategie berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking en de toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde die deze tendens met zich meebrengt⁽¹⁾.

(1) De groeivoorzichten van het aantal 65-plussers in België wordt verwacht te evolueren van 15,9% in 2015 naar 22,6% van de bevolking in 2060. Het aandeel 85-plussers binnen de Belgische bevolking zou stijgen van 2,6% in 2015 naar 6% in 2060. Dit vergrijzingsfenomeen is onder andere het resultaat van een stijging van de gemiddelde levensverwachting, een dalend vruchtbaarheidscijfer, versterkt door het feit dat de babyboomers gradueel hun pensioenleeftijd bereiken. Bron: Federaal Planbureau België. (2017). Demografische vooruitzichten 2016-2060 - Bevolking en huishoudens.

De combinatie van haar strategie, invulling van haar maatschappelijk doel en haar unieke positie als soloplayer actief in het zorgvastgoed gedurende meer dan 20 jaar, geeft Care Property Invest een bijzondere positie op de GVV-markt. De zekere evolutie van de markt voor de ouderenzorg in combinatie met de zorgvuldig samengestelde portefeuille van de Vennootschap, zorgt ervoor dat haar aandeel steeds een stabiel dividendrendement oplevert voor haar aandeelhouders. Bovendien genieten zij van een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%), aangezien Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste om minstens 60% van de vastgoedportefeuille belegd te hebben in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. Care Property Invest heeft immers als soloplayer een vastgoedportefeuille die steeds voor 100% heeft bestaan uit zorgvastgoed.

Care Property Invest spreidt de risico's door te zorgen voor een goede geografische spreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Care Property Invest wenst hierbij gebruik te maken van de uitbreiding van haar maatschappelijk doel om de implementatie van haar strategie door te voeren in de Europese Economische Ruimte, in een select aantal geografische kernmarkten. Bovendien zorgt zij voor een evenwichtige verdeling van solvabele exploitanten van haar zorgvastgoed.

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van de raad van bestuur van de Vennootschap. Dit gebeurt na een eerste bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité van de Vennootschap.

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

Zoals eerder gemeld, is Care Property Invest momenteel actief in België en kijkt zij voorzichtig buiten de landsgrenzen, zoals in haar doelbepaling vastgesteld, binnen de Europese Economische ruimte, op zoek naar een select aantal geografische kernmarkten.

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

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. De eigen middelen worden aangetrokken door een beroep te doen op de kapitaalmarkt of door het behoud van het gedeelte van de winst door te streven naar het wettelijk minimum qua pay out ratio zonder het dividend per aandeel te laten dalen. Ook de mogelijkheid van een keuzedividend wordt overwogen. Door kapitaalverhogingen in geld en in natura met daartegenover onmiddellijk renderende activa en/of een concrete pipeline kan winstgroei per aandeel bewerkstelligd worden en gehandhaafd blijven. Care Property Invest streeft hiervoor naar een permanente dialoog met investeerders, rechtstreeks en onrechtstreeks. De vreemde middelen worden zo gediversifieerd mogelijk aangetrokken. Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide business model, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van maximaal 55% beoogd, met een goed indekkingspercentage van de schulden. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft de Vennootschap steeds naar een competitieve verdeling van schulden en kapitaalkosten en een verbetering van haar operationele marge.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter ⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator (behoudens de investering te Gullegem) slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven.

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.

FINANCIËEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

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

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de aanpassing van het maatschappelijk doel aan de wet van 22 oktober 2017 (de "GVV-wet") en tevens de activiteiten in ondergeschikte orde enigszins uit te breiden, hierbij gebruik makend van o.a. de nieuwe mogelijkheden die de wet van 22 oktober 2017 aan GVV's biedt. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

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

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

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017

2.1.1 NIEUWE PROJECTEN BOEKJAAR 2017

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten. Voor meer details over het vastgoed m.b.t. de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag" op pagina 114.

2.1.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen met onmiddellijk rendement voor de Vennootschap

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale waarde van ruim € 108 miljoen.

Woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde

Care Property Invest kondigde op 15 maart 2017 de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) aan door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed.

De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrechts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een langetermijnerfpachtovereenkomst van het type "double net".

De centraal gelegen site beschikt over 34 serviceflats en het woonzorgcentrum bestaat uit 130 kamers, onderverdeeld in 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers, verspreid over 9 verdiepingen.

Deze expansie van de vastgoedportefeuille werd op 15 maart 2017 gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Deze transactie werd met succes voltooid op 15 maart 2017 en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 33.563.407.

Dit is het tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de Vennootschap kan toevoegen aan haar vastgoedportefeuille.

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 13 juli 2017 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Bois de Bernihè" in Libramont. De transactie bestond uit de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed, "Bois de Bernihè" in haar bezit heeft. Vanaf deze datum genereert het project bijkomende boekhoudkundige inkomsten voor de Vennootschap.

De exploitatie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een duurtijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het gebouw zelf betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, dat plaats biedt aan 108 residenten, inclusief 1 kamer voor een kortverblijf. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich eveneens 18 assistentiewoningen.

De aankoop van "Bois de Bernihè" werd volledig gefinancierd door vreemd vermogen (uitgifte van obligaties).

De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen.

Woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" te Beersel

Op 3 oktober 2017 meldde de Vennootschap de verwerving van het woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" door de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap KONLI bvba. KONLI bvba is de eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

De exploitatie van het woonzorgcentrum, inclusief centrum voor kortverblijf, wordt waargenomen door Qaly@Beersel bvba, door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

"Seniorencampus Qaly@Beersel" is een oase van rust, ideaal gesitueerd rond Brussel. Het project bestaat uit een woonzorgcentrum met 78 wooneenheden en een centrum voor kortverblijf met een totale capaciteit voor 9 personen.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,7 miljoen. Deze acquisitie werd gefinancierd met vreemd vermogen (schuld op korte termijn), dat afgelost werd door de opbrengst van de recente kapitaalverhoging, afgerond op 27 oktober 2017. (zie verder in dit hoofdstuk, punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Woonzorgcentrum "Oase" te Wolvertem (Meise)

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de effectieve verwerving van het woonzorgcentrum "Oase" in Wolvertem (Meise). Hiertoe ging zij over tot de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap VSP Wolvertem bvba, eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

"Oase" biedt een thuis aan 80 bewoners en wordt geëxploiteerd door VZW Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living Group (SLG), en dit door middel van een langetermijn-huurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum zelf is een vervangingsnieuwbouw met een totale capaciteit van 80 wooneenheden, verdeeld over 72 eenpersoons- en 4 tweepersoonskamers. Het project ligt in het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis en administratief centrum. Haar centrumligging en de nabijheid van de afrit van de A12, zorgen ervoor dat het project vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,0 miljoen en werd enerzijds gefinancierd door de overname van bestaande kredieten en anderzijds door het aanwenden van eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging, die op 27 oktober 2017 werd afgerond (zie verder in dit hoofdstuk, punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem

Care Property Invest kondigde op 29 december 2017 de acquisitie aan van het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem door de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschappen Anda Invest bvba en Tomast bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van dit woonzorgcentrum.

De exploitatie van "Residentie Moretus" is in handen van WZC Residentie Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, en dit op basis van een langetermijn-huurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 150 wooneenheden en ligt slechts een boogschuit verwijderd van het project "Park Kemmelberg", dat op dezelfde dag door de Vennootschap verworven is. Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

Het woonzorgcentrum heeft een conventionele waarde van circa € 23,0 miljoen en werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van dit woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" (voor meer informatie, zie onderstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder in dit hoofdstuk, punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" te Berchem

Op 29 december 2017 kon de Vennootschap eveneens de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" in Berchem toevoegen aan haar vastgoedportfolio. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschappen Daan Invest nv en Immo Kemmelberg bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg".

De exploitatie van "Park Kemmelberg" wordt waargenomen door Serviceflats Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, op basis van een langetermijn-huurovereenkomst van het type "triple net".

De groep van assistentiewoningen bestaat uit 31 wooneenheden en ligt vlakbij het project dat hierboven besproken wordt, namelijk het woonzorgcentrum "Residentie Moretus". Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

De groep van assistentiewoningen, met een conventionele waarde van circa € 7,0 miljoen, werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van deze groep van assistentiewoningen en het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" (voor meer informatie, zie bovenstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder in dit hoofdstuk, punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd bekomen waardoor de werken zijn gestart op 15 september 2017. Deze zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project verminderd met de nog te verwachte bouwkosten wordt opgenomen in de balans op 31 december 2017. In vorige financiële verslagen werd dit aan kostprijs opgenomen in de balans, deze bedraagt € 5.701.620,56 op 31 december 2017.

Dit woonzorgcentrum is een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest. Het is haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aldus ook de eerste keer dat zij gebruik maakt van haar doeluitbreiding, vastgelegd in 2014, door te investeren buiten het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

2.1.1.2 FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings in ontwikkeling

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels

"De Nieuwe Ceder" te Deinze

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

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

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

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waarna de constructiewerken in het voorjaar 2018 starten.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen, dewelke gefinancierd wordt met eigen middelen voortvloeiende uit de operationele activiteiten.

2.1.2 PROJECTEN IN ONTWIKKELING IN 2017 - VOOR 2017 GEGUND AAN CARE PROPERTY INVEST

2.1.2.1 FINANCIËLE LEASINGS

Groep van assistentiewoningen "Hof Ter Moere" te Moerbeke

Het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke, waarvoor de werken gestart werden op 4 april 2016, werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017. Deze groep van assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer en financier optrad, bestaande uit 22 assistentiewoningen, genereert vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Moerbeke op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net".

Voor "Hof Ter Moere" bedroeg de totale investeringskost circa € 3,69 miljoen (incl. btw). Hiervan stond op 31 december 2017 nog circa € 3,62 miljoen als "vorderingen financiële leasing" op de balans.

Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

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

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

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

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Op 31 december 2017 stond er voor € 3.003.773,04 als "vordering projecten in uitvoering" op de balans m.b.t. deze groep van assistentiewoningen.

2.1.3 FUSIES

Op 31 maart 2017 heeft Boeyendaalhof nv de dochtervennootschap M.S.T. bvba opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie nadat ze 100% van de aandelen van de laatst genoemde vennootschap verworven had. Vervolgens heeft Care Property Invest op 31 maart 2017 de dochtervennootschap Boeyendaalhof nv opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie. De publicatie verscheen in het Belgisch Staatsblad op 20 april 2017 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

2.1.4 KAPITAALVERHOGINGEN

Kapitaalverhoging in natura van maart 2017

Zoals hiervoor reeds vermeld bij punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017" op pagina 51, kondigde Care Property Invest op 17 februari 2017 het akkoord aan voor de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde. Op 15 maart 2017 werd deze acquisitie afgerond middels een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.563.407,00 waarvan een bedrag van € 10.971.829,93 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 22.591.577,07 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.844.160 nieuwe aandelen.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 18,20 per aandeel en was gelijk aan de volumegewogen gemiddelde aandelenprijs van Care Property Invest van 4 beursdagen vóór 15 maart 2017 (de datum van inbreng niet inbegrepen), min het aangekondigd brutodividend voor het boekjaar 2016 (€ 0,63 per aandeel) en min een korting van 10%.

De 1.844.160 nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en hebben dezelfde rechten als de bestaande aandelen, met dien verstande dat zij werden uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht en derhalve zullen delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017). Aangezien de nieuwe aandelen Care Property Invest slechts zullen delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 (en niet in het resultaat van het boekjaar 2016), werd coupon nr. 6 van de bestaande aandelen onthecht vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen, met name op 13 maart 2017.⁽¹⁾

Kapitaalverhoging in geld van oktober 2017

Op 27 oktober 2017 voltooide Care Property Invest eveneens een openbare kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht ("OTR") voor de bestaande aandeelhouders, ter financiering van haar aangekondigde investeringspipeline in het kader van haar groeiplan. Er kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. De prijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 16,80 per aandeel.

Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten werd op 67,27% van het totaal aantal aangeboden nieuwe aandelen ingeschreven. De overige aangeboden aandelen werden tijdens een vrijgestelde versnelde private plaatsing onder de vorm van scrips verkocht.

Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op. De gemaakte kosten bedroegen € 2.224.924,94, waardoor het eigen vermogen van de Vennootschap is gestegen met een nettobedrag van circa € 69,8 miljoen. Er werden 4.293.965 nieuwe aandelen uitgegeven.

(1) Zie persberichten van 17 februari en 15 maart 2017.

2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

Gunning realistische groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

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

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap zal een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van 32 jaar van de eigenaar van de grond, namelijk het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen Welzijnshuis" zal waarnemen.

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

2.2.2 EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN NA BALANSDATUM

Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

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

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

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

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

2.2.3 STATUTENWIJZIGING

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen. Deze wijziging behelst o.a. de aanpassing van de statuten aan de nieuwe GVV-wet die de Vennootschap in staat stelt om gebruik te maken van de verruimde mogelijkheden die deze wet biedt, de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders, de vernieuwing van het toegestaan kapitaal, de inkoop van eigen aandelen teneinde verloning in de vorm van aandelen mogelijk te maken en de wijziging van het tijdstip van de algemene vergadering.

De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

2.2.4 BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

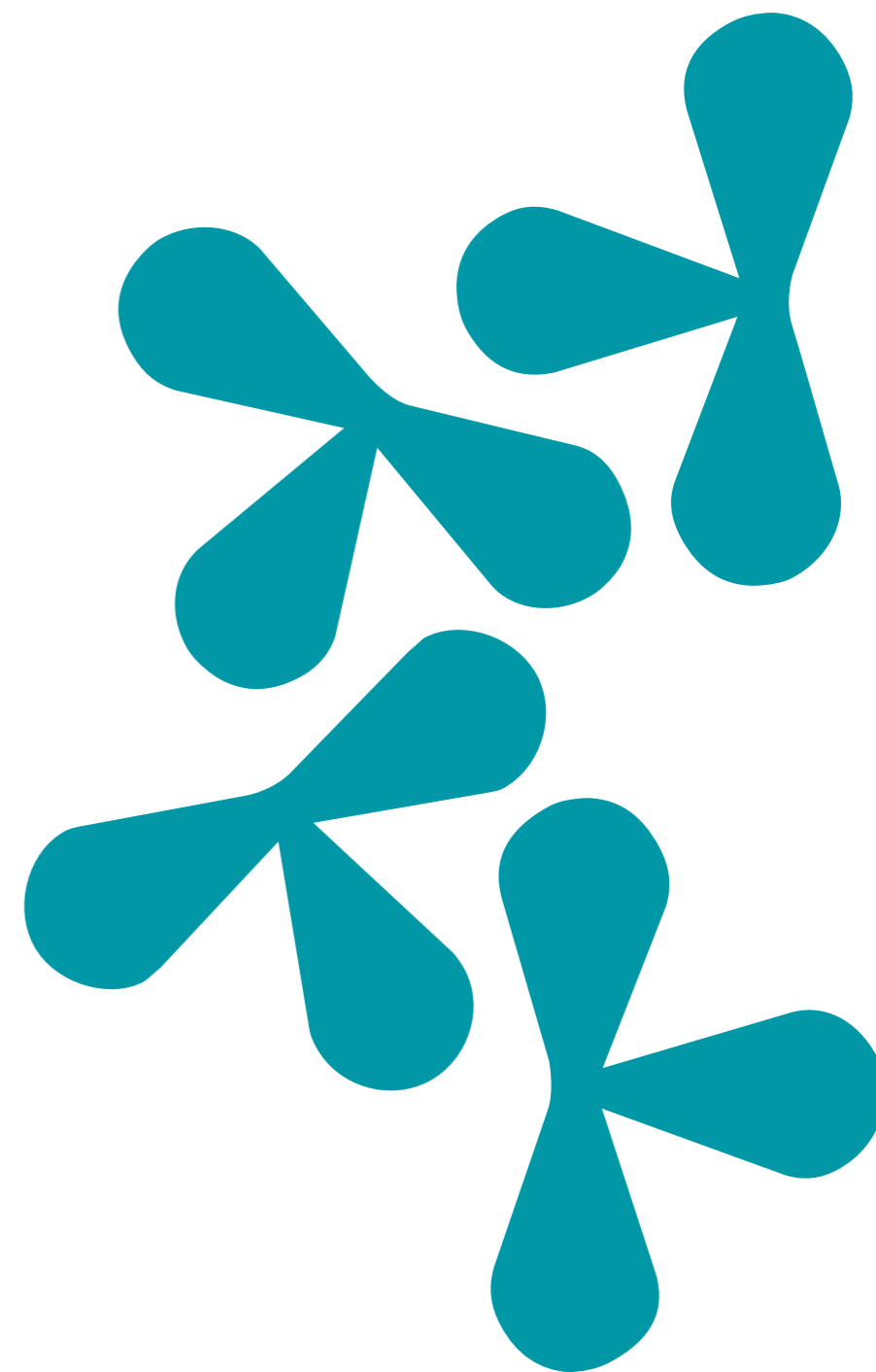
De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 526^{quater} van het Wetboek van vennootschappen. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, werd aangeduid als voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit 3 niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526^{ter}. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

2.3 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 Vlaanderen als in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en buiten de landsgrenzen.

In 2017 heeft Care Property Invest sterk ingezet op geografische uitbreiding buiten het Vlaams Gewest. Zij kon deze ambitie reeds waarmaken door de verwerving van haar 2 eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijnde het nieuwbouwproject "Les Saules" te Vorst en het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, en van het woonzorgcentrum "Bois de Bernihè" te Libramont, gelegen in de provincie Luxemburg in het Waals Gewest. Meer informatie over de projecten zie punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017" op pagina 51.

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



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

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Boekjaar afgesloten op 31 december		Vermelde bedragen in euro	
		2017	2016
I.	Huurinkomsten (+)	19.947.118,72	15.629.497,09
	huur	6.130.638,33	2.520.186,74
	huurkortingen	0,00	-1.235,00
	vergoeding financiële leasings en soortgelijken	13.816.480,39	13.110.545,35
NETTOHUURRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.004.090,78	-2.375.962,76
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	895.789,05	61.780,72
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten	-5.236.556,40	-2.428.614,05
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten	6.132.345,45	2.490.394,77
	overige operationele opbrengsten en kosten	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.838.816,99	13.315.315,05
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	457.476,20	1.925.213,00
	negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	-1.168.402,90	-31.167,03
	positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	1.625.879,10	1.956.380,03
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-1.017.477,82	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.278.815,37	15.240.528,05
XX.	Financiële inkomsten (+)	8.650,77	12.431,90
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-4.345.350,95	-4.873.972,18
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-100.438,51	-3.912,91
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.049.040,70	-2.153.469,00
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.388.097,99	-7.018.922,19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		14.890.717,38	8.221.605,86
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-258.638,73	59.642,56
XXV.	Exit taks (-)	-344.364,35	-385.964,99
BELASTINGEN		-603.003,08	-326.322,43
NETTORESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43
GLOBAAL RESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Boekjaar afgesloten op 31 december		Vermelde bedragen in euro	
		2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		0,9040	0,5988
	brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	15,19%	10,07%
	brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	4,87%	2,93%

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Boekjaar afgesloten op 31 december		Vermelde bedragen in euro	
		2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		-2.482.852,33	514.987,07
	afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	104.473,89	94.668,77
	variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-457.476,20	-1.925.213,00
	variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.049.040,70	2.153.469,00
	belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,00	-216.294,44
	winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.098.287,14	1.361,64
	afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	406.995,10
	ander portefeuilleresultaat	1.017.477,82	0,00
NETTORESULTAAT IFRS		11.804.861,97	8.410.270,50
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 0,7469	€ 0,6379
	brutorendement t.a.v. uitgifteprijs	12,55%	10,72%
	brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,03%	3,12%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 en steeg naar 15.805.323 aandelen per 31 december 2017. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door in de tabel "3.2. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in de tabel "3.3. Componenten uit het nettoresultaat" het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880. Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2016 met 13,37% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2017, zonder rekening te houden met de post "winst- of verliesmarge berekend in vorige periodes", zijn gestegen met 24,39% ten opzichte van vorig jaar door de verwerving van een aantal nieuwe projecten. Allereerst zijn er 2 vastgoedbeleggingen verworven in december 2016, namelijk de projecten "Ter Bleuk" te Bonheiden en "3 Eiken" te Lanaken, die vanaf 1 januari 2017 boekhoudkundig opbrengsten genereren voor de Vennootschap.

Vervolgens speelden ook de acquisities van de projecten "Bois de Bernihè" te Libramont op 13 juli 2017, "Qaly" te Beersel op 3 oktober 2017 en "Oase" te Wolvertem op 30 oktober 2017 een belangrijke rol bij deze stijging. Deze projecten brengen boekhoudkundig inkomsten op vanaf de vermelde datum van acquisitie.

Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde, verworven middels een inbreng in natura op 15 maart 2017, en het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, genereren vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Eind december 2017 sloot de Vennootschap haar boekjaar af met de verwerving van 2 projecten te Berchem, dewelke vanaf 1 januari 2018 inkomsten opleveren voor Care Property Invest.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van deze van 2016 gestegen. Dit is te verantwoorden door en hangt samen met de groei van de marktkapitalisatie en de activa van de Vennootschap. De stijgende huurinkomsten zorgen voor een verdere verwatering van deze kosten. De exploitatiemarge, zijnde het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurre resultaat, stijgt van 85,19% per 31 december 2016 naar 89,43% per 31 december 2017. De Vennootschap verwacht dat de verwatering van de algemene werkingskosten zich verder zal doorzetten in de komende boekjaren.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 61.780,72 per 31 december 2016 naar € 895.789,05 per 31 december 2017.

De andere operationele kosten zijn gestegen door de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de raad van bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.489,43 opgenomen onder de andere operationele kosten. Naar aanleiding van het statuut van gemengde btw-belastingplichtige werd een correctie voor niet-afrekbare btw geboekt (voor boekjaar 2015-2016-2017) ten bedrage van € 123.666,12.

De andere operationele opbrengsten zijn gestegen, enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de financiële leasings) – € 544.137,66 – geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten. Dit is een correctere weergave hiervan, gezien de aard van deze opbrengsten. Deze geherklasseerde inkomsten samen met huurinkomsten zorgen ervoor dat de Vennootschap haar guidance van 20 miljoen aan huurinkomsten heeft bereikt.

Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.649,59.

Deze meerwaarde wordt vanaf deze voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van dit project. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest geprovisioneerd heeft welke kosten zij hiervoor nog verwacht te ontvangen. Zo kan zij ook hiervoor een getrouwer beeld geven. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De bouwkosten voor de **projecten in ontwikkeling** bedragen € 3.243.660,65 tijdens het boekjaar 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De vastgoeddeskundige **waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen** die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving van projecten, kon op 31 december 2017 een positief resultaat opgenomen worden als variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbelstelling zou bestaan.

Het **ander portefeuilleresultaat** bestaat enerzijds uit eerste consolidatieverschillen op moment van acquisities, €- 1.290.547,50, en anderzijds uit archivering van bijkomende kosten naar aanleiding van acquisities, €273.069,69.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat werd enerzijds positief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een verhoging van de huidige lage (negatieve) rentevoeten en verder aflopen van de looptijd, diende op 31 december 2017 een meerwaarde opgetekend te worden in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap t.b.v. € 2.902.435. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -18.560.569 ten opzichte van € -21.463.004 per 31 december 2016. Anderzijds werd het financieel resultaat negatief beïnvloed door een overname van IRS-derivaten op 3 oktober 2017 van de vennootschap KONLI bvba. De IRS-derivaten vertoonden op 31 december 2017 een negatieve marktwaarde, waardoor zij opgenomen werden als een financiële kost ten belope van € -853.394,30.

De variatie in reële waarde van financiële activa en passiva is een niet-kaselement en zou bijgevolg niet in aanmerking genomen worden voor de berekening van het uitkeerbaar resultaat, zijnde het nettoresultaat IFRS.

Vennootschapsbelasting

Het bedrag van de belastingen op 31 december 2017 bevat de geraamde vennootschapsbelastingen en exit taks van de dochtervennootschappen. De dochtervennootschappen zijn wel onderhevig aan de vennootschapsbelasting. Dit verklaart dan ook de toename van deze belasting over het boekjaar 2017.

Nettoresultaat IFRS

Het nettoresultaat IFRS bedroeg op 31 december 2017 op geconsolideerde basis € 11.804.861,97 ten opzichte van € 8.410.270,50 op 31 december 2016. Dit betekent een stijging van 40,36%. Het nettoresultaat IFRS per aandeel is gestegen van € 0,6379 op 31 december 2016 naar € 0,7469 op 31 december 2017.

De Vennootschap heeft de guidance die in het halfjaarverslag is weergegeven over het nettoresultaat IFRS (zijnde € 0,7388 per aandeel) behaald en bevestigt het verwachte brutodividend van € 0,68 per aandeel uit te keren onder voorwaarde van goedkeuring door de algemene vergadering van 16 mei 2018. Dit geeft de houders recht op een nettodividend van € 0,578. Dit bedrag, € 0,68 per aandeel, is de som van het totale brutodividend, dat vertegenwoordigd wordt door coupon 8 en 9. Coupon 8 levert een brutodividend op van € 0,557 en coupon 9 een brutodividend van € 0,123.

3.4. Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	377.785.655,00	258.292.942,67
C. Vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00
<i>vastgoedbeleggingen - andere</i>	<i>195.312.280,93</i>	<i>85.040.501,00</i>
<i>vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>6.352.697,56</i>	<i>0,00</i>
D. Andere materiële vaste activa	4.978.201,33	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	10.885.750,18	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>	<i>10.885.750,18</i>	<i>11.845.645,26</i>
II. VLOTTENDE ACTIVA	6.327.560,44	4.722.317,34
D. Handelsvorderingen	576.665,20	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	32.900,47	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>	<i>1.312,25</i>	<i>479.783,54</i>
<i>andere</i>	<i>31.588,22</i>	<i>120.746,99</i>
F. Kas en kasequivalenten	5.641.055,11	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	76.939,66	437.690,27
TOTAAL ACTIVA	384.113.215,44	263.015.260,01
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	218.157.243,26	108.698.808,51
A. Kapitaal	114.961.266,34	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	20.592.745,89
C. Reserves	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	14.287.714,30	7.895.283,43
VERPLICHTINGEN	165.955.972,18	154.316.451,50
I. Langlopende verplichtingen	157.410.810,84	125.069.420,29
B. Langlopende financiële schulden	127.896.019,73	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.413.963,30	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>19.413.963,30</i>	<i>21.463.004,00</i>
F. Uitgestelde belastingen	10.100.827,81	1.084.331,06
II. Kortlopende verplichtingen	8.545.161,34	29.247.031,21
B. Kortlopende financiële schulden	2.307.237,86	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	5.733.085,25	8.160.383,22
a. Exit taks	2.334.245,75	4.483.638,69
b. Andere	3.398.839,50	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>	<i>2.979.922,01</i>	<i>3.478.645,56</i>
<i>huurders</i>	<i>0,00</i>	<i>50,00</i>
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>418.917,49</i>	<i>198.048,97</i>
E. Andere kortlopende verplichtingen	6.448,21	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	498.390,02	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>	<i>178.013,33</i>	<i>45.555,38</i>
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>toe te rekenen kosten</i>	<i>320.376,69</i>	<i>422.406,66</i>
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	384.113.215,44	263.015.260,01

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap werd in boekjaar 2017 meer dan verdubbeld middels een inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde en de verwervingen van een grond en de constructiekosten voor het woonzorgcentrum in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken reeds gestart werden op 15 september 2017, (thans opgenomen in de balans aan reële waarde van het totale project min de nog verwachte kosten), van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont, het woonzorgcentrum "Senioren-campus Qaly@Beersel" te Beersel, het woonzorgcentrum "Oase" te Wolveterm (Meise), het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" en de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" beiden gelegen te Berchem. Deze projecten zijn tezamen goed voor een reële waarde van € 115.960.772,08. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren op 31 december 2016 stegen in waarde tot € 85.704.206,41.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van deze vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van circa € 201 miljoen. Dit alles brengt een stijging aan vastgoedbeleggingen met zich mee van circa 137%. De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5%.

Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit het initiële investeringsprogramma. In december 2017 werden een aantal projecten (Bredene, Hooglede 2de fase, Meise, Liedekerke, Schilde, Vorselaar, Zonhoven 2de fase, Brugge Ten Boomgaard, Brugge Vliedberg, Kortemark, Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe, Beringen, Beerse en Opwijk 2de fase) definitief afgerekend waardoor het bedrag vorderingen financiële leasing m.b.t. de initiële investeringsportefeuille werd gewijzigd met € -307.756,06. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.

Het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017, waardoor het bedrag "vorderingen financiële leasing" per 31 december 2017 is gewijzigd met € 3.620.708,08⁽¹⁾.

De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg op 31 december 2017 € 232.195.682,58⁽²⁾.

(1) In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project "Hof ter Moere" te Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing. Hierdoor zal het bedrag van de vordering geleidelijk aan afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

(2) De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet gelden op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31/12/2017 bedraagt 1,32% en 1,127% per 31/12/2016. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,77% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfus Bank nv.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing"

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing") en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de "handelsvorderingen" en jaarlijks afgeschreven. Aangezien de discontovoet wordt bepaald op het moment van de oplevering, wijzigt het geactiveerde bedrag van deze vorderingen niet, tenzij een nieuw project wordt opgeleverd. De raad van bestuur van de Vennootschap heeft op 10 mei 2017 beslist om het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode te wijzigen. Hierdoor werd de provisie van de projectkosten aangepast naar € -5.119.388,33. Ook de provisie voor kosten van dienstverlening werd aangepast om zo rekening te houden met een getrouwere benadering van de loon- en werkingskosten (gebaseerd op goedgekeurde cijfers per 31 december 2016).

Eigen vermogen

Op 15 maart 2017 werd het kapitaal van de Vennootschap verhoogd tot € 89.414.321,58. Dit was het resultaat van een kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van de verwerving van het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura. Bijgevolg werd het kapitaal vanaf 15 maart 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

Op 27 oktober 2017 vond de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen plaats. Hierdoor bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf deze datum € 114.961.266,36. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. Deze nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering in 2018 uitbetaald worden.

Een stijging of een daling van de rentevoeten met als gevolg een stijging, respectievelijk een daling van de reële waarde van de financiële instrumenten, heeft ook een impact op het eigen vermogen, met name een stijging, respectievelijk een daling van de reserves (meer bepaald de reserve saldo variaties reële waarde afdekkingsinstrumenten). Voor boekjaar 2017 betekent dit een verdere vermindering in de reële waarde van € 2.153.469.

Schulden en verplichtingen

Op 31 december 2017 werden eveneens de financieringen van de dochtervennootschappen op geconsolideerde basis opgenomen bij de verplichtingen.

Op 31 december 2017 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 miljoen, waarvan niets was opgenomen per 31 december 2017. De Vennootschap betaalde een voorheen opgenomen schijf van € 14,7 miljoen terug met gelden uit de kapitaalverhoging van 27 oktober 2017.

De Vennootschap beschikte ook over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 miljoen. Met gelden uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 werd een reeds opgenomen schijf van € 12,5 miljoen afgelost, waardoor het opgenomen bedrag per 31 december 2017 € 10 miljoen bedraagt, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar.

Zowel het roll-overkrediet bij KBC, als het MTN-programma bij Belfius werden aangegaan onder gunstige voorwaarden, waarbij het roll-over krediet bij KBC aan een variabele rente en het MTN-programma bij Belfius aan een vaste rente.

<i>Vermelde bedragen in euro</i>		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	11,92 jaar	13,61 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	130.203.257,59	123.020.759,07
gewogen gemiddelde rentevoet (1)	3,76%	4,01%
bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	35.791.937,59	35.791.937,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-19.413.963,30	-21.463.004,00
beweging financiële schulden	7.182.498,52	22.039.041,94

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

De gewogen gemiddelde rentevoet is opnieuw gestegen t.o.v. van de vorige kwartalen omwille van het feit dat de Vennootschap is overgegaan tot het aflossen van een aantal kredieten op korte termijn op het einde van vorig boekjaar. De Vennootschap verwacht dat dit percentage verder zal verminderen in het komend boekjaar naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte gelet op haar schuldgraad.

3.5 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
totale activa	384.113.215,44	263.015.260,01
verplichtingen	-165.955.972,18	-154.316.451,50
NETTOACTIVA	218.157.243,26	108.698.808,51
nettowaarde per aandeel	€ 11,29	€ 8,24
totale activa	384.113.215,44	263.015.260,01
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-146.542.008,88	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	237.571.206,56	130.161.812,51
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,29	€ 9,87
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasing (1)	445.171.942,84	339.530.668,36
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-146.542.008,88	-132.853.447,50
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	298.629.933,96	206.677.220,86
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,45	€ 15,68

Het totaal aantal aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 ten aanzien van 19.322.845 aandelen per 31 december 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door de nettowaarde per aandeel te delen door respectievelijk de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds.

Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel. De kapitaalverhoging van 27 oktober 2017 heeft een invloed op het aantal gewone aandelen en op het aantal gewogen gemiddelde uitstaande aandelen per 31 december 2017. Deze aandelen delen pro rata mee in het resultaat van boekjaar 2017.

(1) De reële waarde van de financiële leasing wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op de afsluitdatum van het betreffende boekjaar al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op desbetreffende afsluitdatum zijnde de financieringskost voor de Vennootschap in de veronderstelling dat al deze financieringen aan deze voorwaarden gefinancierd zouden worden op afsluitdatum. De gemiddelde IRS rentevoet per 31 december 2017 bedraagt 1,32% en 1,127% per 31 december 2016. De risicomarge bedraagt respectievelijk 0,77% en 1,09%. Deze gegevens worden verstrekt door Belfius Bank nv.

4. Bestemming van het resultaat

Aan de algemene vergadering van 16 mei 2018 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2017 uit te keren van € 10.747.619,63 of € 0,68 per aandeel. De pay-out ratio bedraagt dan 100% op statutair niveau en 91,04% op geconsolideerd niveau.

De nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging in natura werden uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht. Aangezien de nieuwe aandelen Care Property Invest slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 (en niet in het resultaat van het boekjaar 2016), werd coupon nr. 6 van de bestaande aandelen onthecht vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen, met name op 13 maart 2017.

Voor de kapitaalverhoging in geld van oktober 2017 kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. Na de afronding van de succesvolle kapitaalverhoging delen de nieuwe aandelen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht.

Samengevat betekent dit :

- De aandelen met coupon nr. 6 gaven recht op een dividend vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Het dividend over het boekjaar 2016 werd voor deze coupon reeds uitbetaald op 29 mei 2017.
- Coupon nr. 7 werd gebruikt n.a.v. de kapitaalverhoging in oktober en geeft als dusdanig geen recht op een dividend.
- De aandelen met coupon nr. 8 geven pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017.
- De aandelen met coupon nr. 9 geven pro rata recht op een dividend vanaf 27 oktober 2017 tot en met 31 december 2017.

Aantal bestaande aandelen met dividendrecht voor de uitgifte van nieuwe aandelen	13.184.720
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in natura op 15 maart 2017	1.844.160
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in geld op 27 oktober 2017	4.293.965
Totaal aantal aandelen met dividendrecht op afsluitdatum	19.322.845

Aan de gewone algemene vergadering op 16 mei 2018 zal de volgende bestemming worden voorgesteld voor het dividend over boekjaar 2017:

Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8	€ 0,557
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9	€ 0,123
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,68
Brutorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,66%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 ⁽¹⁾	€ 0,4735
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9 ⁽¹⁾	€ 0,1045
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,578
Nettorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,11%
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 15.028.880 aandelen die recht hebben op coupon nr. 8	€ 8.371.703,78
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 19.322.845 aandelen die recht hebben op coupon nr. 9	€ 2.375.915,85
Totaal brutodividend	€ 10.747.619,63

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

De totaal uit te keren vergoeding voor berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 8.538.395,86 voor boekjaar 2017, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal (zie bij hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", punt "4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 230).

5. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 35,39% op 31 december 2017. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat over het boekjaar 2017 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren.

Volgende hypothesen werden als uitgangspunt genomen:

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

- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
- de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van boekjaar 2017.

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

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- de Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- gelet op het "triple net"-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd (voor meer details, zie toelichting "Toelichting bij de staat van het globaal resultaat" op pagina 62 en de "Toelichting bij de geconsolideerde balans" op pagina 66) in dit hoofdstuk).

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2017 35,39%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 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.

5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

Rekening houdend met de economische onzekerheid van de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van Care Property Invest zou de Vennootschap bij een negatief resultaat, niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 17,45 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2018 een stijging in de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2017 ontving de vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 20,0 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 28% t.o.v. 2016 (totale huurinkomsten bedroegen in boekjaar 2016 circa € 15,6 miljoen). Zonder rekening te houden met de post "winst- of verliesmarge berekend in vorige periodes", zijn de huurinkomsten gestegen met 24,39% ten opzichte van vorig jaar. Het nettoresultaat IFRS per aandeel bedraagt dus € 0,7469 per aandeel. De Vennootschap stelt voor boekjaar 2017 een verhoging van het brutodividend naar € 0,68 per aandeel voorop. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,578 per aandeel.

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2018 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 24 miljoen. Dit resulteert in een nettoresultaat IFRS per aandeel van minimum € 0,78. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2018 een brutodividend uit te keren van € 0,72 per aandeel.

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

ASSURANCE VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE ANALYSE VAN DE TOEKOMSTGERICHTE FINANCIËLE INFORMATIE VOOR OPNAME IN HET REGISTRATIEDOCUMENT

Op uw verzoek en in toepassing van artikel 13.2 van Bijlage I bij de EG Verordening nr. 809/2004 hebben wij onderhavig verslag opgesteld over de toekomstgerichte financiële informatie van de vennootschap Care Property Invest NV ("de Vennootschap"), opgenomen in hoofdstuk IV.5 van haar Jaarlijks financieel verslag 2017 van de groep (het jaarlijks financieel verslag 2017) (hierna "het Registratiedocument").

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

In toepassing van de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 is de Raad van Bestuur van de Vennootschap verantwoordelijk voor het opstellen van de toekomstgerichte financiële informatie en voor het bepalen van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is. Voornoemde toekomstgerichte financiële informatie evenals de bepalingen en veronderstellingen werden opgenomen in hoofdstuk IV.5 van het Registratiedocument (de "Criteria").

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris is verantwoordelijk voor het uitdrukken van een oordeel of de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten, op basis van de geschikte Criteria door de Raad van Bestuur is samengesteld.

Voor de projectie mbt het boekjaar eindigend per 31 december 2018 hebben wij daartoe de toekomstgerichte financiële informatie van de Vennootschap, evenals de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen waarop deze toekomstgerichte financiële informatie gebaseerd is, zoals opgenomen in het Registratiedocument, onderzocht.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de "Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij de analyse van toekomstgerichte financiële informatie" (ISAE 3400). De bedoeling van dergelijke opdracht is het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat het assurance-risico tot een in de omstandigheden aanvaardbaar niveau wordt verlaagd om als basis te dienen voor een conclusie, uitgedrukt in de negatieve vorm, over de toekomstgerichte informatie, en meer bepaald of er iets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe brengt van mening te zijn dat de toekomstgerichte financiële informatie in alle van materieel belang zijnde opzichten niet is samengesteld in overeenstemming met de geschikte Criteria zoals opgenomen in hoofdstuk IV.5 van het Registratiedocument.

Voor wat betreft de toekomstgerichte informatie hebben we werkzaamheden uitgevoerd met als doel voldoende geschikte informatie te verkrijgen om te bepalen of de veronderstelling niet onredelijk zijn, gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

Conclusie

Op basis van ons onderzoek is er niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe zou brengen van mening te zijn dat de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de opstelling van de toekomstgerichte financiële informatie.

Verder zijn we van mening dat de toekomstgerichte financiële informatie op adequate wijze opgesteld is op basis van de ramingen en onderliggende relevante veronderstellingen, in overeenstemming met de beschikkingen van EG Verordening nr. 809/2004 en gebruik makend van geschikte boekhoudprincipes.

De werkelijkheid zal hoogstwaarschijnlijk afwijken van de voorspellingen, aangezien geanticipeerde feiten gewoonlijk niet plaatsvinden zoals verwacht en de afwijking van materieel belang zou kunnen zijn.

Omwille van het feit dat de hierboven beschreven werkzaamheden noch een controle, noch een beoordeling uitmaken overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden dan wel de Internationale Standaarden voor Beoordelingsopdrachten, brengen wij geen enkele mate van zekerheid tot uitdrukking over de toekomstgerichte financiële informatie. Mochten we bijkomende werkzaamheden hebben uitgevoerd dan waren mogelijks andere aangelegenheden onder onze aandacht gekomen waarop wij uw aandacht zouden hebben gevestigd.

Dit verslag werd opgesteld en toegevoegd aan het Registratiedocument in toepassing van en conform artikel 13.2. van Bijlage I aan de EG Verordening nr. 809/2004 en mag voor geen enkel ander doel worden gebruikt. Het verslag dient noodzakelijk samen gelezen te worden met het Registratiedocument.

Sint-Stevens-Woluwe, 1 maart 2018

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris van Care Property Invest NV
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

5.4 Verklaringen

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

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

6. Voornaamste risico's

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

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 norm en het Wetboek van Vennootschappen, zijn het voorwerp van de toelichting bij de jaarrekening verder in dit document (zie hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", punt "Transacties met verbonden partijen" op pagina 184).

In uitvoering van artikel 8 van het GVV-KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 GVV-Wet. De Vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden.

Deze transactie betrof een verbonden partij, met name de heer Dirk Van den Broeck, lid van de raad van bestuur en het directiecomité van de Vennootschap. De transactie betrof de verkoop aan de Vennootschap van een het gebouw te Watermaal-Bosvoorde door inbreng in natura. De conventionele waarde bedroeg ongeveer € 34 miljoen en de canon € 1,7 miljoen. Voor meer details over de verrichting verwijst de Vennootschap naar het persbericht van 17 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

8. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennoetschappen mag een lid van de raad van bestuur dat rechtstreeks of onrechtstreeks een belang van patrimoniale aard heeft dat in strijd is met de beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, niet aan de beraadslagingen van de raad deelnemen. De afschriften van de goedgekeurde notulen van de vergaderingen werden overgemaakt aan de commissaris. De uittreksels van de notulen met weergave van de beslissingen worden weergegeven in hoofdstuk "IX. Corporate Governance Verklaring", punt "4.11 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2017" op pagina 264.

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

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

9. Onderzoek en ontwikkeling

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

10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

De Vennoetschap voltooide gedurende het boekjaar 2017 2 kapitaalverhogingen. Op 15 maart 2017 vond een kapitaalverhoging in natura plaats die kaderde binnen de acquisitie van een woonzorgcentrum met serviceflats te Watermaal-Bosvoorde en op 27 oktober 2017 vond een kapitaalverhoging in geld plaats waarop zowel bestaande als nieuwe aandeelhouders konden intekenen.

Kapitaalverhoging in natura van maart 2017

Bij de inbreng in natura van een onroerend goed op 15 maart 2017, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, werd het eigen vermogen verhoogd met € 33.563.407. Deze inbreng werd vergoed door 1.844.160 nieuwe aandelen met een uitgifteprijs van ongeveer € 18.20 per aandeel.

De belangrijkste drijfveren om deze acquisitie af te ronden d.m.v. een inbreng in natura zijn de beperkte kosten die gerelateerd zijn aan het aantrekken van dit nieuw eigen vermogen en het feit dat de bijkomende huurinkomsten die dit project genereert, gelijklopen met de dividendgerechtigdheid van de nieuwe aandelen. Hierdoor leidt dit soort transactie tot geen of slechts een beperkte verwatering van het dividend voor de bestaande aandeelhouders.

Kapitaalverhoging in geld van oktober 2017

Het tweede semester van het boekjaar 2017 van de Vennoetschap werd onder meer gekenmerkt door de kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht voor een brutobedrag van ongeveer € 72 miljoen, dewelke afgerond werd op 27 oktober 2017. De kapitaalverhoging was met 100% inschrijving van de aandelen een succes. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Op 27 oktober 2017 werden 4.293.965 nieuwe aandelen uitgegeven en genoteerd op de continumarkt Euronext Brussel.

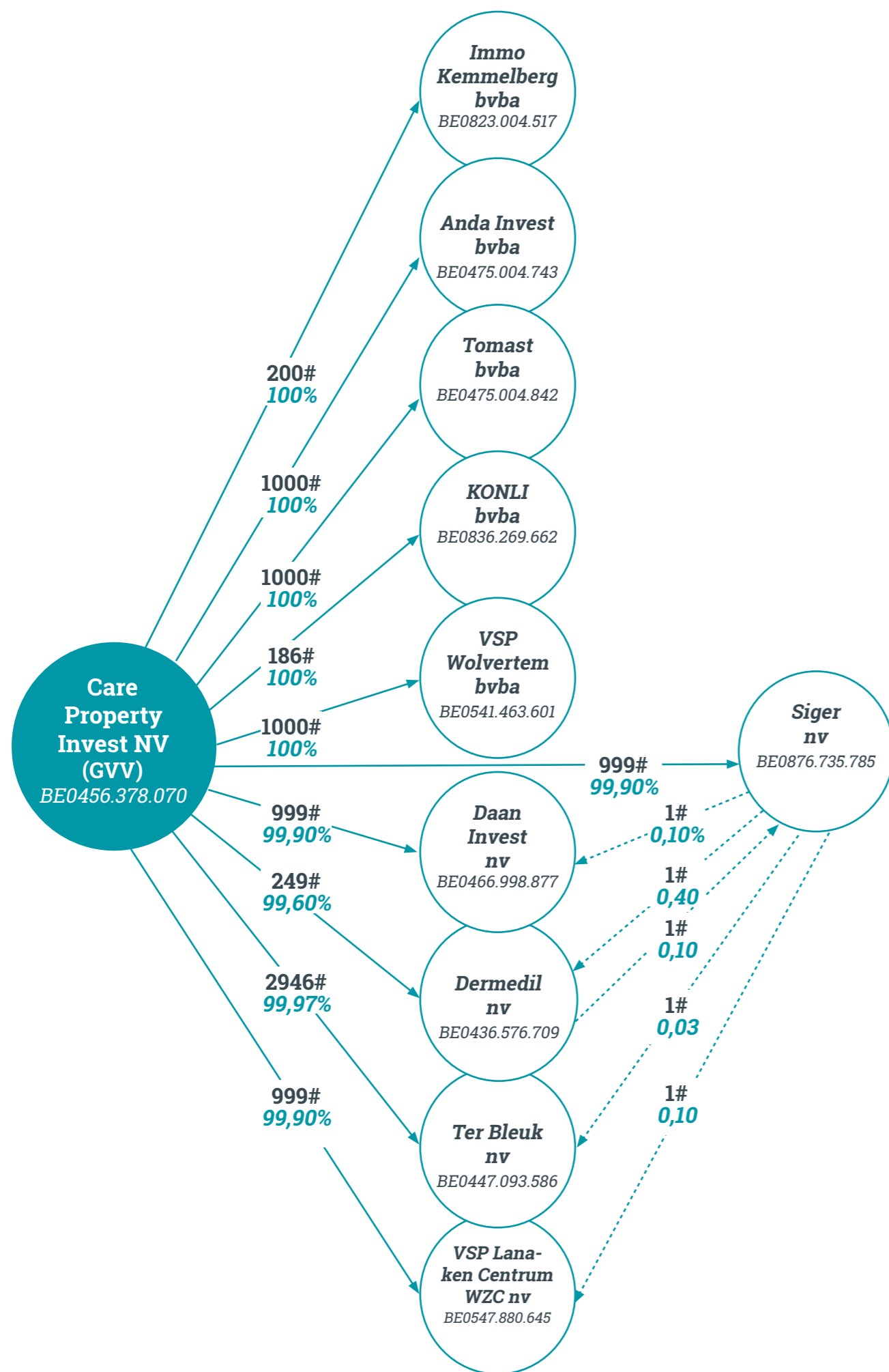
Het hoofddoel van deze transactie was tweërlei van aard. Enerzijds was het de bedoeling om via de transactie nieuwe financiële middelen aan te trekken en zo de vooropgestelde groeistrategie van Care Property Invest voort te zetten. Anderzijds wenste de Vennoetschap de schuldgraad van de Vennoetschap via deze weg in te perken, met als doel onder de bovengrens van de 55% te blijven.

Voor meer informatie over deze kapitaalverrichtingen verwijst Care Property Invest naar punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56, eerder in dit hoofdstuk en naar de persberichten die zij tijdens deze verrichting bekendgemaakt heeft. Deze zijn beschikbaar op de op de website van de Vennoetschap via de volgende link: www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de hernieuwing en uitbreiding van de machtiging aan de raad van bestuur tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennoetschap in het kader van het toegestaan kapitaal. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennoetschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

11. Participaties

Het schema op de volgende pagina stelt de structuur van de dochtervennoetschappen van Care Property Invest voor, inclusief het aantal en de verdeling van haar aandelen.



12. Eigen aandelen

De Vennootschap is op datum van 31 december 2017 niet in het bezit van eigen aandelen.

De raad van bestuur heeft evenwel de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de machtiging aan de raad van bestuur tot het verwerven van eigen aandelen. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering.

De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

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

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012). Care Property Invest geeft hieronder een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

Voor het boekjaar 2017 heeft de Vennootschap geen meldingen te doen.

13.1 Kapitaalstructuur

Er bestaan 2 soorten aandelen: bijzondere aandelen en gewone aandelen, allen zonder aanduiding van nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en allen zijn volstort. Op 31 december 2017 zijn er 150.000 bijzondere aandelen en 19.172.845 gewone aandelen.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 werd het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap verhoogd tot € 114.961.266,36. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845.

Informatie omtrent de wijzigingen in het maatschappelijk kapitaal is opgenomen onder het hoofdstuk "X. Permanent document", punt "4. Historiek maatschappelijk kapitaal" op pagina 287.

Het detail van de kapitaalstructuur is opgenomen bij hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" punt "4. Aandeelhouderschap" op pagina 98.

Overeenkomstig artikel 37 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

13.2 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2017 bezat Care Property Invest geen eigen aandelen.

13.3 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F](#)

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN](#)

[ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN](#)

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen in het bijzonder, ook in zoverre deze een beperking tot overdracht van effecten zou inhouden, dient te worden nageleefd.

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

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen onder het hoofdstuk "X. Permanent document" en naar de artikelen 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 32 en 36 van de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288. Deze zijn eveneens beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

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

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

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

Niet van toepassing.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", vanaf punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR](#)

[ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – VOORTIJDIGE VACATURE](#)

[ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – VOORZITTERSCHAP](#)

[ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – COMITES](#)

[ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – DAGELIJKS BESTUUR](#)

[ARTIKEL 28 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – DIRECTIECOMITE](#)

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

13.8 De regels voor de wijziging van de statuten

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

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

Onderstaand relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", vanaf punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

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

De raad van bestuur kan aandelen uitgeven in het kader van het toegestaan kapitaal. Op 31 december 2017 bleef er nog een saldo aan toegestaan kapitaal over ten bedrage van € 6.527.523,64 na de kapitaalverhoging van 27 oktober 2017.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de machtiging aan de raad van bestuur tot het verwerven van eigen aandelen. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018. Aangezien de eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal was, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, is de raad van bestuur overgegaan tot de oproeping voor een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be en zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

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

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", vanaf punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A,B,C,D,E,F

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

Er werden geen bijkomende overeenkomsten dienaangaande afgesloten.

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

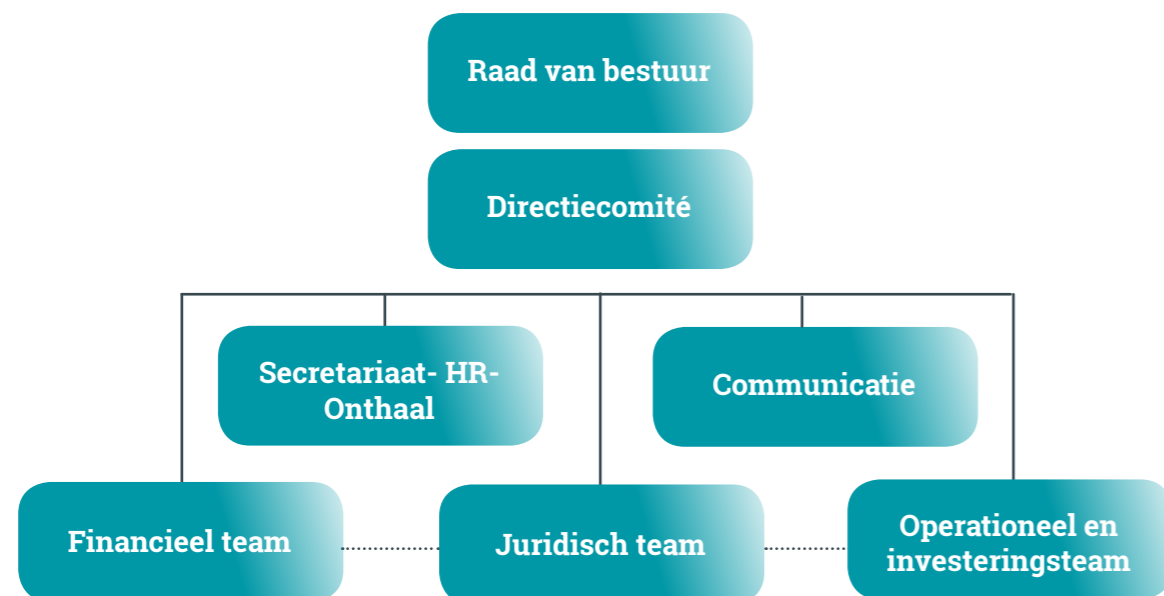
Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO en COO in het kader van hun mandaat als effectieve leider. Contractuele bepalingen in de managementcontracten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht in punt "6. Remuneratieverslag" op pagina 267 van hoofdstuk "IX. Corporate Governance Verklaring".

Er zijn geen andere overeenkomsten tussen de Vennootschap en haar bestuurders en werknemers die in een vergoeding voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt. De Belgische arbeidswetgeving dient te worden gerespecteerd bij ontslag van werknemers.

14. Interne organisatie en werking Care Property Invest

14.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in hoofdstuk "IX. Corporate Governance Verklaring" op pagina 236 e.v. verduidelijkt. De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



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

14.2 Directiecomité

Sinds 1 juli 2016 beschikt Care Property Invest over een directiecomité. Het directiecomité bestaat uit 5 personen, te weten:

- Peter Van Heukelom, CEO
- Filip Van Zeebroeck, CFO en compliance officer
- Valérie Jonkers, COO
- Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder en verantwoordelijk voor de interne audit
- Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurder en risk manager

Met de eerste 3 personen werd een managementovereenkomst afgesloten.

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

Een aantal voorbeelden van het operationele takenpakket van de CEO:

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

14.3 Secretariaat - HR - Onthaal

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

14.4 Communicatie

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

14.5 Operationeel en investeringsteam

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

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

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

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

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

14.6 Financieel team

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

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

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

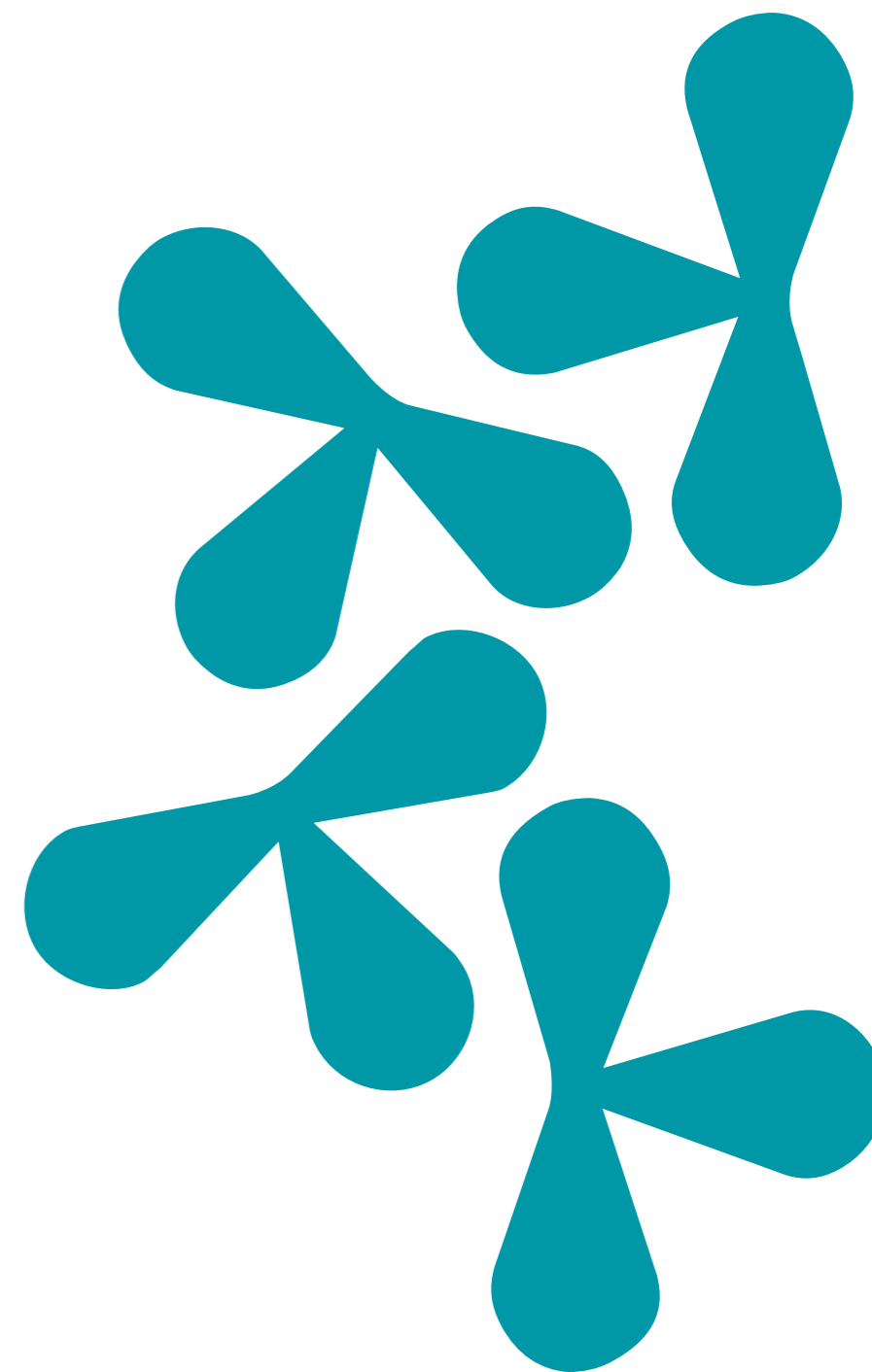
14.7 Juridisch team

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

15. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance Verklaring, met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt weergegeven in het hoofdstuk "IX. Corporate Governance Verklaring" op pagina 236 e.v. van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Schoten, op 28 februari 2018.





V. Care Property Invest op de beurs

7 februari 1996 Initial public offering

Introductie van het aandeel Care Property Invest op Euronext Brussel als eerste bevak in België.



Beurs Historiek

24 maart 2014

Aandelensplitsing

Aandelensplitsing met een factor 1.000. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door **10.210.000** aandelen i.p.v. **10.210** aandelen.



16 mei 2001

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhoging t.b.v. **€ 565,69** door incorporatie van een reserve ten behoeve van de omzetting van het kapitaal in Belgische Frank naar euro.

20 juni 2014

Keuzedividend

De bruto-opbrengst van het keuzedividend bedroeg **€ 2.080.444,275**. Vanaf deze datum wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door **10.359.425** aandelen.

22 juni 2015

Kapitaalverhoging

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van **2.825.295** nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van **€ 13,45** per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg **€ 38.000.217,75**. Vanaf 22 juni 2015 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door **13.184.720** aandelen.



30 november 2015

Uitkering interimdividend

De raad van bestuur beslist tot een uitkering van een interimdividend over boekjaar 2015 van **€ 0,63** per aandeel, wat overeenkomt met **€ 0,5355** netto (na inhouding van 15% roerende voorheffing) voor personen die in het bezit waren van zowel coupon nr. 3 als coupon nr. 5. Het interimdividend werd betaalbaar gesteld op 21 december 2015.



7 februari 2016

20 jaar op de beurs

20 jaar notering van het aandeel Care Property Invest op Euronext Brussel.

21 december 2016

Opname Bel-Mid Index Lidmaatschap EPRA

Opname als BEL Mid Cap in de BEL Mid-Index en Lid van EPRA vanaf december 2016 waardoor vanaf deze datum de EPRA prestatie-indicatoren worden opgenomen in de financiële verslagen.

1 januari 2017

Opnieuw verlaagde roerende voorheffing 15%

Care Property Invest kan als GVV waarvan de portefeuille voor minstens 60% bestaat uit gebouwen die uitsluitend of hoofdzakelijk worden gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%.

Kapitaalverhoging

15 maart 2017

Kapitaalverhoging in natura met uitgifte van **1.844.160** nieuwe aandelen. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg ruim **€ 33,5 miljoen**. Het totaal aantal aandelen bedraagt **15.028.880** vanaf 15 maart 2017. Alle aandelen delen in het resultaat van het boekjaar 2017 (periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017).

Kapitaalverhoging

27 oktober 2017

Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Het aanbod van **4.293.965** nieuwe aandelen werd volledig onderschreven aan een uitgifteprijs van **€ 16,80** per aandeel. De bruto-opbrengst van de kapitaalverhoging bedroeg **€ 72.138.612,00**. Vanaf 27 oktober 2017 wordt het kapitaal vertegenwoordigd door **19.322.845** aandelen.



V. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Aantal gewone en bijzondere aandelen op 31 december	2017	2016
Totaal aantal aandelen	19.322.845	19.184.720
waarvan:		
- aantal gewone aandelen	19.172.845	13.034.720
- aantal bijzondere aandelen	150.000	150.000

Alle aandelen zijn zonder nominale waarde cfr. artikel 6 van de statuten van de Vennootschap. De statutenwijziging die wordt voorzien in de oproeping van 28 maart 2018 voorziet in een voorstel tot afschaffing van het statuut van de bijzondere aandelen.

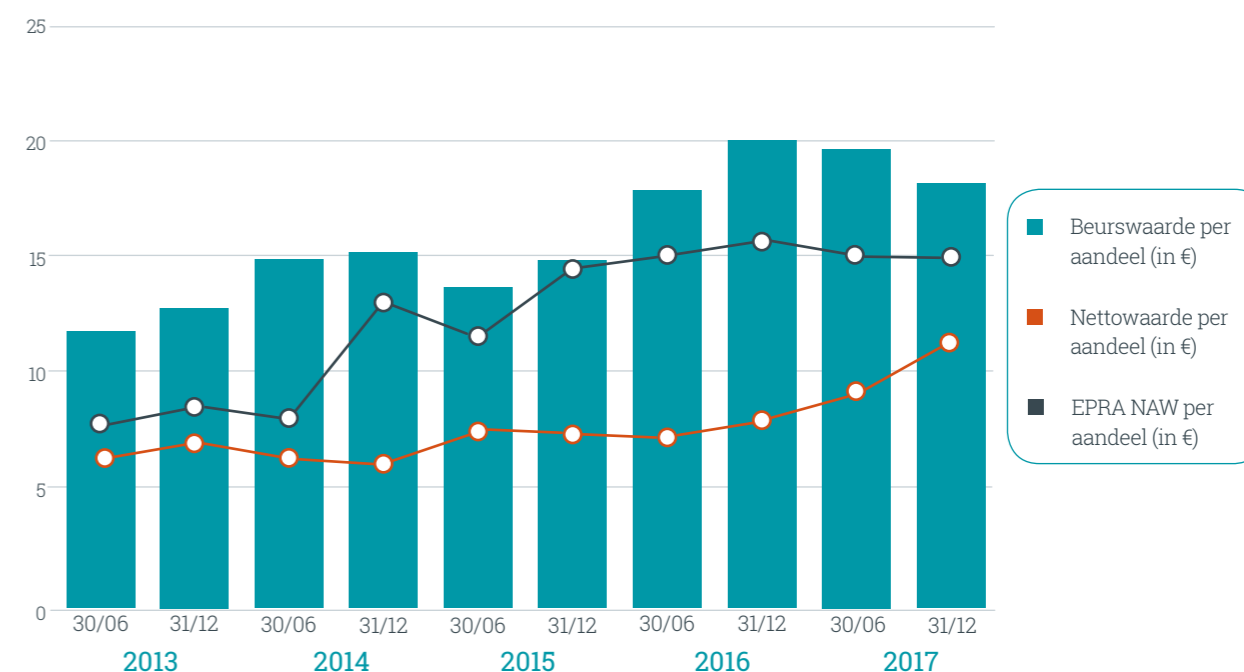
Aantal aandelen op naam en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2017	2016
Totaal aantal aandelen	19.322.845	13.184.720
waarvan:		
- aantal gewone en bijzondere aandelen op naam	1.418.659	237.826
- aantal gedematerialiseerde gewone aandelen	17.904.186	12.946.894
- aantal eigen aandelen	0	0
- aantal gewone aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen en de aandelen op naam)	17.904.186	12.946.894
- gewogen gemiddelde aantal aandelen	15.805.323	13.184.720

Waarde aandelen op 31 december	2017	2016
beurskoers op datum	€ 18,56	€ 20,45
hoogste slotkoers over het boekjaar	€ 20,85	€ 20,94
laagste slotkoers over het boekjaar	€ 18,13	€ 15,29
gemiddelde beurskoers	€ 19,90	€ 18,10
beurskapitalisatie	358.535.389	269.627.524
nettowaarde per aandeel	€ 11,29	€ 8,24
EPRA NAW (*)	€ 15,45	€ 15,68
premie t.o.v. reële nettowaarde	39,15%	59,70%
premie t.o.v. EPRA NAW	16,71%	23,35%
free float	99,22%	98,86%
gemiddeld dagelijks volume	9.572,91	7.456,01
omloopsnelheid	12,58%	14,50%
Dividend per aandeel	(*)	
Brutodividend per aandeel (**)	€ 0,68	€ 0,63
Nettodividend per aandeel	€ 0,58	€ 0,54
Toepasselijke roerende voorheffing	15,00%	15,00%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	3,66%	3,08%
Pay-out ratio (op statutair niveau)	100,00%	100,00%
Pay-out ratio (op geconsolideerd niveau)	91,04%	98,76%

(*) In tegenstelling tot het EPRA NAW, zoals vermeld in het hoofdstuk «VI. EPRA» op pagina 102, worden de uitgestelde belastingen hier niet afgetrokken.

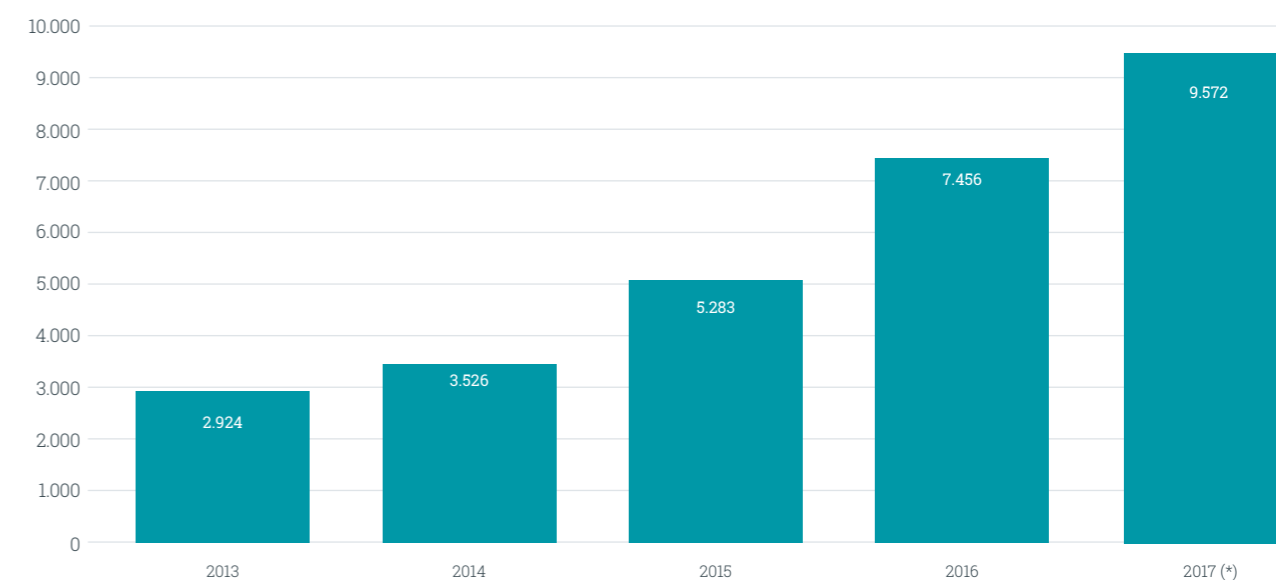
(**) Onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering op 16 mei 2018.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOWAARDE (OF INVENTARISWAARDE) VAN HET AANDEEL



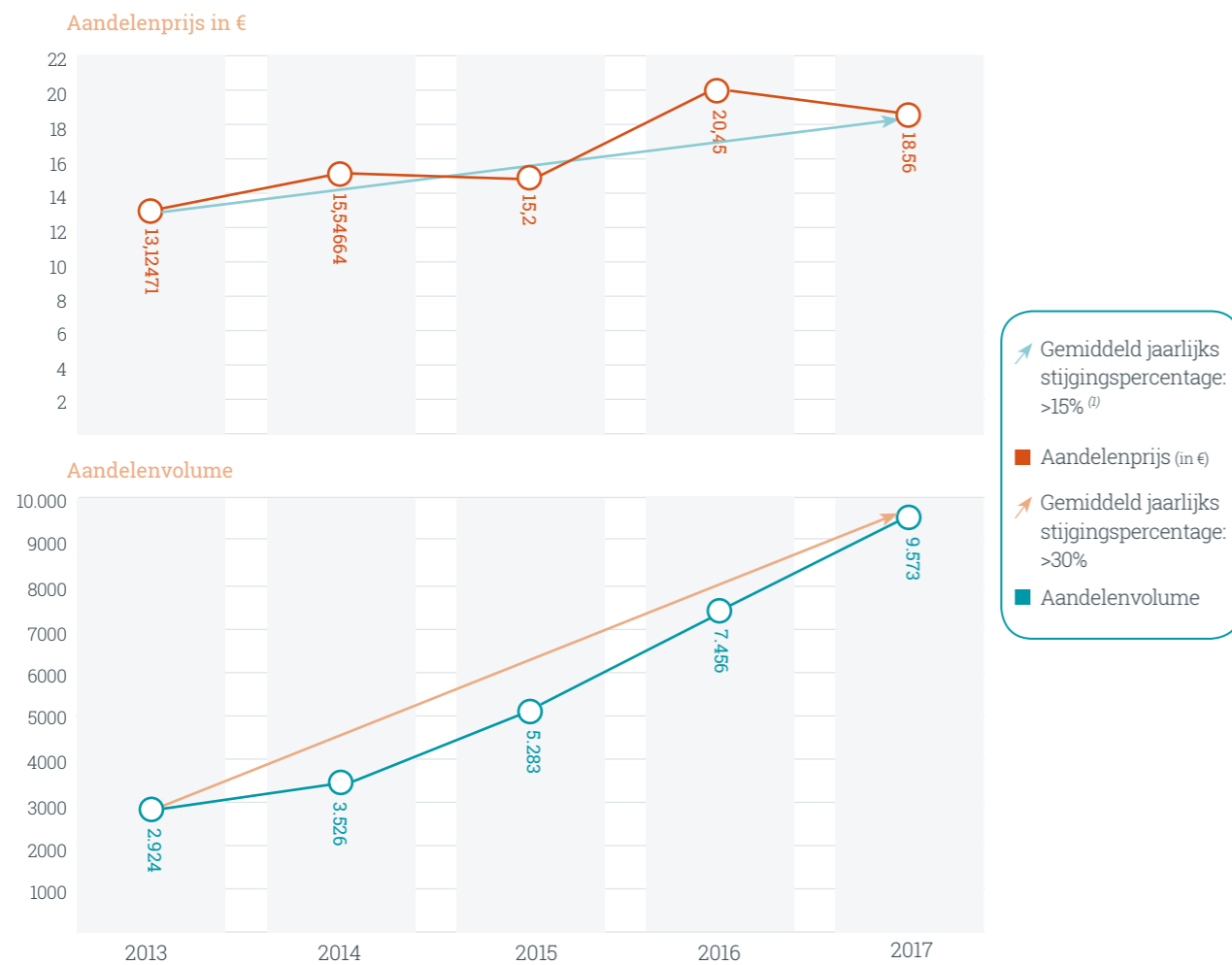
LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN

Gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag



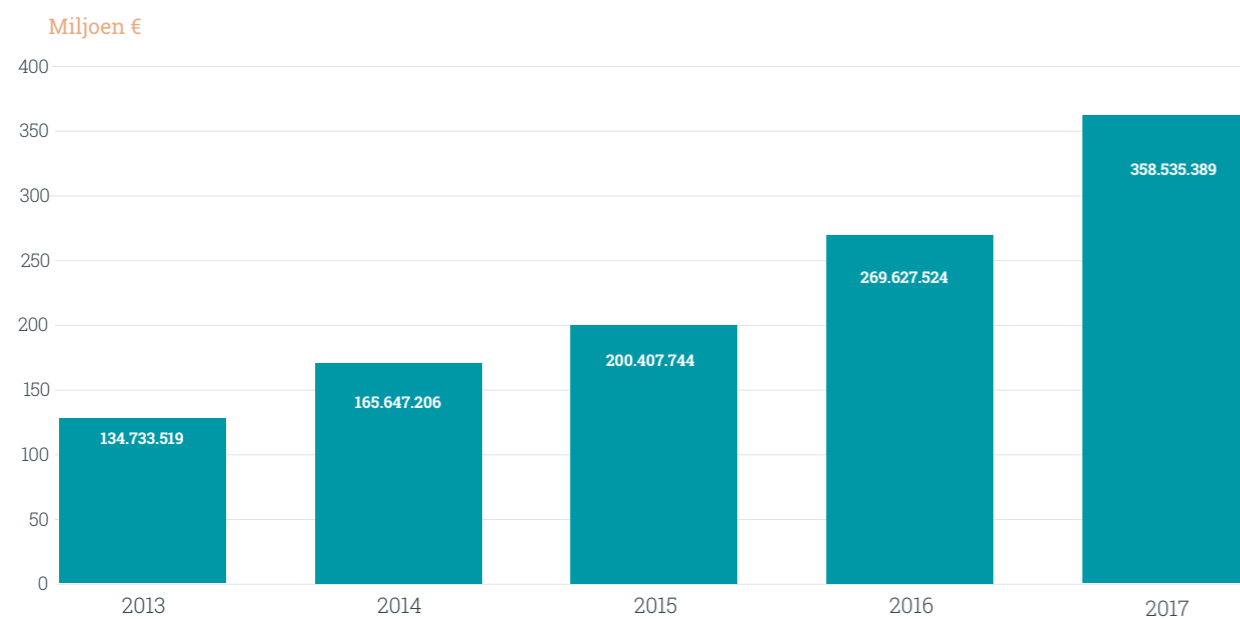
(*) Een sterke stijging in de liquiditeit van het aandeel is waar te nemen na enerzijds de kapitaalverhoging in natura die plaatsvond op 15 maart 2017 (project Watermaal-Bosvoorde) waarbij het aantal aandelen dat het kapitaal vertegenwoordigde steeg van 13.184.720 op 31 december 2016 naar 15.028.880. Na de kapitaalverhoging in geld van de Vennootschap, die afgerond werd op 27 oktober 2017, steeg het aantal aandelen vanaf deze datum naar 19.322.845.

EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET AANDELENVOLUME

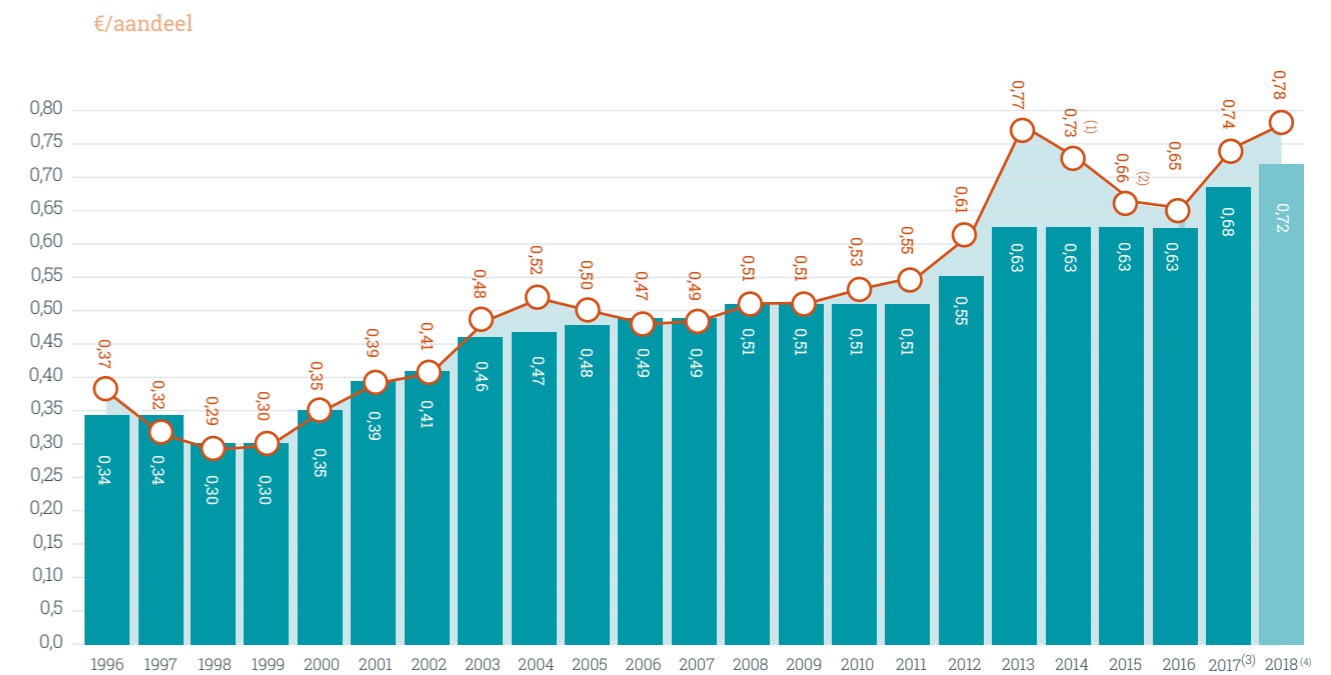


(1) De stijging wordt berekend tov de beurskoers vanaf 2013.

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



EVOLUTIE VAN HET BRUTODIVIDEND (IN €/AANDEEL) SINDS BEURSINTRODUCTIE



⁽¹⁾ door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend

⁽²⁾ door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging 2015

⁽³⁾ onder voorbehoud van goedkeuring op de algemene vergadering van 16 mei 2018

⁽⁴⁾ zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag" punt "5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat" op pagina 72.

■ Brutodividend (in €/aandeel). Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1000.

■ Netto resultaat IFRS (€/aandeel)

1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 31 december 2017 opgenomen in 2 indexen, zijnde de BEL Mid Index en de GPR. Index. Sinds december 2016 is de Vennootschap eveneens lid van de EPRA-organisatie en hoewel haar aandeel niet opgenomen is in de EPRA-index, gebruikt zij deze index als een benchmark en past zij eveneens de EPRA-normen toe bij haar jaarlijkse- en halfjaarlijkse financiële rapportering. Door de aanstelling van een liquidity provider vanaf februari 2018 tracht de Vennootschap de nodige inspanningen te doen om te voldoen aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index.

1.2.1 BEL MID INDEX

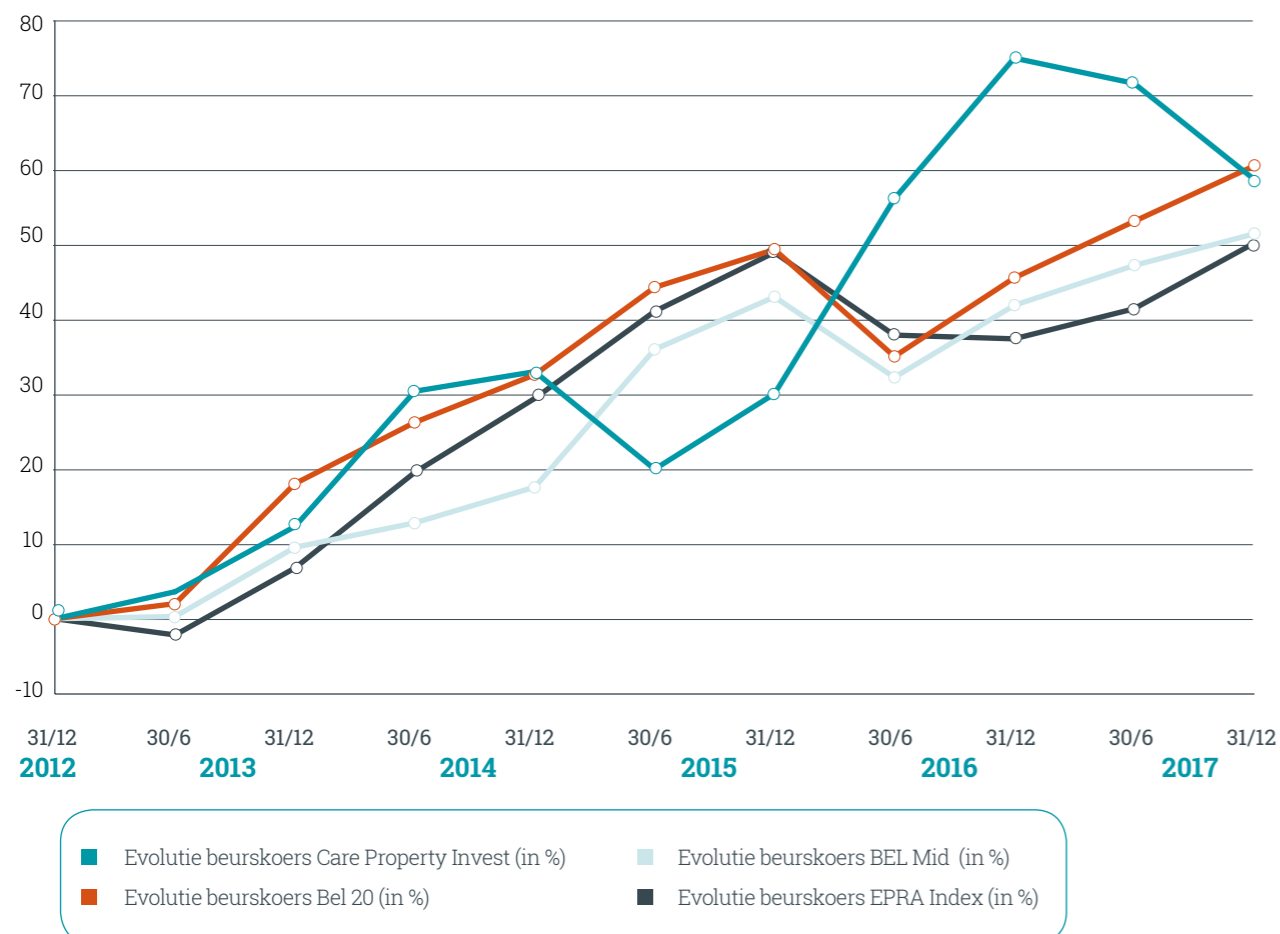
De BEL Mid Index is een index van Euronext Brussel die de evolutie van een aantal Belgische beurgenoteerde bedrijven met een middelgrote beurskapitalisatie weerspiegelt. Om opgenomen te worden in deze index is een hoge free float van de aandelen nodig. De samenstelling van deze index wordt elke 3 maanden herbekeken. Voor meer informatie over deze index en de voorwaarden voor opname, zie www.euronext.com/nl/indices/index-rules (Belgium/Brussels Indices-BEL family rules).

1.2.2 GPR INDEX

Global Property Research (GPR) is gespecialiseerd in het creëren benchmarks voor vooraanstaande financiële instellingen op basis van een eigen, unieke database van internationale beurgenoteerde vastgoed- en infrastructuurbedrijven.

Per 1 juni 2017 is Care Property Invest opgenomen in de GPR General Europe index met een gewicht van 0,769% en in de GPR General Europe Quoted Index (waarin open-end bankfondsen uitgesloten worden) met een gewicht van 0,1048%. Voor meer informatie over deze index, zie www.globalpropertyresearch.com.

VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 616 W. Venn. – welke verplicht een wettelijke reserve aan te leggen – niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80%. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren teneinde over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus⁽¹⁾, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren.

Voor boekjaar 2017 zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 voorstellen om een brutodividend van € 0,68 per aandeel (of € 0,578 netto per aandeel) uit te keren, onder toepassing van het bijzondere tarief van de roerende voorheffing 15%, wat een stijging van het dividend van 7,9% betekent. Dit betekent een brutodividendrendement van 3,66% in vergelijking met de beurskoers op 31 december 2017. Het nettoresultaat IFRS resultaat bedraagt aldus € 0,7469 per aandeel.

Voor boekjaar 2018 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,72 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,61 per aandeel en een stijging van 5,8%.

3. Obligaties en schuldpapier

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en schuldpapier. Op 31 december 2017 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	vervaldatum	looptijd in jaren	coupon	uitgifteprijs	indicatieve koers per 31/12/2017
Care Property Invest nv	BE6296620592	€5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	99,70%	100,25%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	99,65%	100,27%

(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

4. Aandeelhouderschap

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

Gedurende het boekjaar 2017 ontving de Vennootschap 4 kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, met name één kennisgeving van Pensio B OFP en KBC Asset Management en twee van Capfi Delen. De Vennootschap liet via een persbericht op 11 september 2017 na de tweede kennisgeving door Capfi Delen weten dat deze niet langer de drempel van 3% overschrijdt.

Aandelenverdeling op	31 december 2017(**)		vanaf 15 maart 2017(*)		31 december 2016	
	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)	% verhouding t.o.v. het totale kapitaal	Aantal aandelen (uitgedrukt in nominale waarde)
GEWONE AANDELEN	99,22%	19.172.845	99,00%	14.878.880	98,86%	13.034.720
BIJZONDERE AANDELEN	0,78%	150.000	1,00%	150.000	1,14%	150.000
De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam en zijn de volgende:						
Bank Degroof Petercam nv	0,05%	10.000	0,07%	10.000	0,07%	10.000
BNP Paribas Fortis Bank nv	0,16%	30.000	0,20%	30.000	0,23%	30.000
KBC Bank nv	0,16%	30.000	0,20%	30.000	0,23%	30.000
Belfus Bank nv	0,41%	80.000	0,53%	80.000	0,61%	80.000
Gewone aandelen op naam	6,56%	1.268.659	6,15%	924.372	0,66%	87.826
Gewone gedematerialiseerde aandelen	92,66%	17.904.186	92,85%	13.954.508	98,20%	12.946.894

Uit bovenstaande tabel blijkt de identiteit van de 4 bijzondere aandeelhouders en het hoge percentage free float, zijnde de gewone aandelen (98,86% op 31 december 2016 en 99,22% op 31 december 2017). Van deze gewone aandelen is de overgrote meerderheid gedematerialiseerd. De bijzondere aandeelhouders houden allen aandelen op naam aan. De statutenwijziging beoogt de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders.

(*) Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura.

(**) Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017. In het kader van deze transactie, bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen.

5. Financiële kalender

Gewone algemene vergadering	16 mei 2018
Tussentijdse verklaring 1ste kwartaal 2018	17 mei 2018
Notering ex-coupon nr. 9	17 mei 2018
Record date	18 mei 2018
Betaalbaarstelling dividend	22 mei 2018
Halfjaarlijks financieel verslag	6 september 2018
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2018	15 november 2018

Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

✚ Voor boekjaar 2018 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,72 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,61 per aandeel en een stijging van 5,8%.

Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA of de commissaris.



VI. EPRA ⁽¹⁾

1. EPRA (European Public Real Estate Association)

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de European Public Real Estate Association (EPRA).

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 430 biljoen ⁽²⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 250 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffers aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2017 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden beloond doordat zij in september 2017 meteen een EPRA BPR Gold Award in ontvangst mocht nemen op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.



1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De index is per 31 december 2017 samengesteld op basis van een groep van 102 vennootschappen met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan € 220 miljard. De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index. Hiervoor werd een liquidity provider aangesteld om de liquiditeit op het vereiste peil te brengen.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in november 2016 een update van het rapport getiteld "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations" ("EPRA Best Practices"). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

(1) Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA of de commissaris.

(2) Exclusief in Europees vastgoed.

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
EPRA resultaat (in €/aandeel)	0,81	0,62
EPRA NAW (in €/aandeel)	15,98	15,76
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	13,79	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)	4,41	4,54
EPRA aangepast NIR (in %)	4,41	4,54
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (*)	0,00	0,00
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	10,57	14,81

(*) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

1.3 EPRA key performance indicatoren: gedetailleerd overzicht

De doelstelling van de hieronder opgenomen indicatoren wordt weergegeven in hoofdstuk "XI. Lexicon" onder punt "1.9 EPRA" op pagina 309.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
EPRA resultaat			
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	x 1.000	12.799	8.124
	€/aandeel	0,81	0,62
EPRA NAW			
Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	x 1.000	308.731	207.762
	€/aandeel	15,98	15,76
EPRA NNNAW			
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	x 1.000	266.457	173.168
	€/aandeel	13,79	13,13
EPRA netto initieel rendement (NIR)	%	4,41	4,54
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA aangepast NIR	%	4,41	4,54
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad	%	0,00	0,00
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
(x € 1.000)			
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	10,57	14,81
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.			
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	10,57	14,81
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.			

(*) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia" te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille en het project was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

1.3.1 EPRA RESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		14.288	7.895
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:		-1.489	228
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	560	-1.925
(ii)	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen.	0	0
(iii)	Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop.	0	0
(iv)	Taks op resultaat op verkoop.	0	0
(v)	Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill.	0	0
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close-out kosten.	-2.049	2.153
(vii)	Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3).	0	0
(viii)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
(ix)	EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures.	0	0
(x)	Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties.	0	0
EPRA Resultaat		12.799	8.124
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen (*)		15.805.323	13.184.720
EPRA Resultaat per aandeel (in €)		0,81	0,62

(*) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

1.3.2 EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
(x € 1.000)			
NAW volgens de jaarrekeningen		218.157	108.699
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen		11,29	8,24
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen.		0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen		218.157	108.699
Toe te voegen:			
(i)	Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii)	Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasingen. (*)	61.059	76.515
(iii)	Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:			
(iv)	Reële waarde van de financiële instrumenten.	19.414	21.463
(v.a)	Uitgestelde belastingen.	10.101	1.084
(v.b)	Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen.	0	0
Toe te voegen / Uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures.		0	0
EPRA NAW		308.731	207.762
Aantal aandelen		19.322.845	13.184.720
EPRA NAW per aandeel (in €)		15,98	15,76

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

1.3.3 EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
(x € 1.000)			
EPRA NNAW		308.731	207.762
Toe te voegen:			
(i)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-19.414	-21.463
(ii)	Reële waarde van de schuld	-12.759	-12.046
(iii)	Uitgestelde belastingen	-10.101	-1.084
EPRA NNNAW		266.457	173.168
Aantal aandelen		19.322.845	13.184.720
EPRA NNNAW per aandeel (in €)		13,79	13,13

1.3.4 EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR)

		(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016	
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	201.665	85.041	
Financiële leasings in reële waarde. (*)	232.196	245.299	
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0	
Projectontwikkelingen. (-)	0	0	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	433.861	330.340	
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5.042	61	
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	438.902	330.401	
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	19.376	14.997	
Vastgoedkosten. (-)	0	0	
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	19.376	14.997	
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	0	0	
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	19.376	14.997	
EPRA NIR (in %)	4,41	4,54	
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	4,41	4,54	

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

1.3.5 VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURGEGEVENS

		(x € 1.000)					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2017						
	Brutohuurinkomsten (1)	Nettohuurinkomsten (2)	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden (3)	Geschatte huurwaarde op leegstand	Geschatte huurwaarde	Leegstandsgraad (in %) (4)
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.131	6.131	93	9.769	0	11.142	0,00%
Vorderingen financiële leasing	13.816	13.816	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	19.947	19.947					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2016						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	2.519	38	4.186	0	4.481	0,00%
Vorderingen financiële leasing	13.111	13.111	-	-	-	-	-
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	15.630					

(1) Het totaal van de "brutohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-staat van het globaal resultaat, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

- (2) Het totaal van de "nettohuurinkomsten" over de periode dat in de EPRA Best Practices Recommendation wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-staat van het globaal resultaat, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen
- (3) Lopende huur op datum van afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten op datum van 31 december 2017 of 31 december 2016.
- (4) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project "Tilia" is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Het was zowel op 31 december 2016 als op 31 december 2017 volledig bezet. Voor de projecten uit het initiële investeringsprogramma wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

1.3.6 VASTGOEDBELEGGINGEN - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

		(x € 1.000)					
Boekjaar afgesloten op	31 december 2016			31 december 2017			
	Brutohuurinkomsten	Brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille t.o.v. 2016	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuurinkomsten bij huidige perimeter
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.519	4.180	1.951	0	0	0	6.131
Vorderingen financiële leasing	13.111	13.729	87	0	0	0	13.816
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans							
Projectontwikkelingen					0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	15.630	17.909	2.038	0	0	0	19.947

1.3.7 VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSREGELS

		(x € 1.000)			
Boekjaar afgesloten op	31 december 2017				
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in%)	Waardevariatie (in %)	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	201.665	-560	2,05	-0,28	
Vorderingen financiële leasing	(*) 232.196	-13.104	2,36	-5,64	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans					
Projectontwikkelingen	0	0			
Totaal vastgoedbeleggingen	433.861	-13.664			
Boekjaar afgesloten op	31 december 2016				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	85.041	2.566	1,17	3,02	
Vorderingen financiële leasing	(*) 245.299	23	3,37	0,01	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans					
Projectontwikkelingen	0	0			
Totaal vastgoedbeleggingen	330.340	2.589			

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

1.3.8 VASTGOEDBELEGGINGEN - DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2017				
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	24,53	0	1.579	12.192	232.531	
Vorderingen financiële leasing	16,35	9.367	39.986	32.717	74.858	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,45	9.367	41.565	44.909	307.389	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2016				
<i>Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen.</i>						
	Gemiddelde resterende duur (in jaren)	Einde tussen 0-10 jaar	Einde tussen 10-15 jaar	Einde tussen 15-20 jaar	Einde > 20 jaar	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	17,13	0	121	17	2.381	
Vorderingen financiële leasing	22,87	339	5.671	3.219	4.288	
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans						
Projectontwikkelingen	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen	17,54	339	5.792	3.236	6.669	

1.3.9 VASTGOEDBELEGGINGEN - VASTGOED GEBOUWD OF ONTWIKKELD

(x € 1.000.000)

Boekjaar afgesloten op		31 december 2017						
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Aantal wooneenheden	GHW na afloop (x € 1.000)	
"Hof Driane" (Herenthout)	3,00	0,60	0,00	3,60	voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018	22	163	
"Les Saules" (Vorst)	5,70	9,50	0,00	15,20	midden 2019	118	760	
"De Nieuwe Ceder" (Deinze)	0,01	10,99	0,00	11,00	midden 2019	86	600	
Totaal	8,71	21,09	0,00	29,80			1.523	
Boekjaar afgesloten op		31 december 2016						
"Hof ter Moere" (Moerbeke)	2,40	1,20	0,00	3,60	voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017	22	191	
"Hof Driane" (Herenthout)	0,06	3,10	0,00	3,10	voorlopig opgeleverd op 20 februari 2018	22	146	
Totaal	2,46	4,30	0,00	6,70			336	

1.3.10 EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-2.108	-2.315
Met verhuur verbonden kosten.	0	0
Recuperatie van vastgoedkosten.	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen.	0	0
Technische kosten.	0	0
Commerciële kosten.	0	0
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	-1
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap. (*)	-3.004	-2.376
Andere operationele opbrengsten en kosten.	896	62
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-2.108	-2.315
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	1
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-2.108	-2.314
Brutohuurinkomsten (C)	19.947	15.629
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	10,57	14,81
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	10,57	14,81

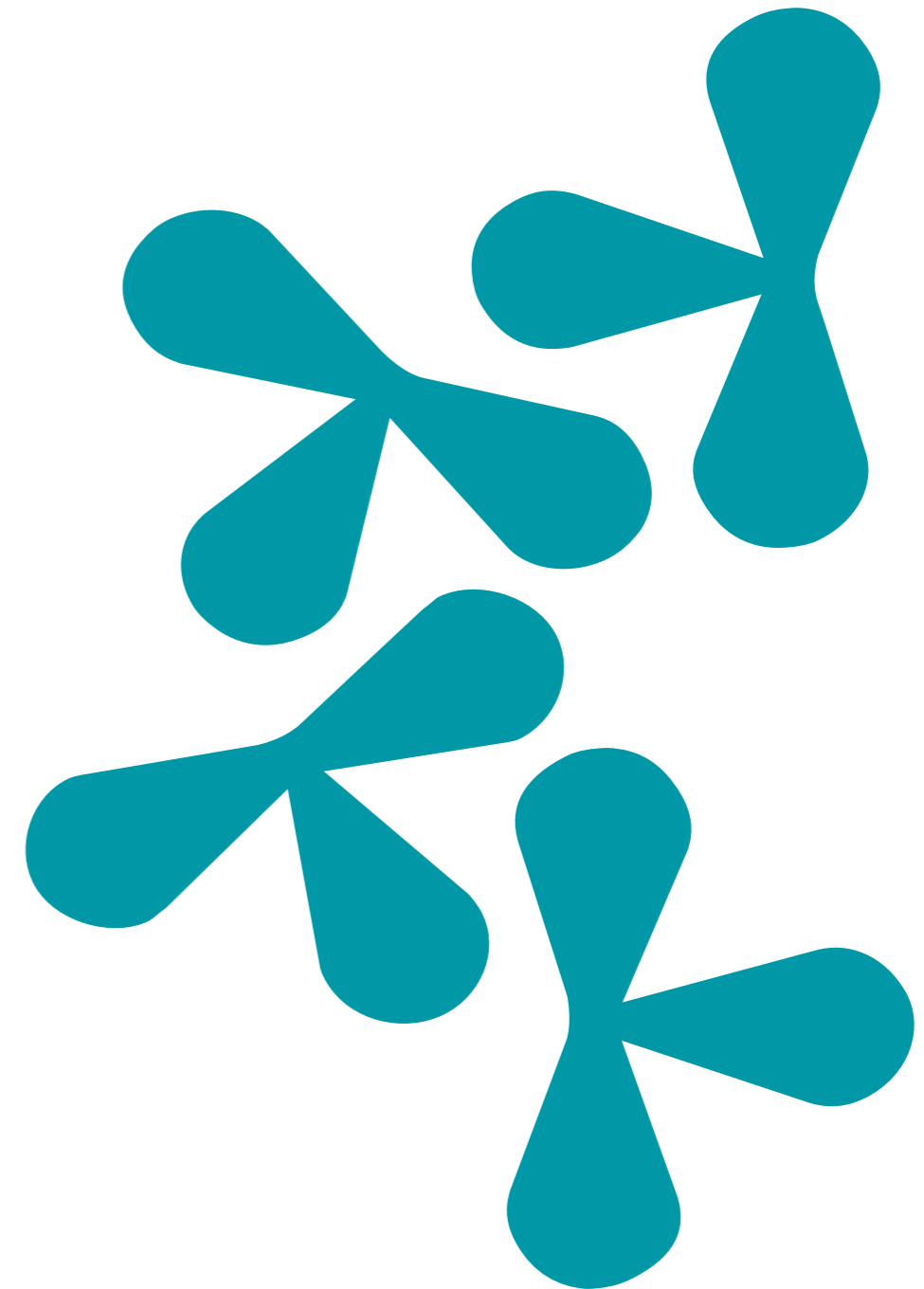
(*) Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (aandeel van joint ventures inbegrepen).

Care Property Invest kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, ...).

1.3.11 EPRA CAPEX

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	472	25
(2) Ontwikkeling	5.702	0
(3) Vastgoed in exploitatie	46	110
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Geactiveerde investeringskosten	6.220	135
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot financiële leasings		
(1) Acquisities	3.621	0
(2) Ontwikkeling	3.010	2.478
(3) Vastgoed in exploitatie	-308	-67
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Geactiveerde investeringskosten	6.323	2.411

✧ Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie en met een opname in de EPRA-index voor ogen.





VII. Vastgoedverslag

1. Toestand van de vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

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

De Vennootschap heeft deze nieuwe mogelijkheden in 2017 aangewend bij de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille. Zo kondigde Care Property Invest in februari 2017 de signing van haar eerste project in het Waalse Gewest, "Bois de Bernihè" in Libramont, aan. Nog binnen diezelfde maand realiseerde zij haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de acquisitie van het ontwikkelingsproject "Les Saules" in Vorst. Kort hierop, in maart 2017, verwierf de Vennootschap hier ook haar tweede project, namelijk "Les Terrasses du Bois" in Watermaal-Bosvoorde.

In oktober 2017 zette de Vennootschap haar eerste stappen binnen de markt voor mensen met een beperking door de ondertekening van een DBF (Design, Build and Finance) overeenkomst voor de ontwikkeling van het wooncomplex voor personen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" in Deinze.

Ook in de toekomst zal Care Property Invest de nieuwe mogelijkheden die deze doeluitbreiding met zich meebrengt ten volle blijven benutten voor de expansie van haar vastgoedportefeuille.

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Ook de demografische evolutie van de Belgische bevolking, die naar verwachting van het Federaal Planbureau in 2060 een vergrijzingspiek zal bereiken, is één van de belangrijkste peilers in haar beleid. Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markt door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. In dit segment nam de vraag naar betaalbare kwalitatieve huisvesting voor senioren en mensen met een beperking door de economische crisis sterk toe. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de privémarkt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren.

De markt van de huisvesting voor senioren^(*)

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 10 oktober 2016 en 28 november 2017 toegenomen met 2.752 eenheden tot 144.059. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17% naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelf-redzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal "ongezonde jaren" blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over vijf jaar beschouwd is het aantal bedden met 11.809 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 39%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 74.383 eenheden.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld t.o.v. omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De "verbonden" splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien zich ingrepen opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften, vormen de achillespees. Wat rest er als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatie-gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

(*) Opgesteld door en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim cvba.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

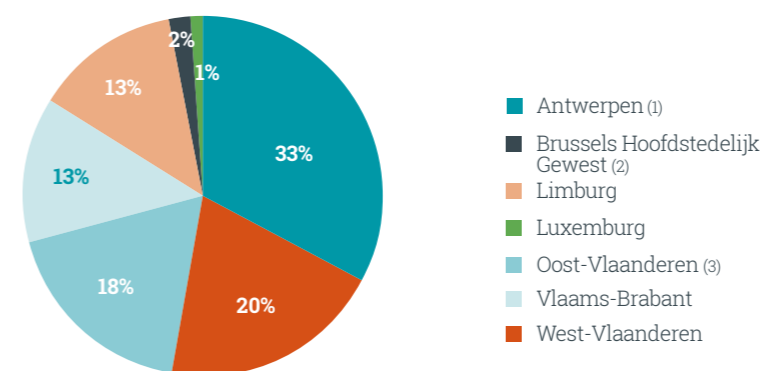
Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt daardoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden zoals voeding, ontvangst, enz., kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan, ook voor lokale projecten.

2. Analyse van de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille per 31 december 2017

2.1 Geografische spreiding

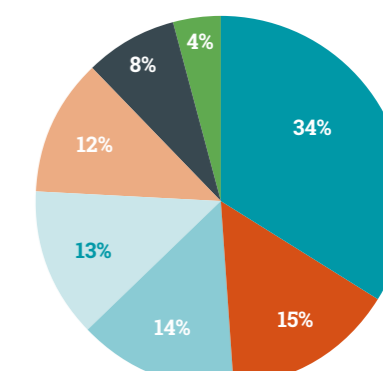
Het merendeel van de projecten bevindt zich nog op het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met een eerste uitbreiding naar het Waalse en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De 92 projecten in portefeuille op 31 december 2017 zijn geografisch als volgt verspreid over de verschillende provincies:

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL PROJECTEN



Cijfers per 31 december 2017

GEOGRAFISCHE SPREIDING VAN HET AANTAL WOONEENHEDEN



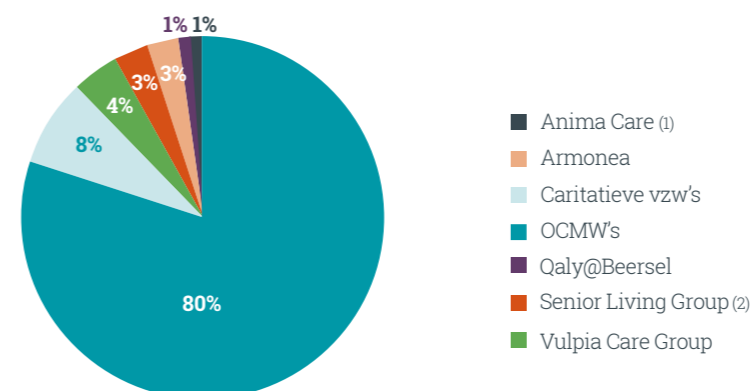
Cijfers per 31 december 2017

(1) Op 31 december 2017 is het project "Hof Driane" te Herenthout nog in aanbouw.

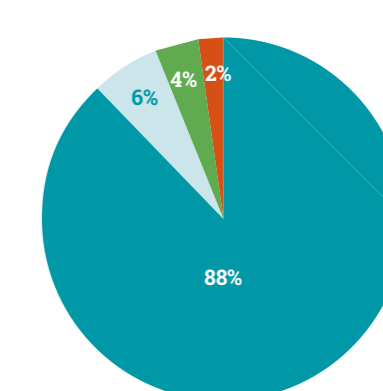
(2) Inclusief de ontwikkeling van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de grond reeds werd verworven op 28 februari 2017 en mee werd opgenomen in de Vastgoedbeleggingen. Vanaf 31 december 2017 wordt dit opgenomen aan reële waarde min de te verwachten bouwcost. De bouwwerken voor dit project zijn gestart op 15 september 2017.

(3) Op 31 december 2017 is het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, waarvoor op 30 oktober 2017 een DBF-overeenkomst werd ondertekend, nog in voorbereiding. De werken hiervoor starten in het voorjaar 2018.

2.2 Verdeling van het aantal projecten per exploitant



Cijfers per 31 december 2017



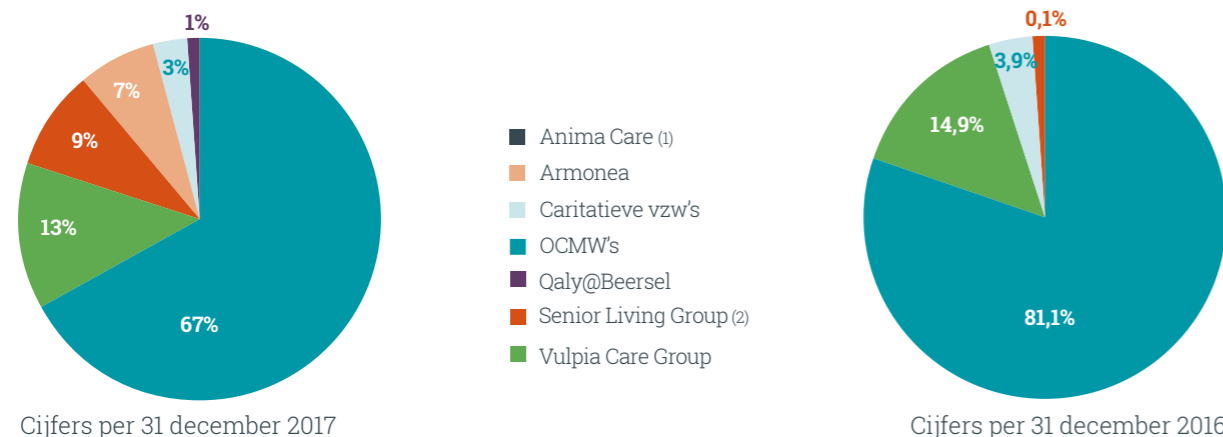
Cijfers per 31 december 2016

In de totale vastgoedportefeuille heeft het OCMW van Antwerpen een aandeel van 4 projecten, ook het OCMW van Brugge heeft 4 projecten en de volgende OCMW's hebben elk 2 projecten in portefeuille: Tienen, Leopoldsburg, Zonhoven, Opwijk, Zaventem, Sint-Niklaas, Destelbergen, Hooglede, Brecht, Ninove, Hamme, Hamont-Achel en Essen.

(1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren).

(2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

2.3 Verdeling van de ontvangen huurinkomsten per exploitant



Cijfers per 31 december 2017

Cijfers per 31 december 2016

Op datum van 31 december 2017 vertegenwoordigen de OCMW's 67% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap, waarvan het OCMW Antwerpen het grootste aandeel (7,27%) heeft, gevolgd door het OCMW Brugge (5,58%) en het OCMW Waregem (4,41%). Het overige saldo van de huurinkomsten vloeit voort uit de 18 projecten die uitgebaat worden door vzw's, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, de Senior Living Group en de Vulpia Care Group.

- (1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst, waarvoor de werken gestart zijn op 15 september 2017, zal na de voorlopige oplevering gebeuren door een dochtervennootschap van Anima Care nv (een dochtervennootschap 100% onder de controle van Ackermans & Van Haaren). Het project genereert dus momenteel nog geen huurinkomsten.
- (2) Een dochtervennootschap van de Franse beursgenoteerde vennootschap Korian.

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

Boekjaar afgesloten op 31 december 2017	Aantal projecten	Saldo ⁽¹⁾
einde tussen 0 jaar en 10 jaar	10	€ 9,37miljoen
einde tussen 10 jaar en 15 jaar	27	€ 41,57 miljoen
einde tussen 15 jaar en 20 jaar	17	€ 44,91 miljoen
einde > 20 jaar	35	€ 307,39 miljoen
Totaal	89 ⁽²⁾	€ 403,24 miljoen

Het eerste opstalrecht (van het initiële investeringsprogramma) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 8,51 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 17,45 jaar. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit het initiële leasingprogramma gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

- (1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 december 2017 op basis van de niet geïndexeerde canon voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen niet opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.
- (2) Op 31 december 2017 heeft Care Property Invest 92 projecten in portefeuille, waarvan 89 voltooide projecten bij afsluiting van het boekjaar 2017 en 3 projecten in ontwikkeling (Assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout, het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst en het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze).

2.5 Verdeling van de projecten in functie van de leeftijd van de gebouwen

Boekjaar afgesloten op	31 december 2017
aantal projecten met 1ste ingebruikname in 2017	1
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 1 en 5 jaar geleden	11
aantal projecten met 1ste ingebruikname tussen 5 en 10 jaar geleden	28
aantal projecten met 1ste ingebruikname meer dan 10 jaar geleden	49
Totaal	(1) 89

- (1) Op 31 december 2017 heeft Care Property Invest 92 projecten in portefeuille, waarvan 89 voltooide projecten bij afsluiting van het boekjaar 2017 en 3 projecten in ontwikkeling (Assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout, het woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst en het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze).

2.6 Bezettingsgraad

Door de toenemende vraag naar aangepaste woonvormen voor senioren kennen de gebouwen nauwelijks leegstand, en genieten zij van een erg hoge bezettingsgraad.

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen "triple net" contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert. De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leaseings 100% bedraagt op 31 december 2017.

Het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde is het enige project waarvoor een "double net" erfpachtovereenkomst werd afgesloten. Het leegstandsrisico voor dit project wordt ook volledig gedragen door de exploitant. Enkel voor de groep van assistentiewoningen "Tilia" te Gullegem draagt de Vennootschap het leegstandsrisico. Op 31 december 2017 kende dit project een bezettingsgraad van 100%.

2.7 Verzekerde waarde van het vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf ontwikkelt of heeft ontwikkeld, wordt tijdens de constructiefase een "alle bouwplaatsrisico's-verzekering" afgesloten, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De premies die betaald worden door Care Property Invest worden allen verrekend in de te betalen canon of huur door de exploitant.

In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders, huurders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde. Voor zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële leaseings geldt eveneens dat de verzekeringsplicht wordt gedragen door de erfpachthouder of huurder (exploitant), volgens de vereisten zoals opgenomen in de afgesloten erfpacht- of huurovereenkomsten. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen. De Vennootschap controleert dan ook strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

	aanschaffings waarde	reële waarde	ontvangen huurgelden	ontvangen huurgelden t.o.v. reële waarde	verzekerde waarde	betaalde verzekerings premie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	(1) 196.263.719	201.664.978	6.130.638	3,04%	(2) 0	(2) 0
Financiële leasings	192.808.605	232.195.683	13.816.480	5,95%	(3) 90.243.763,24	(2) 0
Totaal					90.243.763,24	0

- (1) O.b.v. de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de aandelenprijs, met uitzondering van: Watermaal-Bosvoorde: bedrag o.b.v. inbreng in natura, Vorst: bedrag o.b.v. aanschaffingswaarde grond + reeds gemaakte bouwkosten op 31 december 2017 en Gullegem: bedrag o.b.v. aanschaffingswaarde.
- (2) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de "triple net" overeenkomsten).
- (3) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter dekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hoogdele: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik: inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hoogdele (Gits): inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

2.8 Verdeling per gebouw

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 31 december 2017 niet overschreden door Care Property Invest.

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

- ✚ In 2017 kon Care Property Invest 8 bijkomende investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille, waarvan 2 nieuwe ontwikkelingen.

3. Nieuwe projecten 2017

Vastgoedstrategie nieuwe projecten

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

Elk project binnen de vastgoedportefeuille van Care Property Invest werd op maat uitgewerkt door het multidisciplinair team van de Vennootschap. Zo neemt de Vennootschap deel aan openbare aanbestedingen (DBF(M)-procedures), ontwikkelt zij projecten en verwerft zij toekomstige of bestaande woonzorgprojecten die uitgebaat worden of zullen worden door ervaren exploitanten.

Een project wordt slechts opgenomen in de vastgoedportefeuille na een grondige risico-analyse en beoordeling door de raad van bestuur van de Vennootschap. Deze beoordeling is gebaseerd op een set criteria die verwerkt zijn in de mission statement van de Vennootschap. Hierin wordt bijvoorbeeld gesteld dat het aangeboden vastgoed steeds maatschappelijk verantwoord en op maat van de eindgebruikers moet zijn. Het volledige selectieproces wordt steeds uitgevoerd rekening houdend met de belangen van haar aandeelhouders, zodat zij kunnen genieten van een stabiel langetermijnrendement.

Ook de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB worden vanzelfsprekend nageleefd bij de uitvoering van deze strategie (zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag", punt "1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 46).

Hierna kan u een overzicht vinden van de 8 woonzorgprojecten, waarvan 2 ontwikkelingsprojecten, die de Vennootschap in 2017 kon toevoegen aan haar vastgoedportefeuille.

3.1 Vastgoedbeleggingen

3.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde

Care Property Invest kondigde op 15 maart 2017 de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde (Brussels Hoofdstedelijk Gewest) aan door middel van een inbreng in natura van het onroerend goed.

De exploitatie van het woonzorgcentrum en de serviceflats gebeurt door Home Sebrechts NV, een dochtervennootschap van Armonea, op basis van een langetermijnerfpachtovereenkomst van het type "double net".

De centraal gelegen site beschikt over 34 serviceflats en het woonzorgcentrum bestaat uit 130 kamers, onderverdeeld in 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers, verspreid over 9 verdiepingen.

Deze expansie van de vastgoedportefeuille werd op 15 maart 2017 gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest en dit binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Deze transactie werd met succes voltooid op 15 maart 2017 en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met € 33.563.407.

Dit is het tweede project in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat de Vennootschap kan toevoegen aan haar vastgoedportefeuille.

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen "Bois de Bernihè" te Libramont

Op 13 juli 2017 meldde Care Property Invest de acquisitie van het woonzorgcentrum "Bois de Bernihè" in Libramont. De transactie bestond uit de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap Siger SA, die op haar beurt 100% eigenaar is van de aandelen van Dermedil SA, die het onroerend goed, "Bois de Bernihè" in haar bezit heeft. Vanaf deze datum genereert het project bijkomende boekhoudkundige inkomsten voor de Vennootschap.

De exploitatie van het woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen wordt waargenomen door Vulpia Wallonie asbl, middels een erfpachtovereenkomst van het type "triple net" met een duurtijd van 27 jaar (verlengbaar).

Het gebouw zelf betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, dat plaats biedt aan 108 residenten, inclusief 1 kamer voor een kortverblijf. Op de derde verdieping van het gebouw bevinden zich eveneens 18 assistentiewoningen.

De aankoop van "Bois de Bernihè" werd volledig gefinancierd door vreemd vermogen (uitgifte van obligaties). De conventionele waarde van dit project bedraagt circa € 11,9 miljoen.

"Bois de Bernihè" is een tweede belangrijke mijlpaal die Care Property Invest bereikte tijdens het boekjaar 2017. Na twee investeringen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verwerft zij met dit project haar eerste investering in het Waalse Gewest.

Woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" te Beersel

Op 3 oktober 2017 meldde de Vennootschap de verwerving van het woonzorgcentrum "Seniorencampus Qaly@Beersel" door de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap KONLI bvba. KONLI bvba is de eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

De exploitatie van het woonzorgcentrum, inclusief centrum voor kortverblijf, wordt waargenomen door Qaly@Beersel bvba, door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

"Seniorencampus Qaly@Beersel" is een oase van rust, ideaal gesitueerd rond Brussel. Het project bestaat uit een woonzorgcentrum met 78 woongelegenheden en een centrum voor kortverblijf met een totale capaciteit voor 9 personen.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,7 miljoen. Deze acquisitie werd gefinancierd met vreemd vermogen (schuld op korte termijn), dat afgelost werd door de opbrengst van de recente kapitaalverhoging, afgerond op 27 oktober 2017. (zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag", punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Woonzorgcentrum "Oase" te Wolvertem (Meise)

Care Property Invest meldde op 30 oktober 2017 de effectieve verwerving van het woonzorgcentrum "Oase" in Wolvertem (Meise). Hiertoe ging zij over tot de acquisitie van 100% van de aandelen in de vennootschap VSP Wolvertem bvba, eigenaar van het gebouw waarin het woonzorgcentrum gehuisvest is.

"Oase" biedt een thuis aan 80 bewoners en wordt geëxploiteerd door VZW Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living Group (SLG), en dit door middel van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum zelf is een vervangingsnieuwbouw met een totale capaciteit van 80 woongelegenheden, verdeeld over 72 eenpersoons- en 4 tweepersoonskamers. Het project ligt in het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis en administratief centrum. Haar centrumligging en de nabijheid van de afrit van de A12, zorgen ervoor dat het project vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,0 miljoen en werd enerzijds gefinancierd door de overname van bestaande kredieten en anderzijds door het aanwenden van eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging, die op 27 oktober 2017 werd afgerond (zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag", punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem

Care Property Invest kondigde op 29 december 2017 de acquisitie aan van het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" te Berchem door de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschappen Anda Invest bvba en Tomast bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van dit woonzorgcentrum.

De exploitatie van "Residentie Moretus" is in handen van WZC Residentie Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, en dit op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

Het woonzorgcentrum heeft een capaciteit van 150 wooneenheden en ligt slechts een boogscheut verwijderd van het project "Park Kemmelberg", dat op dezelfde dag door de Vennootschap verworven is. Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

Het woonzorgcentrum heeft een conventionele waarde van circa € 23,0 miljoen en werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van dit woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" (voor meer informatie, zie onderstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag", punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

Groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" te Berchem

Op 29 december 2017 kon de Vennootschap eveneens de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg" in Berchem toevoegen aan haar vastgoedportfolio. Hiervoor verwierf zij 100% van de aandelen in de vennootschappen Daan Invest nv en Immo Kemmelberg bvba, samen eigenaar van de grond en het gebouw van de groep van assistentiewoningen "Park Kemmelberg".

De exploitatie van "Park Kemmelberg" wordt waargenomen door Serviceflats Moretus bvba, een dochtervennootschap 100% onder de controle van Armonea NV, op basis van een langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net".

De groep van assistentiewoningen bestaat uit 31 wooneenheden en ligt vlakbij het project dat hierboven besproken wordt, namelijk het woonzorgcentrum "Residentie Moretus". Beide projecten zijn gesitueerd vlakbij het centrum van Oud-Berchem en bevinden zich op slechts 10 minuten van het stadscentrum van Antwerpen met het openbaar vervoer.

De groep van assistentiewoningen, met een conventionele waarde van circa € 7,0 miljoen, werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van deze groep van assistentiewoningen en het woonzorgcentrum "Residentie Moretus" (voor meer informatie, zie bovenstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie hoofdstuk "IV. Beheersverslag", punt "2.1.4 Kapitaalverhogingen" op pagina 56).

3.1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING

Woonzorgcentrum "Les Saules" te Vorst

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van het woonzorgcentrum werd bekomen waardoor de werken zijn gestart op 15 september 2017. Deze zullen maximaal 24 maanden in beslag nemen.

De bouwgrond werd volledig gefinancierd met vreemd vermogen en de nieuwbouw zal gefinancierd worden met een mix van eigen en vreemd vermogen. De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 15,2 miljoen. De reële waarde van het totale project verminderd met de nog te verwachte bouwkosten wordt opgenomen in de balans op 31 december 2017. In vorige financiële verslagen werd dit aan kostprijs opgenomen in de balans.

Dit woonzorgcentrum is een belangrijke mijlpaal voor Care Property Invest. Het was haar eerste investering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aldus ook de eerste keer dat zij gebruik maakte van haar doeluitbreiding, vastgelegd in 2014, door te investeren buiten het grondgebied van het Vlaamse Gewest.

3.2 Financiële leasings

3.2.1 FINANCIËLE LEASINGS IN ONTWIKKELING

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsel "De Nieuwe Ceder" te Deinze

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

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

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

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

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

De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds bekomen, waarna de constructiewerken in het voorjaar 2018 starten.

De totale investeringskost voor dit project wordt geraamd op circa € 11,0 miljoen, dewelke gefinancierd wordt met eigen middelen voortvloeiende uit de operationele activiteiten.

4. Overzicht van de vastgoedbeleggingen



Gullegem - Tilia

- Adres: Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
- Capaciteit: 15 assistentiewoningen
- Ligging: Tilia is gelegen op het dorpsplein recht tegenover de kerk, te midden van de lokale middenstand en in de nabijheid van het wzc Het Gulle Heem dat ook over een dienstencentrum beschikt.
- Acquisitiedatum: 12 mei 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2014 - 2015
- Exploitant: OCMW Wevelgem (langetermijnovereenkomst)

Turnhout - De Nieuwe Kaai

- Adres: Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
- Capaciteit: 86 kamers (94 vergunde woonegelegenheden) en 13 assistentiewoningen
- Ligging: De Nieuwe Kaai heeft een uitstekende ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- Acquisitiedatum: 18 september 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)



Turnhout - Aan de Kaai

- Adres: Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
- Capaciteit: 74 kamers (82 vergunde woonegelegenheden) + dagverzorgingscentrum dat kan/zal omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers
- Ligging: Aan de Kaai is gelegen in een groene en rustige omgeving in de onmiddellijke nabijheid van het centrum en de jachthaven van Turnhout en op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is het goed bereikbaar.
- Acquisitiedatum: 18 september 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Exploitant: Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst).



Herenthout - Boeyendaalhof

- **Adres:** Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
- **Capaciteit:** 105 vergunde woongelegenheden WZC + 17 assistentiewoningen
- **Ligging:** Boeyendaalhof is gelegen nabij de dorpskern van Herenthout. Op wandelafstand bevindt zich het openbaar vervoer en de markt van Herenthout met haar winkels, café's, banken, apotheek, ...
- **Acquisitiedatum:** 23 december 2015
- **Bouw- / renovatiejaar:** Diverse renovaties en uitbreidingen tussen 1991 en 2011
- **Exploitant:** Vulpia Vlaanderen vzw, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)

Vorst - Les Saules

- **Adres:** Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst
- **Capaciteit:** 118 vergunde woongelegenheden
- **Ligging:** Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf.
- **Acquisitiedatum:** 28 februari 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** Oplevering verwacht midden 2019
- **Exploitant:** Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv (langetermijnovereenkomst)



Bonheiden-Rijmenam - Ter Bleuk

- **Adres:** Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
- **Capaciteit:** 52 assistentiewoningen
- **Ligging:** Ter Bleuk Assistentiewoningen is gelegen in een prachtige residentiële groene omgeving tussen Bonheiden, Rijmenam en Keerbergen. De site ligt kort bij het woonzorgcentrum Zonneweelde, dat ook uitgebaat wordt door Senior Living Group.
- **Acquisitiedatum:** 22 december 2016
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2013-2016
- **Exploitant:** Zonneweelde vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (langetermijnovereenkomst)



Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois

- **Adres:** Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal Bosvoorde
- **Capaciteit:** 143 vergunde woongelegenheden, 34 assistentiewoningen
- **Ligging:** Centrale ligging, dicht bij het centrum van Watermaal-Bosvoorde. In de nabije omgeving bevinden zich banken, winkels en een psychiatrisch centrum. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring.
- **Acquisitiedatum:** 15 maart 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2014
- **Exploitant:** Home Sebrechts nv, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv (erfpachtovereenkomst)



Lanaken - 3 Eiken

- **Adres:** Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
- **Capaciteit:** 122 vergunde woongelegenheden
- **Ligging:** Een uitstekende residentiële ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Lanaken in de provincie Limburg en gelegen op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ... Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar.
- **Acquisitiedatum:** 30 december 2016
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2015 - 2016
- **Exploitant:** Foyer De Lork vzw, een entiteit 100% onder de controle van Senior Living group (erfpachtovereenkomst)

Libramont - Bois de Bernihè

- **Adres:** Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont- Cheigny
- **Capaciteit:** 108 vergunde woongelegenheden, 18 assistentiewoningen
- **Ligging:** In het centrum van Libramont-Cheigny, vlakbij winkels, banken, een cultureel centrum, een bibliotheek en een ziekenhuis. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- **Acquisitiedatum:** 13 juli 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2013
- **Exploitant:** Vulpia Wallonie asbl, een entiteit 100% onder de controle van de Vulpia Care Group (erfpachtovereenkomst)





Beersel (Alseberg) - Qaly@Beersel

- **Adres:** Beukenbosstraat 9, 1652 Alseberg (Beersel)
- **Capaciteit:** 78 vergunde woonegelegenheden, centrum voor kortverblijf met 9 woonegelegenheden
- **Ligging:** Gesitueerd in de Brusselse Rand, op het rustige en groene domein Rondebos, vlakbij Alseberg, Sint-Genesius-Rode en Waterloo. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- **Acquisitiedatum:** 3 oktober 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2016
- **Exploitant:** Qaly@Beersel BVBA (langetermijnovereenkomst)

Berchem - Park Kimmelberg

- **Adres:** Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
- **Capaciteit:** 31 assistentiewoningen
- **Ligging:** In Berchem, vlakbij het project "Residentie Moretus". Met het centrum van Berchem binnen wandelafstand kunnen de bewoners een ruim aanbod aan restaurants, winkels en supermarkten op zelfstandige wijze bezoeken. Het project is vlot bereikbaar met de wagen door haar strategische ligging vlakbij de Antwerpse Ring.
- **Acquisitiedatum:** 29 december 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2014
- **Exploitant:** Serviceflats Moretus bvba, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv. (langetermijnovereenkomst)



Wolvertem (Meise) - Oase

- **Adres:** Tramlaan 14, 1861 Wolvertem (Meise)
- **Capaciteit:** 80 vergunde woonegelegenheden
- **Ligging:** In het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis en administratief centrum. Haar centrumligging en de nabijheid van de afrit van de A12, zorgen ervoor dat het project vlot bereikbaar is, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
- **Acquisitiedatum:** 30 oktober 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** 2016
- **Exploitant:** vzw Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van de Senior Living Group (SLG) (langetermijnovereenkomst)



Berchem - Residentie Moretus

- **Adres:** Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
- **Capaciteit:** 150 vergunde woonegelegenheden,
- **Ligging:** In Berchem, op een boogscheut van "Park Kimmelberg". Het centrum van Berchem en het mooie Harmoniepark bevinden zich op wandelafstand en het stadscentrum van Antwerpen op tien minuten met het openbaar vervoer.
- **Acquisitiedatum:** 29 december 2017
- **Bouw- / renovatiejaar:** Constructie vond plaats tussen 2005 en 2011
- **Exploitant:** WZC Residentie Moretus bvba, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv. (langetermijnovereenkomst)

Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen

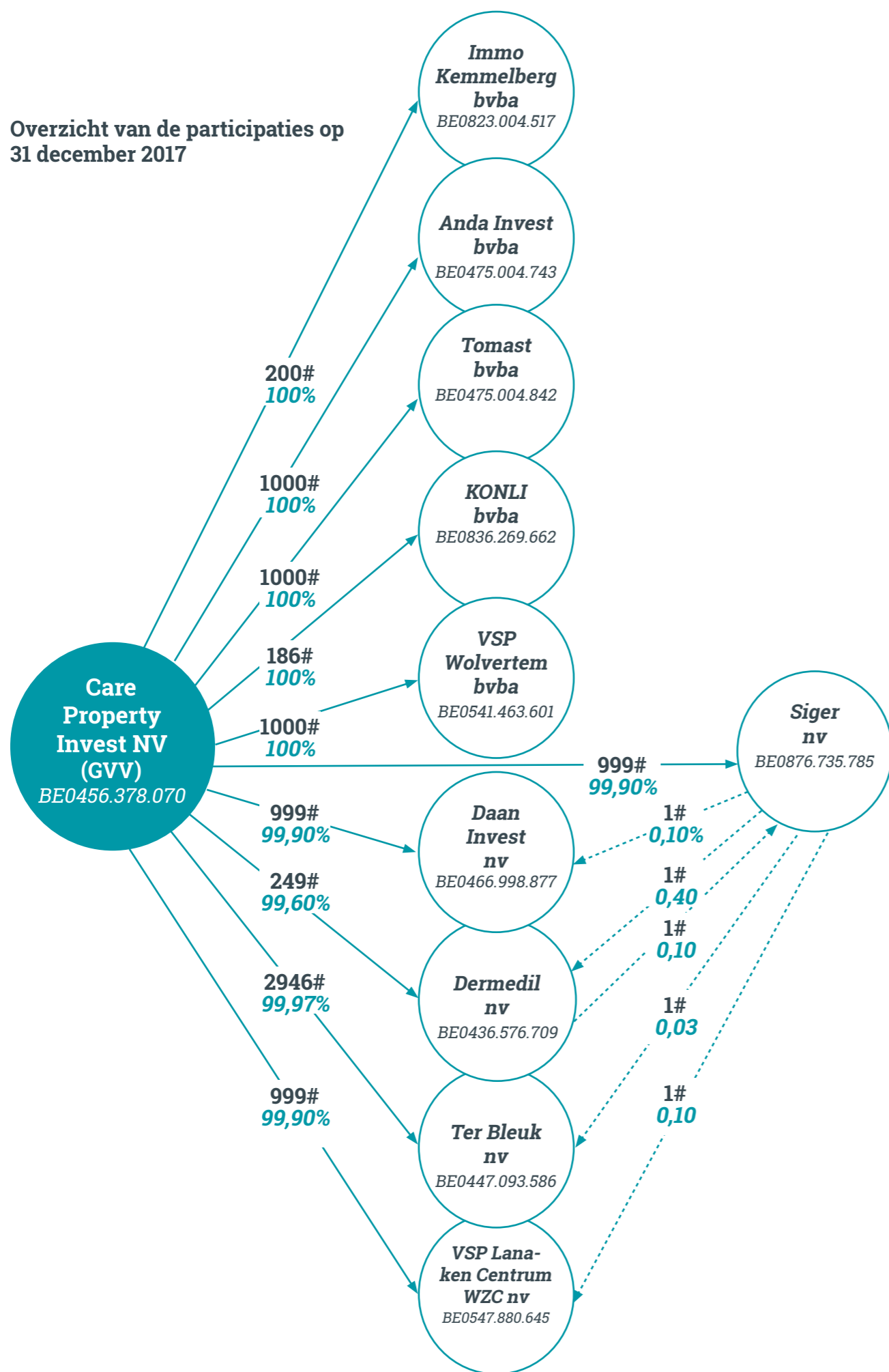
Project	Bouw-/ renovatiejaar (recentste)	Bezettingsgraad	Totale verhuurbare residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	Reële waarde (in miljoen euro)	Reële waarde tov geconsolideerde activa
Tilia (8560 Gullegem)	2014-2015	100%	1.454	15	131.697	131.697	131.234	2,73	0,75%
Aan de Kaai (2300 Turnhout)	2012	100%	7.950	84	825.000	825.000	892.825	17,02	4,70%
De Nieuwe Kaai (2300 Turnhout)	2005	100%	7.806	99	862.840	862.840	940.409	17,28	4,78%
Boeyendaalhof (2270 Herenthout)	1991-2011	100%	7.139	118	750.000	750.000	852.156	15,75	4,35%
Ter Bleuk (2820 Bonheiden- Rijmenam)	2013-2016	100%	5.593	52	750.000	750.000	713.153	13,59	3,76%
3 Eiken (3620 Lanaken)	2015-2016	100%	7.990	122	920.000	920.000	967.425	19,33	5,34%
Les Saules (1190 Vorst)	2017-2019	/	7.239	118	/	/	/	6,35	1,76%
Les Terrasses du Bois (1170 Watermaal- Bosvoorde)	2014	100%	16.568	164	1.769.689	1.769.689	1.798.505	34,58	9,55%
Bois de Bernihè (6800 Libramont)	2013	100%	6.886	126	610.000	610.000	717.508	11,62	3,21%
Qaly@Beersel (1652 Alsemberg)	2016	100%	6.834	87	850.000	850.000	893.685	16,88	4,66%
Oase (1861 Wolvertem)	2016	100%	6.730	80	800.000	800.000	840.271	16,05	4,44%
Residentie Moretus (2600 Berchem)	2005-2011	100%	8.034	150	1.150.000	1.150.000	1.193.799	23,20	6,41%
Park Kemmelberg (2600 Berchem)	2014	100%	2.412	31	350.000	350.000	399.352	7,28	2,01%
Totaal		100%	92.635	1.246	9.769.226	9.769.226	11.141.840	201,66	

De bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2017 bedraagt 100%. Het project in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst zit niet vervat in dit percentage gezien het woonzorgcentrum pas opgeleverd zal worden midden 2019.

De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed. De Vennootschap betaalt dan ook geen enkele verzekeringspremie voor de vastgoedbeleggingen en de financiële leasingen in portefeuille, maar ziet toe op de verzekeringen die worden afgesloten door de exploitanten, voornamelijk met betrekking tot de betaling van de premies en de omvang van de dekking, zodat deze minimaal conform is aan de afgesproken dekking in de afgesloten erfpacht-, huur-of terbeschikkingstellingsovereenkomsten. De Vennootschap controleert aldus strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar "8. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 146, verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging "Aan de Kaai" werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers.

Overzicht van de participaties op 31 december 2017



5. Overzicht van de financiële leasing

5.1 Nieuwe financiële leasing



Moerbeke - Hof Ter Moere

- Adres: Hof Ter Moere 1A, 9180 Moerbeke
- Capaciteit: 22 assistentiewoningen
- Ligging: Centraal gelegen, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- Gunningsdatum: 30 april 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2016-2017. Opgeleverd 23 februari 2017
- Exploitant: OCMW Moerbeke

Herenthout - Hof Driane

- Adres: Molenstraat 56, 2270 Herenthout
- Capaciteit: 22 assistentiewoningen
- Ligging: Gelegen in het binnengebied van serviceflats Hof Driane en dienstencentrum Huis Hof Driane. Vlakbij het centrum van Herenthout, op wandelafstand van winkels, banken, apotheek, ...
- Gunningsdatum: 3 november 2015
- Bouw- / renovatiejaar: 2017-2018. Opgeleverd 20 februari 2018
- Exploitant: OCMW Herenthout



Deinze - De Nieuwe Ceder

- Adres: Parijsestraat 34, 9800 Deinze
- Capaciteit: 86 wooneenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels
- Ligging: Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij van het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.
- Acquisitiedatum: 30 oktober 2017
- Bouw- / renovatiejaar: 2018-2019. Oplevering voorzien midden 2019
- Exploitant: vzw Zorghuizen

Samenvattende tabel van de projecten in ontwikkeling

Projecten in ontwikkeling			
Project	Geraamd nog uit te voeren investeringsbedrag (in € miljoen)	Voorziene oplevering	Beschrijving
Hof Driane (2270 Herenthout)	0,60	Voorjaar 2018	Realisatie van 22 assistentiewoningen voor het OCMW van Herenthout
Les Saules (1190 Vorst)	9,50	Midden 2019	Realisatie van een woonzorgcentrum met 118 vergunde woonegelegenheden
De Nieuwe Ceder (9800 Deinze)	10,99	Midden 2019	Realisatie van een wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels met 86 vergunde woonegelegenheden
Totaal	21,09		

Oplevering groep van assistentiewoningen "Hof Ter Moere" te Moerbeke

Het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke, waarvoor de werken gestart werden op 4 april 2016, werd voorlopig opgeleverd op 23 februari 2017. Deze groep van assistentiewoningen waarvoor Care Property Invest als bouwheer en financier optrad, bestaande uit 22 assistentiewoningen, genereert vanaf 1 april 2017 bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Het project wordt uitgebaat door het OCMW van Moerbeke op basis van een erfpachtovereenkomst voor 27 jaar van het type "triple net".

Voor "Hof Ter Moere" bedroeg de totale investeringskost circa € 3,69 miljoen (incl. btw). Hiervan stond op 31 december 2017 nog circa € 3,62 miljoen als "vorderingen financiële leasing" op de balans.

5.2 Initiële investeringsprogramma

De Vennootschap heeft tot op heden 1.988 afgewerkte serviceflats in haar portefeuille die allen gerealiseerd werden binnen het initiële investeringsprogramma van 2.000 serviceflats die van bij de oprichting van de Vennootschap werd vooropgesteld. Voor deze projecten werd de samenwerking tussen de Vennootschap en de OCMW's of vzw's steeds vastgelegd in een overeenkomst van onroerende leasing. In deze structuur is de leasing gebaseerd op een "triple net" recht van erfpacht op het gebouw welke ingaat nadat het project voorlopig werd opgeleverd op het perceel dat door het OCMW of de vzw ter beschikking werd gesteld aan de Vennootschap via een recht van opstal. Na afloop van de 30-jarige opstalperiode is het OCMW of de vzw een eindeopstalvergoeding verschuldigd aan Care Property Invest, welke gelijk is aan het nominale bedrag van de initiële investeringskost opdat het OCMW of de vzw eigenaar zou worden van de serviceflats.

Het bedrag van de eindeopstalvergoeding wordt niet herzien, noch geïndexeerd. Zodra een gebouw gebruiksklaar is, d.i. vanaf de voorlopige oplevering van het serviceflatgebouw, gemiddeld 14 maanden na de ingang van het opstalrecht, gaat een erfpachtperiode in van 27 jaar gedurende dewelke het OCMW of de vzw het volle genot heeft van het gebouw en volledig instaat voor de uitbating ervan als serviceflatgebouw en dit tegen betaling van een maandelijks canon per serviceflat. De canon vertegenwoordigt de rentevergoeding op het door Care Property Invest geïnvesteerde kapitaal en wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.

Gedurende de overbruggingstijd na het eindigen van de erfpachtperiode tot aan het einde van het 30-jarig recht van opstal zal een huurovereenkomst lopen gedurende dewelke het OCMW of de vzw een vergoeding verschuldigd zal zijn conform de alsdan geldende marktrentevoeten. Het eerste erfpachtrecht van deze contracten zal eindigen in 2024.

Voor deze 2.000 serviceflats in het initiële investeringsprogramma werd door de Vlaamse Gemeenschap een subsidie voorzien gedurende 18 jaar ten voordele van het OCMW of de vzw, vanaf de definitieve erkenning (die ongeveer 1 jaar na de oplevering van een project wordt bevestigd door de Vlaamse Gemeenschap) van de serviceflats door de Vlaamse overheid.

De Vennootschap neemt de investeringskosten van deze projecten in overeenstemming met de IAS/IFRS normen op in haar boekhouding als vordering op lange termijn (meer bepaald als IAS 17 "Lease-overeenkomsten"). De winst- of verliesmarge die conform IAS/IFRS wordt toegerekend aan het afsluiten van deze contracten, wordt opgenomen bij de "Handelsvorderingen" en geactiveerd via de staat van het globaal resultaat.

De geactualiseerde waarde (positief of negatief) wordt berekend door de toekomstige kasstromen die voortvloeien uit deze contracten te verdisconteren tegen een discontorentevoet welke gelijk is aan de rentevoet geldend op de dag van het afsluiten van de leasingovereenkomst (meer details inzake deze berekeningswijze bij punt "Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving" op pagina 158 van hoofdstuk "VIII. Jaarrekening"). In overeenstemming met de GVV-regelgeving dienen deze zakelijke rechten waarop de contracten gebaseerd werden, niet gewaardeerd te worden door een vastgoeddeskundige.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op	31 december 2017	31 december 2016
Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
Handelsvorderingen m.b.t. opgeleverde projecten	10.885.750,18	11.845.645,26
Totale geactiveerde bedrag m.b.t. de leasingovereenkomsten	171.136.955,18	168.783.898,24

Projecten uit het initiële investeringsprogramma	projecten	flats
Aantal opgeleverd (voltooid) (*)	76	1.988

(*) Het initiële investeringsprogramma omvatte de ontwikkeling van 2.000 serviceflats. Het uiteindelijke gerealiseerde aantal bedraagt 1.988 serviceflats en naar alle verwachting zal dit aantal niet verder stijgen gezien het een afgesloten programma betreft.

Hieronder een overzicht van de projecten uit het initiële investeringsprogramma:

Vermelde bedragen in euro.

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
ANTWERPEN					
ZWIJNDRECHT – Dorp	26	oktober 1997	199.605,12	1.429.613,34	1.651.929,65
ZOERSEL – Sint-Antonius	24	juni 1998	158.817,60	1.283.194,93	1.491.391,73
HOOGSTRATEN – Loenhoutseweg	23	januari 1999	177.793,68	1.323.036,05	1.591.192,89
ARENDONK – Horeman	20	december 1998	152.102,40	1.050.613,98	1.258.806,57
DEURNE – Boterlaar	24	februari 2000	198.417,60	1.318.387,38	1.642.136,89
KAPellen – Hoogboom	22	februari 2000	167.521,20	1.288.259,07	1.386.416,23
KONTICH – Altena	25	december 2003	251.661,00	895.224,58	2.128.076,52
ESSEN – Maststraat	20	januari 2001	173.918,40	1.165.628,20	1.439.363,34
ESSEN – Maststraat uitbreiding (fase 1)	10	april 2010	84.984,00	428.752,46	1.114.374,84
RETIE – Kloosterhof	24	november 2001	202.305,60	621.127,08	1.674.319,74
MERKSEM – De Brem	42	januari 2002	327.096,00	871.697,37	2.707.138,69
VOSELAAR – Woestenborghslaan	17	juni 2002	146.820,84	430.284,58	1.215.136,97
ANTWERPEN – Grisarstraat	28	januari 2003	296.465,76	718.280,65	2.453.562,72
HEMIKSEM – Sint-Bernardusabdij	24	mei 2004	199.310,40	2.191.183,00	1.685.377,26
RAVELS – Mgr. Paapsstraat	25	augustus 2004	217.158,00	561.881,56	1.836.289,37
BRECHT – Gasthuisstraat	25	april 2005	189.567,00	1.216.910,79	1.903.193,13
EKEREN – Geestenspoor	19	juli 2006	144.593,04	527.990,35	1.735.239,29
NIJLEN – Ten Velden	21	januari 2011	99.587,88	892.763,63	2.419.420,86
BRECHT – Sint-Job	36	december 2011	130.256,64	1.400.089,88	4.215.610,62
SCHILDE – Molenstraat	22	december 2012	112.697,09	690.359,98	2.443.304,55
VORSELAAR – Nieuwstraat	22	oktober 2012	108.765,11	1.146.274,12	2.495.197,09
BEERSE – Boudewijnstraat	37	april 2012	175.308,81	2.458.167,86	3.965.857,61
MOL – Jakob Smitslaan	50	januari 2013	143.376,00	4.165.828,54	5.622.718,60
			4.058.129,17	28.075.549,38	50.076.055,16

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
WEST-VLAANDEREN					
HOOGLEDE – Hogestraat	22	februari 1999	173.672,40	1.492.469,64	1.437.339,01
LICHTERVELDE – Statiesstraat	19	februari 1999	148.651,44	1.132.407,67	1.230.240,98
TORHOUT – K. de Goedelaan	21	februari 1998	157.900,68	1.185.172,32	1.306.796,30
LO-RENINGE – Reninge	10	maart 1999	79.768,80	551.543,46	698.604,38
ROESELARE – Centrum	30	oktober 2000	229.744,80	1.551.196,33	1.901.389,12
ZEDELGEM – Loppem	14	september 2009	115.753,68	375.604,58	995.172,10
WAREGEM – Zuiderlaan	63	april 2002	586.535,04	3.795.305,31	4.854.264,93
WERVIK – Gasstraat	17	maart 2002	140.221,44	671.264,07	1.215.889,38
BRUGGE – Sint-Andries	36	december 2002	296.507,52	944.635,21	2.718.417,54
⁽⁴⁾ BRUGGE – De Vliedberg	35	januari 2011	164.962,06	n.v.t.	4.535.567,66
BRUGGE – 7-torentjes	33	november 2012	106.658,64	1.144.970,90	4.267.463,75
⁽⁴⁾ BRUGGE – Ten Boomgaarde	38	juli 2012	174.306,47	2.298.989,67	6.408.174,91
MENEN – Lauwe	19	maart 2003	167.443,20	555.425,10	1.385.782,73
MOORSLEDE – Marktstraat	17	januari 2006	108.605,52	477.856,61	1.411.631,96
⁽⁴⁾ HOOGLEDE, Gits – Singellaan	20	oktober 2011	148.363,04	1.066.588,22	2.628.798,61
⁽⁴⁾ BREDENE – Duinenzichterf	48	december 2011	295.760,21	1.517.187,59	5.143.425,97
⁽⁴⁾ KORTEMARK – Hospitaalstraat	33	december 2011	224.764,41	1.166.696,74	3.830.409,52
			3.319.619,35	19.927.313,42	45.969.368,85
OOST-VLAANDEREN					
NINOVE – Denderwindeke	20	november 1997	146.524,80	1.044.505,81	1.212.658,83
ASSENEDE – Bassevelde	15	juni 1998	107.361,00	811.548,10	888.510,01
AALST – Moorsel	47	sept.+nov. 1998	353.322,36	2.284.370,71	2.924.145,95
NINOVE – Burchtstraat	17	januari 2000	138.887,28	912.921,50	1.149.451,51
ASSENEDE – Oosteeklo	16	juni 2000	126.439,68	1.169.194,69	1.046.421,43
DE PINTE – Bommelstraat	20	augustus 2000	163.819,20	1.097.897,81	1.355.767,48
HAMME – Roodkruisstraat	20	januari 2001	164.556,00	1.238.490,80	1.361.852,97
DEINZE – Ten Bosse	19	maart 2002	145.543,80	906.005,00	1.204.571,93
HAMME – Moerzeke	11	mei 2004	116.212,80	300.819,65	996.160,25
ZULTE – Pontstraat	26	juni 2005	125.505,12	595.814,12	1.920.143,59
WAASMUNSTER – Molenstraat	24	december 2005	157.798,08	697.046,93	2.064.529,27
DESTELBERGEN – Steenvoordestraat	20	november 2006	157.094,40	600.629,30	1.998.805,04
DESTELBERGEN – Heusden	20	januari 2015	168.254,50	1.493.021,60	3.074.689,54
SINT-NIKLAAS – Zwijgershoek	36	februari 2009	148.655,52	1.631.812,54	3.382.787,41
SINT-NIKLAAS – Priesteragie	60	januari 2013	188.496,00	2.984.302,45	9.663.258,24
			2.408.470,44	17.768.381,01	34.243.753,45

PROVINCIE/GEMEENTE	Aantal flats	Ingang erfpacht	Verschuldigde canon (1)	Verzekerde waarde (2)	Aanschaffingswaarde (a)
VLAAMS-BRABANT					
OPWIJK – Kloosterstraat	13	maart 1998	98.581,08	696.568,88	815.873,14
⁽⁴⁾ OPWIJK – Kloosterstraat (fase 2)	32	februari 2014	307.277,01	1.549.454,14	4.592.556,69
KORTENBERG – Leuvenestnwg	24	juni 2007	175.109,76	742.522,02	2.398.855,72
ZAVENTEM – Sterrebeek	15	september 2008	139.989,60	549.923,76	1.827.654,52
⁽⁴⁾ ZAVENTEM – Sint-Stevens-Woluwe	18	december 2010	259.926,58	1.154.168,59	3.026.839,21
TIENEN – Houtemstraat	31	april 2008	275.436,24	1.010.999,74	3.382.906,85
TIENEN – Houtemstraat (fase 2)	31	april 2010	230.535,84	1.249.237,58	3.455.560,46
LENNIK – Stationsstraat	16	september 2011	131.045,76	944.697,97	1.843.166,78
⁽⁴⁾ LIEDEKERKE – Fabriekstraat	36	maart 2012	125.240,99	1.718.342,13	4.522.763,78
⁽⁴⁾ MEISE – Godshuisstraat	43	september 2012	168.973,88	2.258.463,25	6.143.210,15
			1.912.116,74	11.874.378,06	32.009.387,30
LIMBURG					
HAMONT – De Kempkens	16	november 2000	130.341,12	972.542,97	1.078.707,46
LEOPOLDSBURG – Heppen	19	november 2003	169.784,76	470.860,10	1.435.709,20
⁽⁴⁾ ZONHOVEN – Rozenkransweg	31	oktober 2001	260.359,08	754.824,79	2.154.751,95
LEOPOLDSBURG – Centrum	31	september 2004	268.851,84	833.141,60	2.304.535,76
AS – Dorpstraat	18	oktober 2005	167.130,00	400.884,21	1.457.524,43
HAMONT-ACHEL – Achel	25	november 2000	135.225,00	1.104.605,75	3.144.985,21
DILSEN-STOKKEM – Langs de Graaf	28	mei 2008	285.099,36	1.100.841,53	3.330.436,58
⁽⁴⁾ ZONHOVEN – Dijkbeemdenweg	40	augustus 2009	166.436,76	2.360.844,65	5.644.646,36
⁽⁴⁾ BERINGEN – Klitsbergwijk	24	oktober 2009	160.800,50	1.071.539,26	2.984.965,48
HEUSDEN-ZOLDER – Hesdinstraat	28	maart 2012	162.308,16	981.277,63	3.004.334,33
HAM – Speelstraat	37	mei 2013	124.684,08	1.297.972,72	3.969.442,96
			2.031.020,66	11.349.335,21	30.510.039,72
76 projecten	1.988		13.729.356,36	88.994.957,08	192.808.604,48

- (a) Geactiveerde kosten m.b.t. de oprichting van de serviceflats, inclusief btw (de contractuele vooruitbetalingen t.b.v. € 36.178.107,63 werden hiervan nog niet afgetrokken en worden in mindering gebracht van de nog te betalen eindeopstalvergoedingen). De aanschaffingswaarde houdt rekening met de definitieve afrekening van het investeringsbedrag van bepaalde projecten.
- (1) Verschuldigde canon van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 – deze erfpachtvergoeding is onafhankelijk van de bezettingsgraad van het gebouw.
- (2) De verschuldigde canon houdt rekening met een rechtzetting t.o.v. de definitieve afrekening van een aantal projecten. De canons is verschuldigd op het definitieve investeringsbedrag.
- (3) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedeekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten Lichtervelde: inclusief administratief centrum, Hooglede: inclusief gemeentelijk centrum, Hamme: inclusief de onderbouw, Kapellen: inclusief ontspanningsruimte en verbindinggebouw, Hamont-Achel: inclusief verbindinggebouw en verbinding flat nr. 12, Oosteeklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindinggang, Lennik inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits) inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindinggang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.
- (4) Deze projecten zijn definitief afgerekend in het boekjaar 2017. Voor meer informatie, zie voetnoot (3) hierboven.

Detail reële waarde initiële investeringsprogramma per project

Op 31/12/2016 werd als reële waarde het resterend saldo van de canons + huur + einde opstalvergoeding per project vermeld, terwijl onderstaande tabel per 31/12/2017 bestaat uit de reële waarde van de financiële leasing per project. Conform IAS17 die vereist dat de reële waarde wordt weergegeven, is de Vennootschap van mening dat de tabel per 31/12/2017 een getrouwer en gedetailleerder beeld geeft van de vorderingen financiële leasing. Deze weergave zal dan ook in de toekomst verder gehanteerd worden.

dossiernr.	project	reële waarde bij ingang erfpacht	reële waarde op 31/12/2017	variatie op 31/12/2017
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.999.992,80	2.533.404,41	533.411,61
1102.O.02	Deurne	2.122.417,62	2.472.036,94	349.619,32
1102.O.03	Antwerpen - AKA	2.822.296,16	3.916.953,53	1.094.657,37
1102.O.04	Merksem	3.065.650,05	4.317.984,05	1.252.334,00
1107.O.01	Brecht	2.206.168,00	2.814.083,85	607.915,85
1107.O.02	Brecht - St. Job	2.207.814,31	2.901.752,25	693.937,94
1109.O.01	Essen	1.537.586,53	2.201.582,24	663.995,71
1109.O.02	Essen 2de fase	1.265.629,07	1.674.567,16	408.938,09
1110.O.01	Hemiksem	2.226.248,68	2.837.721,68	611.473,00
1113.V.01	Kapellen	1.608.869,36	2.052.023,30	443.153,94
1114.O.01	Kontich	2.756.973,84	3.570.383,77	813.409,93
1122.O.01	Schilde	2.306.947,88	2.983.668,40	676.720,52
1129.O.01	Zoersel	1.315.823,78	1.914.901,68	599.077,90
1130.O.01	Zwijndrecht	1.550.514,57	2.343.853,29	793.338,72
1208.V.01	Nijlen	1.365.793,16	1.928.782,51	562.989,35
1301.O.01	Arendonk	1.345.572,70	1.861.039,71	515.467,01
1304.O.01	Beerse	4.167.801,48	5.158.884,54	991.083,06
1311.O.01	Hoogstraten	1.647.027,73	2.123.837,47	476.809,74
1318.O.01	Mol	2.592.453,24	3.500.225,29	907.772,05
1321.O.01	Ravels	2.379.908,20	3.119.669,34	739.761,14
1322.O.01	Retie	1.850.850,03	2.661.652,90	810.802,87
1326.O.01	Vosselaar	1.349.764,88	1.926.577,72	576.812,84
1325.O.01	Vorselaar	2.704.652,02	3.168.281,94	463.629,92
2116.O.01	Lennik	1.893.290,06	2.710.471,81	817.181,75
2117.O.01	Liedekerke	2.246.090,08	2.931.616,40	685.526,32
2121.O.01	Meise	3.193.886,95	4.031.435,21	837.548,26
2123.O.01	Opwijk	805.565,46	1.166.183,77	360.618,31
2121.O.03	Opwijk 2	5.092.996,29	7.084.014,49	1.991.018,20
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	2.114.962,69	2.644.962,71	530.000,02
2134.O.02	Zaventem - St.Stevens Woluwe	3.264.313,90	4.697.135,31	1.432.821,41
2218.O.01	Kortenbergh	2.688.147,48	3.370.951,29	682.803,81
2228.O.01	Tienen	3.953.653,17	5.113.378,66	1.159.725,49
2228.O.02	Tienen 2	3.722.010,09	4.814.075,38	1.092.065,29
3103.O.01	Brugge-St. Andries	2.847.013,66	3.958.745,97	1.111.732,31
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	1.828.595,24	2.666.040,38	837.445,14
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	3.590.178,91	4.168.789,59	578.610,68
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2.491.176,22	3.329.871,93	838.695,71
3108.O.01	Torhout	1.305.199,50	1.884.592,42	579.392,92
3109.O.01	Zedelgem	1.025.255,84	1.465.966,44	440.710,60
3204.O.01	Kortemark	3.973.652,87	3.969.554,27	4.098,60

dossiernr.	project	reële waarde bij ingang erfpacht	reële waarde op 31/12/2017	variatie op 31/12/2017
3204.O.01	Kortemark	3.973.652,87	5.227.379,57	1.253.726,70
3205.O.01	Lo-Reninge	714.931,26	935.866,33	220.935,07
3307.O.01	Wervik	1.284.355,94	1.835.481,75	551.125,81
3408.O.01	Menen	1.528.753,95	2.203.433,88	674.679,93
3410.O.01	Waregem	5.541.923,75	7.704.081,04	2.162.157,29
3501.O.01	Bredene	5.296.510,81	6.860.979,97	1.564.469,16
3601.O.01	Hooglede	1.496.330,18	2.109.073,04	612.742,86
3601.O.02	Hooglede - Gits	2.630.234,53	3.425.290,64	795.056,11
3605.O.01	Lichtervelde	1.292.788,68	1.809.758,36	516.969,68
3606.O.01	Moorslede	1.348.988,62	1.775.919,99	426.931,37
3607.O.01	Roeselare	2.376.411,47	2.872.966,14	496.554,67
4101.O.01	Aalst (A)	1.393.785,28	2.032.610,40	638.825,12
4101.O.01	Aalst (B)	1.538.075,57	2.240.865,64	702.790,07
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.143.893,91	1.717.091,45	573.197,54
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.344.184,85	1.694.602,69	350.417,84
4204.O.01	Hamme	1.621.767,05	2.060.856,69	439.089,64
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	1.356.795,78	1.644.092,24	287.296,46
4207.O.01	Waasmunster	2.314.189,11	2.828.499,83	514.310,72
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1.312.118,02	1.564.340,83	252.222,81
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	829.691,95	1.271.880,33	442.188,38
4402.V.01	Deinze	1.247.301,88	1.844.750,11	597.448,23
4403.O.01	De Pinte	1.611.638,05	2.054.267,28	442.629,23
4404.O.01	Destelbergen	2.375.850,65	2.847.392,09	471.541,44
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	2.793.310,15	4.163.378,30	1.370.068,15
4421.V.01	Zulte	1.357.159,99	1.826.023,78	468.863,79
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.930.850,00	2.732.810,84	801.960,84
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	3.997.829,44	4.670.228,08	672.398,64
5101.O.01	As	1.944.269,96	2.474.298,58	530.028,62
5102.O.01	Beringen	2.217.638,34	3.090.755,27	873.116,93
5107.O.01	Ham	2.025.729,92	2.906.796,73	881.066,81
5110.O.01	Heusden Zolder	2.963.255,80	3.835.224,10	871.968,30
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	3.112.295,88	3.884.586,89	772.291,01
5111.O.02	Heppen	1.908.750,66	2.424.671,10	515.920,44
5117.O.01	Zonhoven	2.401.258,22	3.385.504,87	984.246,65
5117.O.02	Zonhoven - 2	2.230.710,51	3.146.124,40	915.413,89
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.866.990,15	5.168.060,84	1.301.070,69
5204.O.01	Hamont-Achel	1.274.113,56	1.626.164,88	352.051,32
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.843.035,61	2.431.909,19	588.873,58
		171.900.463,98	(*) 228.350.117,87	56.449.653,89

(*) De totale reële waarde, incl Moerbeke, bedraagt € 232.195.682,58. Voor Moerbeke bedroeg de reële waarde bij ingang erfpacht € 3.632.217,62. Op 31/12/2017 bedraagt deze € 3.845.564,71 wat een variatie betekent van € 213.347,09.

6. Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017



Gunning realistische groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

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

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap zal een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van 32 jaar van de eigenaar van de grond, namelijk het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen Welzijnshuis" zal waarnemen.

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



Oplevering groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

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

In het kader van deze openbare aanbesteding, uitgeschreven door het OCMW van Herenthout, ontwikkelde de Vennootschap hier een groep van assistentiewoningen bestaande uit 22 assistentiewoningen.

De bouwvergunning werd succesvol bekomen en Care Property Invest ontving het aanvangsbevel van het OCMW Herenthout op 6 maart 2017, waarna de werken van start gingen op 5 april 2017.

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

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

7. Vastgoed voor eigen gebruik

Einde 2013 werd door de Vennootschap een pand (gelegen te Horstebaan 3, 2900 Schoten) aangekocht met de bedoeling er, na grondige renovatie, haar kantoren te vestigen. Op 12 januari 2015 werd het gebouw in gebruik genomen en werd de maatschappelijke zetel aldus verplaatst naar de Horstebaan 3, 2900 Schoten. De investeringskost van het gebouw werd opgenomen in de jaarrekening volgens IAS 16, materiële vaste activa voor eigen gebruik. De aanschaffingswaarde bedraagt € 1.728.121,34, exclusief btw en registratierechten.

8. Verslag van de vastgoeddeskundige

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 31 december 2017.

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

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

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 31 december 2017 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 200.975.100 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 205.999.500.

Antwerpen, 31/12/2017

Katrien Van Grieken, MRE
Schatter-Adviseur
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS
Afgevaardigd Bestuurder
STADIM cvba

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zoals opgenomen in de balans per 31 december 2017, wijkt met circa € 600.000 af van de reële waarde zoals opgenomen in het verslag van de vastgoeddeskundige. Deze afwijking is te verklaren door het project "Les Saules" te Vorst, waarbij de te verwachten bouwkosten in mindering worden gebracht van de reële waarde van het totale project, zoals bepaald werd door de vastgoeddeskundige.



VIII. Jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening, de enkelvoudige jaarrekening en het beheersverslag werden opgesteld door de raad van bestuur van 28 februari 2018 en worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 16 mei 2018. De balans, de staat van het globaal resultaat, de kasstroomtabel, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en de toelichtingen vormen samen de jaarrekening van de Vennootschap. Deze werd opgemaakt in overeenstemming met IFRS zoals geïmplementeerd door de GVV-Wet en het GVV-KB en de reglementaire voorschriften die in België van toepassing zijn. Alle cijfergegevens met betrekking tot de jaarrekening werden opgenomen in euro, tenzij anders vermeld.

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017	152
1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	152
1.2 Geconsolideerde balans	153
1.3 Kasstroomtabel	154
1.4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	156
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	158
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	158
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	158
T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING	158
T 2.2 CONSOLIDATIEPRINCIPES	159
T 2.3 VASTGOEDBELEGGINGEN	160
T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	162
T 2.5 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	164
T 2.6 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	164
T 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN	165
T 2.8 VLOTTENDE ACTIVA	166
T 2.9 EIGEN VERMOGEN	166
T 2.10 VOORZIENINGEN	167
T 2.11 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	167
T 2.12 PERSONEELSBELONINGEN	168
T 2.13 OPBRENGSTEN EN KOSTEN	168
T 2.14 BELASTINGEN	169
Toelichting 3: Segmentinformatie	171
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	171
T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO	171
T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL	172
T 4.3 RISICO VAN LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL	173
T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKTKOERS VAN HET AANDEEL DAT AANZIENLIJK KAN SCHOMMELEN INGEVOLGE VERSCHILLENDE FACTOREN	174
T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN EFFECTEN- EN SECTORANALISTEN	175
T 4.6 VERKOOP VAN AANDELEN DOOR DE AANDEELHOUDERS EN SCHOMMELINGEN VAN DE BEURSKOERS VAN DE AANDELEN	175
T 4.7 BELEGGERS DIE INGEZETENEN ZIJN VAN ANDERE LANDEN DAN BELGIË	175
T 4.8 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET	176
T 4.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN	176
T 4.10 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS	177
T 4.11 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD	177
T 4.12 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ	178
Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans	180
T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL	180
T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT	180

T 5.3 HUURINKOMSTEN	181
T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	182
T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	187
T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	188
T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	189
T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN	189
T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN	189
T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	190
T 5.11 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	191
T 5.12 BELASTINGEN	191
T 5.13 VASTGOEDBELEGGINGEN	192
T 5.14 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	197
T 5.15 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	197
T 5.16 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	198
T 5.17 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA	202
T 5.18 HANDELSVORDERINGEN	205
T 5.19. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA	205
T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN	205
T 5.21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	205
T 5.22 KAPITAAL	206
T 5.23 UITGIFTEPREMIE	208
T 5.24 RESERVES	208
T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	208
T 5.26 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	210
T 5.27 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	211
T 5.28 UITGESTELDE BELASTINGEN-VERPLICHTINGEN	213
T 5.29 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	213
T 5.30 HANDELSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN	213
T 5.31 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	213
T 5.32 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA	213
T 5.33 TOELICHTING REËLE WAARDE	214
T 5.34 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	215
T 5.35 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS	215
T 5.36 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2017	216
T 5.37 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN	217
3. Verslag van de commissaris	218
4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2017	226
4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat	226
4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	227
4.3 Verkorte statutaire balans	228
4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking	229
4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	230
4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	231
4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	232

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	T 5.3	19.947.118,72	15.629.497,09
<i>huur</i>		6.130.638,33	2.520.186,74
<i>huurkortingen</i>		0,00	-1.235,00
<i>vergoeding financiële leasings en soortgelijken</i>		13.816.480,39	13.110.545,35
NETTOHUURRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		19.947.118,72	15.629.497,09
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.4	-3.004.090,78	-2.375.962,76
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.5	895.789,05	61.780,72
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>		-5.236.556,40	-2.428.614,05
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>		6.132.345,45	2.490.394,77
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>		0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.838.816,99	13.315.315,05
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.6	457.476,20	1.925.213,00
<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>		-1.168.402,90	-31.167,03
<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>		1.625.879,10	1.956.380,03
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	T 5.7	-1.017.477,82	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.278.815,37	15.240.528,05
XX. Financiële inkomsten (+)	T 5.8	8.650,77	12.431,90
XXI. Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-4.345.350,95	-4.873.972,18
XXII. Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-100.438,51	-3.912,91
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	T 5.11	2.049.040,70	-2.153.469,00
FINANCIEEL RESULTAAT		-2.388.097,99	-7.018.922,19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		14.890.717,38	8.221.605,86
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	-258.638,73	59.642,56
XXV. Exit taks (-)	T 5.12	-344.364,35	-385.964,99
BELASTINGEN		-603.003,08	-326.322,43
NETTORESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43
GLOBAAL RESULTAAT		14.287.714,30	7.895.283,43

NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,9040	€ 0,5988

Zie "Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans" op pagina 180.

1.2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		377.785.655,00	258.292.942,67
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.13	201.664.978,49	85.040.501,00
<i>vastgoedbeleggingen - andere</i>		195.312.280,93	85.040.501,00
<i>vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>		6.352.697,56	0,00
D. Andere materiële vaste activa	T 5.14	4.978.201,33	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	T 5.15	5.520,00	3.770,00
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.16	160.251.205,00	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	T 5.17	10.885.750,18	11.845.645,26
<i>m.b.t. projecten in uitvoering</i>		0,00	0,00
<i>m.b.t. opgeleverde projecten</i>		10.885.750,18	11.845.645,26
II. VLOTTENDE ACTIVA		6.327.560,44	4.722.317,34
D. Handelsvorderingen	T 5.18	576.665,20	26.787,65
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	T 5.19	32.900,47	600.530,53
<i>vennootschapsbelasting</i>		1.312,25	479.783,54
<i>andere</i>		31.588,22	120.746,99
F. Kas en kasequivalenten	T 5.20	5.641.055,11	3.657.308,89
G. Overlopende rekeningen	T 5.21	76.939,66	437.690,27
TOTAAL ACTIVA		384.113.215,44	263.015.260,01
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		218.157.243,26	108.698.808,51
A. Kapitaal	T 5.22	114.961.266,34	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	T 5.23	87.551.065,26	20.592.745,89
C. Reserves	T 5.24	1.357.197,36	1.768.287,54
D. Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.25	14.287.714,30	7.895.283,43
VERPLICHTINGEN		165.955.972,18	154.316.451,50
I. Langlopende verplichtingen		157.410.810,84	125.069.420,29
B. Langlopende financiële schulden	T 5.26	127.896.019,73	102.522.085,23
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.27	19.413.963,30	21.463.004,00
<i>toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		19.413.963,30	21.463.004,00
F. Uitgestelde belastingen	T 5.28	10.100.827,81	1.084.331,06
II. Kortlopende verplichtingen		8.545.161,34	29.247.031,21
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.29	2.307.237,86	20.498.673,84
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	T 5.30	5.733.085,25	8.160.383,22
a. Exit taks		2.334.245,75	4.483.638,69
b. Andere		3.398.839,50	3.676.744,53
<i>leveranciers</i>		2.979.922,01	3.478.645,56
<i>huurders</i>		0,00	50,00
<i>belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>		418.917,49	198.048,97
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.31	6.448,21	120.012,11
F. Overlopende rekeningen	T 5.32	498.390,02	467.962,04
<i>vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten</i>		178.013,33	45.555,38
<i>gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten</i>		0,00	0,00
<i>toe te rekenen kosten</i>		320.376,69	422.406,66
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN		384.113.215,44	263.015.260,01

1.3 Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		(*) 7.976.073	8.547.846
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		6.570.414	1.225.239
Resultaat voor betaalde belastingen		14.890.717	8.221.606
betaalde belastingen	T 5.12	-603.003	-326.322
Nettoresultaat van het boekjaar		14.287.714	7.895.283
+ betaalde en ontvangen interesten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	T 5.9	4.345.351	4.873.972
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten)		18.633.065	12.769.256
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-2.482.852	514.987
variaties in de reële waarde van swaps	T 5.11	-2.049.041	2.153.469
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.6	-457.476	-1.925.213
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	T 5.24	0	-216.294
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.14	104.474	94.669
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.17	-1.098.287	1.362
afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)	T 5.16	0	406.995
ander portefeuilleresultaat		1.017.478	0
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
Beweging van de activa		4.871.780	-1.607.050
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)		0	0
vorderingen financiële leasing	T 5.16	373.217	67.076
handelsvorderingen	T 5.18	-532.372	22.723
terug te vorderen belastingen	T 5.19	31.847	-212.664
andere kortlopende activa	T 5.19	5.139.944	-26.109
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	T 5.21	-140.857	-1.458.077
Beweging van de verplichtingen		-14.451.578	578.046
handelsschulden	T 5.28 + T 5.30 + T 5.31	-14.480.640	725.728
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	T 5.30	105.239	-194.084
overlopende rekeningen	T 5.32	-76.178	46.403

(*) Zijnde het saldo einde van het boekjaar 2016, vermeerderd met de kas en kasequivalenten van de dochtervennootschappen op het moment van acquisitie.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-55.416.265	-34.598.332
investerings in vastgoedbeleggingen	T 5.13	-6.354.832	-32.113.355
investerings in aandelen vastgoedvennootschappen		-45.616.349	0
investerings in materiële vaste activa	T 5.14	-3.443.335	-28.487.477
investerings in financiële vaste activa	T 5.15	-1.750	2.500
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		46.510.833	17.452.556
Kaselementen begrepen in het resultaat	T 5.9	-4.345.351	-4.873.972
betaalde interestlasten	T 5.9	-4.433.351	-4.951.320
ontvangen interesten (swap)	T 5.9	88.000	77.348
vaste rentevoet	T 5.9	0	0
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	T 5.26 + T 5.29	-10.751.129	22.039.042
toename (+) van de financiële schulden	T 5.26 + T 5.29	10.000.000	26.567.587
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.26 + T 5.29	-20.751.129	-4.528.545
Verandering in eigen vermogen		-8.306.374	287.486
inkoop/verkoop eigen aandelen		0	291.486
betaling tantièmes		0	-4.000
betalingen dividenden		-7.060.418	0
betaling roerende voorheffing dividenden		-1.245.956	0
Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie		69.913.687	0
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	T 5.22 + T 5.2	69.913.687	0
verhoging keuzedividend		0	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		-2.335.018	-4.890.537
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		5.641.055	3.657.309

Toelichting financiële verplichtingen

	31/12/2016	Kas elementen	Niet kas-elementen				31/12/2017
			Acquisities	Wisselkoersbewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	102.522.085	10.000.000	16.160.939	0	0	-787.005	127.896.020
Kortlopende financiële verplichtingen	20.498.674	-20.751.129	1.772.689	0	0	787.005	2.307.238
Leaseverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	21.463.004	0	0	0	-2.049.041	0	19.413.963
Totale verplichtingen uit financiële activiteiten	144.483.763	-10.751.129	17.933.628	0	-2.049.041	0	149.617.221

1.4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Bedragen werden afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps (*)	
Toelichting	T 5.22	T 5.23	T 5.24	T 5.24	T 5.24
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2016	78.442.492	20.592.746	0	0	-22.156.167
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015	0	0	1.772.676	-82.620	2.846.632
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0
31 december 2016	78.442.492	20.592.746	1.772.676	-82.620	-19.309.535
1 januari 2017	78.442.492	20.592.746	1.772.676	-82.620	-19.309.535
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	1.955.715	-30.502	-2.153.469
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	36.518.775	66.958.319	0	0	0
31 december 2017	114.961.266	87.551.065	3.728.391	-113.122	-21.463.004

	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Toelichting	T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.25	
1 januari 2016	11.283.515	-241.232	7.832.169	-3.281.715	4.546.222	100.299.745
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015	0	0	9.534	4.546.222	-4.546.222	0
dividenden	0	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	241.232	50.254	291.486		291.486
resultaat van de periode (**)	216.294	0	0	216.294	7.895.283	8.111.577
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	-4.000	-4.000	0	-4.000
31 december 2016	11.499.809	0	7.887.957	1.768.287	7.895.283	108.698.808
1 januari 2017	11.499.809	0	7.887.957	1.768.287	7.895.283	108.698.808
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	-182.834	-411.090	411.090	0
dividenden	0	0	0	0	-8.306.374	-8.306.374
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode (**)	0	0	0	0	14.287.714	14.287.714
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	103.477.094
31 december 2017	11.499.809	0	7.705.123	1.357.197	14.287.714	218.157.242

(*) 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 (+/-).

(**) De Vennoetschap heeft geen "niet gerealiseerde resultaten" in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennoetschap gelijk is aan het globaal resultaat.

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

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest ("de Vennootschap") is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De maatschappelijke zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

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

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

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2017 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2017. De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 28 februari 2018 goedgekeurd. De jaarrekening zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders die op 16 mei 2018 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRS)" zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de "International Accounting Standards Board (IASB)" en het "International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)", voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2017

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van 2017.

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

Een aantal nieuwe normen, wijzigingen of interpretaties van bestaande normen zijn in 2017 nog niet van kracht, maar mogen wel eerder toegepast worden. De Vennootschap heeft geopteerd om de nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties niet vroegtijdig toe te passen. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Care Property Invest, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2018 en daarna. De standaarden zullen geen of slechts een immateriële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

IFRS 9 "Financiële instrumenten"

Ingangsdatum: 1 januari 2018. De standaard behandelt de classificatie, waardering en het niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen.

Gelet op het feit dat de financiële instrumenten die de Vennootschap aanhoudt voornamelijk aan de passiefzijde van de balans terug te vinden zijn en het feit dat de Vennootschap niet beschikt over dubieuze debiteuren aan de actiefzijde die in principe eveneens onder de toepassing van de standaard zouden kunnen vallen, lijkt de impact van de inwerkingtreding van deze standaard beperkt te zijn.

IFRS 15 "Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten"

Ingangsdatum: 1 januari 2018. De IASB en FASB hebben gezamenlijk een standaard gepubliceerd betreffende de opname van opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten. De standaard zal resulteren in een betere financiële verslaggeving van opbrengsten en een betere globale vergelijkbaarheid van de opbrengsten die gerapporteerd worden in de jaarrekening.

Deze standaard lijkt eveneens een beperkte impact te hebben op de Vennootschap omdat ze betrekking heeft op de erkenning van winst bij complexe contracten, die niet voorkomen bij de Vennootschap.

IFRS 16 "Leaseovereenkomsten"

Ingangsdatum: 1 januari 2019. De standaard vervangt de huidige standaard IAS 17 en bezit een grote verandering in de boekhoudkundige verwerking van leaseovereenkomsten door de leasingnemer. Volgens IAS 17 moest de leasingnemer een onderscheid maken tussen een financiële leasing (op te nemen op de balans) en een operationele leasing (niet op te nemen op de balans). IFRS 16 daarentegen verplicht de leasingnemer een schuld te erkennen op de balans gelijk aan de toekomstige leasebetalingen en een "right-of-use asset" voor vrijwel alle leaseovereenkomsten. Voor leasinggevers, blijft de boekhoudkundige verwerking bijna geheel hetzelfde. Echter heeft de IASB de definitie van een lease aangepast waardoor leasinggevers ook geïmpacteerd worden door de nieuwe standaard. Volgens IFRS 16 bezit een overeenkomst een lease als de overeenkomst een recht tot controle van een geïdentificeerd actief bezit voor een bepaalde periode in ruil voor een vergoeding.

Ook deze standaard lijkt een beperkte impact te hebben op de Vennootschap, gelet op het feit dat deze zich voornamelijk richt op leasingnemers. Buiten een fotokopieermachine (leasebedrag: € 633 per kwartaal) heeft de Vennootschap in haar overeenkomsten niet de hoedanigheid van leasingnemer.

T 2.2 CONSOLIDATIEPRINCIPES

De ondernemingen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap zijn dochterondernemingen waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten, uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroeptransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd. Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden. Zie ook toelichting "T 5.37 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 217.

T 2.3 VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemeen

Onroerende goederen (terreinen en gebouwen) – verkregen onder bezwarende titel of door inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing – die worden aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, en die niet dienen voor eigen gebruik worden als vastgoedbelegging opgenomen.

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

Waardering bij initiële opname

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

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

Waardering na initiële opname

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

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van gereguleerde vastgoedvennootschappen uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat er een waaier aan methoden van eigendomsoverdracht in België wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

De gerealiseerde meer- of minderwaarde bestaat uit enerzijds het verschil tussen de nettoverkoopwaarde en de laatste boekwaarde (fair value van de laatste waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

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

Projectontwikkelingen

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

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

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten;
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen;
- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

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

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

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

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

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

T 2.4 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

T 2.4.1 MATERIEEL VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK

Algemeen

Activa die worden aangehouden voor eigen gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze langer dan één periode zullen worden gebruikt, worden conform IAS 16 opgenomen als materiële vaste activa.

Waardering bij eerste opname

Een materieel vast actief moet aan kostprijs gewaardeerd worden indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het activa betrouwbaar kan worden bepaald.

De kostprijs van een actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname (de aankoopprijs) en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief gebruiksklaar te maken. Latere kosten voor het dagelijks onderhoud van een materieel vast actief worden niet opgenomen in de boekwaarde van actief. Deze uitgaven worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt zijn. Toekomstige uitgaven voor herstelling en onderhoud worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan aangetoond worden dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen van het actief.

Waardering na eerste opname

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

Afschrijvingen

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

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

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

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
Kantoormachines	25%
Rollend materieel	20%
Inrichting kantoren	10%

Vervreemding van een materieel vast actief

Op het moment dat een actief wordt vervreemd of op het moment dat er geen toekomstige economische voordelen meer verwacht worden ingevolge het gebruik of de vervreemding van een actief, mag het materieel vast actief niet langer in de balans van de Vennootschap worden opgenomen.

De winst of verlies als gevolg van buitengebruikstelling of vervreemding van een actief is het verschil tussen de eventuele netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Deze meer- of minderwaarde wordt opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

T 2.4.2 ANDERE M.V.A. - ONTWIKKELINGSKOSTEN VOOR PROJECTEN IN VOORBEREIDING/UITVOERING

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

IAS 17 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

T 2.5 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

De Vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet-gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de staat van het globaal resultaat geboekt. Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de staat van het globaal resultaat 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 geassocieerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 "Financiële instrumenten: opname en waardering" afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geassocieerde kostprijs of reële waarde.

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij de toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 191).

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

Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader van een "asset deal" waardoor IFRS 3 "Bedrijfscombinaties" niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd aan kostprijs.

Andere financiële vaste activa

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

T 2.7 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN

Vorderingen financiële leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IAS 17), zal Care Property Invest, als lessor, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een financiële opbrengst en/of als een terugbetaling van kapitaal, gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

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

Handelsvorderingen

De rubriek "I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa" m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project. Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing") en de reële waarde op het moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een discontovoet die gelijk is aan de IRS rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leaseovereenkomst. De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge die de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost. Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een OCMW of een vzw. Anderzijds bevat deze rubriek een provisie voor geactualiseerde kosten van dienstverlening daar de Vennootschap na oplevering van het gebouw betrokken blijft bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van leasebetalingen enz.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd, daar de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening, jaarlijks worden afgeschreven en in mindering te brengen van de staat van het globaal resultaat, onder de andere bedrijfsopbrengsten en –kosten.

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

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

T 2.8 VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Belastingvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en 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 in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen. De gerealiseerde meer- en/of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en hebben geen impact op het nettoresultaat IFRS.

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

T 2.10 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

T 2.11 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële schulden en handelsschulden

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, omvatten langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij toelichting bij "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 191).

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

Belastingverplichtingen

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

Overlopende rekeningen

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

T 2.12 PERSONEELSBELONINGEN

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" (zie toelichting van de bezoldigingen bij "T 5.4 Algemene kosten van de vennootschap" op pagina 182). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze groepsverzekeringen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2017 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelnamen werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

T 2.13 OPBRENGSTEN EN KOSTEN**Huurinkomsten**

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de exploitant van het vastgoed.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen en worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

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

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

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

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

T 2.14 BELASTINGEN

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

Vennootschapsbelasting

Het statuut van een GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan vennootschapsbelasting op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven, abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. In het algemeen zijn huuropbrengsten, financiële opbrengsten en verwezenlijkte meerwaarde bij realisatie van activa vrijgesteld van belastingen.

De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in de winst- en verliesrekening geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen voor alle verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de tijdelijke verschillen kunnen afgezet worden. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerealiseerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

Volgens artikel 161 1° van het Wetboek Successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als gereguleerde vastgoedvennootschap berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto-uitstaande bedragen.

Roerende voorheffing

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 60% bestaat uit onroerend goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën weer genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Deze wet werd goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016. De nieuwe maatregel trad in werking op 1 januari 2017. Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Erfbelasting

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

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

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

Exit taks

De exit taks 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 exit taks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exit taks 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 exit taks bedraagt 16,995% per 31 december 2017, zijnde 16,5% vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage. Vanaf aanslagjaar 2019 én boekjaren beginnend op 1 januari 2018 zal het tarief van de exit taks 12,5% bedragen (vermeerderd met 2% aanvullende crisisbijdrage). Vanaf aanslagjaar 2021 én boekjaren beginnend op 1 januari 2020 zal het tarief stijgen naar 15%.

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

Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éénzelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woongelegenheden in het kader van het Woonzorgdecreet in het Vlaams Gewest of soortgelijke projecten buiten het Vlaams Gewest in de Europese Economische Ruimte, stelt de Vennootschap geen segmentinformatie op. Een dergelijke informatie zou bovendien geen toegevoegde waarde hebben voor het management van de Vennootschap bij het nemen van operationele beslissingen. Bovendien vertegenwoordigt slechts een enkele erfpachtnemer of huurder van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Vulpia Care Group (13,57%).

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

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

De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire risico's werden beschreven in hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het jaarlijks financieel verslag.

T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO

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

De potentiële impact van dit risico is:

- De onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel eigen vermogen als vreemd vermogen) of verhoogde kosten waardoor de rendabiliteit daalt.
- Het niet beschikbaar zijn van financiering voor de terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.
- De verhoogde kost van de schuld door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows. Het verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn.
- De verkoop van vastgoedbeleggingen tegen verlaagde prijs.

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

Niettemin voert Care Property Invest, om deze risico's te beperken, een strikt beleid. Zo is voor de initiële portefeuille van financiële leasings het afsluiten van langetermijnkredieten per betrokken project ten aanzien van de banken gewaarborgd door de operator (het OCMW of de vzw) ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Care Property Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op het gebouw ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat deze financieringscontracten van de Vennootschap zouden worden opgezegd of geannuleerd, of vervroegd moeten terugbetaald worden. Om de naleving van de verbintenis van de leasingnemers t.a.v. Care Property Invest tot betaling van de eindeopstalvergoeding te garanderen, worden bovendien de subsidies die de OCMW's en de vzw's ontvangen van de Vlaamse gemeenschap, gestort op een geblokkeerde rekening. Verder wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW t.a.v. Care Property Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de Vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 145 OCMW Decreet. Een vzw dient dan weer een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw daarenboven een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan 6 maanden of drie jaar canonverplichting. Tot op heden heeft de Vennootschap ook geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

Voor de nieuwe portefeuille werd een roll-overkrediet voor 5 jaar van € 35 miljoen aangegaan, dat op 31 december 2017 niet aangewend werd. De Vennootschap beschikt tevens over een MTN-programma bij Belfius voor € 50 miljoen, waarvan zij 2 obligaties van telkens € 5 miljoen, aan een vaste rentevoet en met een looptijd van 6 en 7 jaar, per 12 juli 2017 heeft opgenomen.

Care Property Invest monitort het liquiditeitsrisico, voor wat betreft de nieuwe portefeuille, op de voet. Voor de initiële portefeuille beschikt de Vennootschap over 2 roll-overkredieten voor een totaal bedrag van € 6.890.000 die driejaarlijks herzienbaar zijn. In het kader van overname van vastgoedvennootschappen via een share deal, beschikt de Vennootschap nog eens over 7 bijkomende roll-overkredieten waarvan de rente drie- of vijfjaarlijks herzienbaar is. Ook hier monitort Care Property Invest dit risico van nabij.

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

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

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 60,96% en 39,04% van de totale financiële verplichtingen per 31 december 2017. Het percentage aangeane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente bedroeg 27,49% per 31 december 2017. Een stijging van 1% van de rentevoet zou een extra financieringskost van € 136.848 betekenen voor de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (stijging of daling) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,7 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat maar een negatieve invloed op uitkeerbaar resultaat, een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat maar een positieve invloed op uitkeerbaar resultaat.

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps, gelijk aan de termijn van de projecten, voor wat de initiële portefeuille betreft. Enkel het roll-overkrediet, aangegaan in 2016, werd aangegaan tegen een variabele rentevoet voor wat betreft de nieuwe portefeuille. Op 31 december 2017 is er geen opgenomen bedrag van dit roll-over krediet. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de roll-overkredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen. Deze roll-overkredieten zijn driejaarlijks herzienbaar. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven bij "Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans" - bij "T. 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 189, bij "T 5.26 Langlopende financiële schulden" op pagina 210 en bij "T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 211. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor.

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

T 4.3 RISICO VAN LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

Dit risico kan beschreven worden als het risico op een verlies van vertrouwen van investeerders of reputatieschade met als gevolg aantasting van het groeiperspectief en moeilijkere toegang tot kapitaal.

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door in totaal 19.322.845 aandelen. Er zijn 2 soorten aandelen. Bij de afsluiting van dit boekjaar zijn de Bijzondere Aandelen niet genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Gewone Aandelen zijn sinds 1996 toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

De free float van het aandeel van de Vennootschap bedraagt 99,22% op 31 december 2017. Het aantal aandelen in de Vennootschap dat werd verhandeld tijdens het boekjaar 2017 bedroeg 2.431.520. De omloopsnelheid van het aantal vrij verhandelbare aandelen bedroeg 12,58% op 31 december 2017. De aandelen worden nog gekenmerkt door een relatief beperkte liquiditeit, maar dankzij de recente kapitaalverhogingen is een verbetering reeds merkbaar. Dit biedt echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor het Care Property Invest aandeel. De koers van de aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de aandelen meer zou ontwikkelen. De beurskoers van de aandelen kan aanzienlijk schommelen als gevolg van een aantal factoren, waarvan vele buiten de controle van de Vennootschap liggen.

Om de liquiditeit van het aandeel te verbeteren streeft Care Property Invest voortdurend naar het opbouwen en behouden van excellente relaties met stakeholders en voert zij een beleid van transparante communicatie met duidelijke targets en heldere financiële berichtgeving naar aandeelhouders toe. Zij is in december 2016 lid geworden van EPRA en past sindsdien de EPRA ratio's toe. Waar mogelijk ijvert zij voor de opname van het aandeel in relevante indexen. Op 6 september 2017 mocht Care Property Invest haar eerste EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen. Verder tracht zij alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben te beheersen. De Vennootschap heeft in februari 2018 een overeenkomst gesloten voor de aanstelling van een liquidity provider teneinde de liquiditeit van haar aandeel te verhogen.

T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKTKOERS VAN HET AANDEEL DAT AANZIENLIJK KAN SCHOMMELLEN INGEVOLGE VERSCHILLENDE FACTOREN

De Vennootschap kan in geen geval de evolutie van de marktprijs van haar aandeel voorzien of deze op enigerlei wijze waarborgen. Bovendien kan de beurswaarde van de aandelen gevoelig verschillen van de intrinsieke waarde zodra deze zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen eigen aan de Vennootschap kunnen de koers van haar aandeel wezenlijk beïnvloeden. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van het aandeel om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.

De verkoop van een aanzienlijk aantal aandelen op de markt of de perceptie dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan bovendien een nadelig effect hebben op de koers van het aandeel. De Vennootschap kan geen voorspellingen doen over verkopen of de perceptie op de aandelenkoers, en kan op geen enkele wijze dergelijk mogelijk nadelig effect op de koers van de aandelen voorspellen. De beurskoers zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal aandelen verkopen. Sinds 2008 hebben de financiële markten aanzienlijke schommelingen gekend, die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van de beursgenoteerde ondernemingen. Deze volatiliteit kan een aanzienlijke invloed hebben op de beurskoers, om redenen die geen verband houden met de operationele prestaties van de Vennootschap. Ook binnen- en buitenlandse politieke gebeurtenissen kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële markten.

De handel in het aandeel kan in bepaalde periodes onderhevig zijn aan aanzienlijke schommelingen inzake volume en prijs, zelfs om redenen die niet aan de Vennootschap te wijten zijn. Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen eveneens een invloed hebben op de koers van de aandelen.

De Vennootschap kan in geen enkel geval voorspellingen doen over de beurskoers van haar aandelen, noch over de evolutie van het dividendrendement.

T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN EFFECTEN- EN SECTORANALISTEN

De markt voor de aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector gepubliceerd worden.

Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de waarde van de aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

T 4.6 VERKOOP VAN AANDELEN DOOR DE AANDEELHOUDERS EN SCHOMMELINGEN VAN DE BEURSKOERS VAN DE AANDELEN

De verkoop van een zeker aantal aandelen op de beurs, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de koers van het aandeel. De Vennootschap kan niet voorspellen welke effecten een verkoop door de aandeelhouders kan hebben op de koers van het aandeel.

In dit opzicht zou de koers van de aandelen fors kunnen dalen indien aandeelhouders van de Vennootschap tegelijkertijd een aanzienlijk aantal aandelen zouden verkopen. De koers van de aandelen zou kunnen dalen tot onder de uitgifteprijs van Care Property Invest aandelen die in het kader van een openbare aanbieding tot kapitaalverhoging in geld zouden worden uitgegeven. Geen enkele aandeelhouder van de Vennootschap heeft zich tot op heden verbonden tot enige lock-up voor haar aandelen.

Wanneer de koers van de aandelen daalt beneden de uitgifteprijs, zou het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker worden om aandelen uit te geven of te verkopen op een naar de mening van de Vennootschap gepast moment en tegen een gepaste prijs. In geval van een daling van de koers van de aandelen zal waarschijnlijk ook de waarde van de er eventueel mee verbonden onherleidbare toewijzingsrechten dalen. Het is mogelijk dat de houders van onherleidbare toewijzingsrechten die hun onherleidbare toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, er niet zouden in slagen ze op de markt te verkopen. Care Property Invest onderhoudt een duurzame en constructieve relatie met haar aandeelhouders en analisten waardoor de koers van de aandelen doorheen de jaren relatief stabiel, zelfs in stijgende lijn evolueert.

T 4.7 BELEGGERS DIE INGEZETENEN ZIJN VAN ANDERE LANDEN DAN BELGIË

Overeenkomstig het Belgisch recht beschikken aandeelhouders van een Openbare GVV over een voorkeurrecht, of indien dit voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, over een onherleidbaar toewijzingsrecht, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet, evenredig met hun bestaande aandelenparticipaties, op de uitgifte, tegen een inbreng in geld, van nieuwe aandelen of andere effecten die de houder daarvan het recht geven op nieuwe aandelen. De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen.

Er kan in het bijzonder geen zekerheid worden geboden dat de Vennootschap in staat zal zijn om een vrijstelling van registratie te verkrijgen in het kader van de US Securities Act, en de Vennootschap is geenszins verplicht om een registratieverklaring in te dienen met betrekking tot enige dergelijke voorkeurrechten, onherleidbare toewijzingsrechten of onderliggende effecten of om inspanningen te leveren om een registratieverklaring geldig te laten verklaren in het kader van de US Securities Act.

De aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.

T 4.8 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET

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

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

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

T 4.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € 19.413.963 per 31 december 2017 tegenover € 21.463.004 per 31 december 2016. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € 2.049.040,70 per 31 december 2017.

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten.

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

T 4.10 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

Dit risico kan beschreven worden als het risico op de niet-naleving van wettelijke of contractuele vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomst.

Ter illustratie:

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

- Een maximale schuldgraad van 55%. De maximale schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 35,39% op 31 december 2017. Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T 4.11 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 177.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2016 bedroeg de interest coverage ratio 3,0781 en op 31 december 2017 bedroeg deze 3,8975.

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

De potentiële impact betreft een eventuele opzegging van kredieten en een aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten. De mogelijkheid bestaat dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regulator sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

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

T 4.11 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen (KBC Bank en BNP Paribas Fortis) bedraagt 55% (zie ook "T 4.10 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 177). In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Per 31 december 2016 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 49,92%. Per 31 december 2017 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 35,39%. Conform artikel 24 van het GVV-KB dient de Vennootschap een financieel plan, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65%, op te stellen wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50%. De Vennootschap dient de algemene richtlijnen van dit financieel plan in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen op te nemen.

Per 31 december 2017 heeft de Vennootschap een schuldcapaciteit van € 324,9 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 167,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2017, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 174,97 miljoen of 86,79% t.o.v. de vastgoedportefeuille van €201,6 miljoen op 31 december 2017. Bij een waardedaling van ongeveer € 136,9 miljoen of 67,9 % t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 55% overschreden worden.

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

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

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden. Bij overschrijding van de schuldgraad van 50% van de activa dient de Vennootschap een financieel plan op te maken. Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap berekend cf. artikel 13 van het GVV-KB, minder dan 50%, ofwel 35,39%. De Vennootschap was op 31 december 2017 dan ook niet verplicht een financieel plan op te maken.

T 4.12 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ

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

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

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

Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans

T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,9040	0,5988
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	15,19%	10,07%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,87%	2,93%

T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	14.287.714,30	7.895.283,43
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-2.482.852,33	514.987,07
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	104.473,89	94.668,77
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-457.476,20	-1.925.213,00
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	-2.049.040,70	2.153.469,00
<i>belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen</i>	0,00	-216.294,44
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.098.287,14	1.361,64
<i>afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	406.995,10
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	1.017.477,82	0,00
NETTORESULTAAT IFRS	11.804.861,97	8.410.270,50
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,7469	€ 0,6379
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs</i>	12,55%	10,72%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,03%	3,12%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 en steeg naar 15.805.323 aandelen per 31 december 2017. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door in tabel "T 5.1. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in tabel "T 5.2. Componenten uit het nettoresultaat" het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

T 5.3 HUURINKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Huurinkomsten	2017	2016
Huur en huurkortingen		
Ontvangen huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	6.130.638,33	2.518.951,74
huur	6.130.638,33	2.520.186,74
huurkortingen	0,00	-1.235,00
Vergoeding financiële leasings en soortgelijken		
Vergoeding financiële leasings en soortgelijken	13.816.480,39	13.110.545,35
rente	13.816.480,39	13.517.540,45
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	-406.995,10
Totaal huurinkomsten	19.947.118,72	15.629.497,09

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

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

De OCMW's vertegenwoordigen 67% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2017. Het overige saldo van de inkomsten vloeit voort uit 18 projecten gerealiseerd voor vzw's, Anima Care, Armonea, Qaly@Beersel, Vulpia Care Group en Senior Living Group.

T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro

Algemene kosten van de Vennootschap	2017	2016
Algemene werkingskosten	-704.127,26	-659.158,81
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-41.141,37	-40.901,87
kosten leasingwagens	-28.762,07	-53.696,31
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-86.793,90	-53.354,62
externe adviezen	-115.406,06	-175.666,95
deelname beurzen en opleidingen	-64.097,62	-80.580,61
publicaties	-11.778,96	-19.951,45
andere	-356.147,28	-235.007,00
Kosten verbonden aan het statuut van de GVV	-363.462,46	-171.868,25
commissiekost dividend	-10.399,59	0,00
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-43.160,63	-21.222,90
vergoeding interne audit	-13.800,00	-13.300,18
kosten vastgoeddeskundige	-54.841,68	-23.767,09
taks instelling voor collectieve beleggingen	-213.127,01	-96.872,18
bijdrage werkingskosten FSMA	-28.133,55	-16.705,90
Vergoedingen aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.235.903,06	-804.167,82
vergoeding aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.028.380,90	-629.062,40
verplaatsingskosten bestuurders, CEO en directiecomité	-3.284,04	-4.531,43
representatievergoeding bestuurders, CEO en directiecomité	-12.600,00	-9.600,00
verzekering bestuurders, CEO en directiecomité	-191.638,12	-160.973,99
Bezoldigingen	-596.664,61	-646.099,11
bezoldigingen bedienden	-336.479,98	-458.909,06
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-16.907,96	-20.354,80
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-45.009,78	-13.972,60
sociale zekerheidsbijdragen	-93.026,00	-119.491,29
overige personeelskosten	-105.240,89	-33.371,36
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-103.933,39	-94.668,77
afschrijving materieel vaste activa	-103.933,39	-94.668,77
Totaal algemene kosten van de Vennootschap	-3.004.090,78	-2.375.962,76

Bij de **algemene werkingskosten** werden o.a. begrepen, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de (leasing)wagens, telefoon, elektriciteit, enz. De externe adviezen begrepen in deze rubriek bevatten erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz. Kosten met betrekking tot de acquisities worden geactiveerd conform IAS 23.

De **kosten verbonden aan het statuut van de GVV** omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de GVV op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons, ...). Eveneens horen hierbij de vergoedingen die aan de vastgoeddeskundige betaald worden. Enerzijds om te voldoen aan de vereisten van het GVV-KB (waardering per kwartaal) en anderzijds maakt de vastgoeddeskundige een waardering van het vastgoed op, telkens de Vennootschap het rendement van een mogelijks nieuw project onderzoekt.

Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders: Overeenkomstig de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 17 mei 2017 ontvangt de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2017 een vaste vergoeding van € 17.500. De overige bestuurders, uitgezonderd de CEO, ontvangen een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 8.750. Aan alle bestuurders wordt een zitpenning van € 500 voor elke vergadering van de raad van bestuur toegekend. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging. De CEO ontvangt voor zijn bestuurdersmandaat binnen Care Property Invest geen vergoeding. Het mandaat van bestuurder in een dochtervennootschap van Care Property Invest wordt niet vergoed.

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

De raad van bestuur is op 31 december 2017 samengesteld uit 11 bestuurders, waarvan er drie gedelegeerd bestuurder zijn, nl. de heren Willy Pintens, Peter Van Heukelom en Dirk Van den Broeck.

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

Het managementcontract van onbepaalde duur afgesloten met de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder/CEO, ving aan op 1 januari 2016 en werd op 5 juli 2017 vervangen door een nieuwe overeenkomst, geldig vanaf 1 januari 2017. De vergoeding van de CEO, Peter Van Heukelom, bedraagt voor het boekjaar 2017 in totaal € 513.604,73 inclusief bonusregeling en groepsverzekering en bijkomende voordelen alle aard.

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

Zij vormen samen met de twee andere gedelegeerd bestuurders en de CEO het directiecomité. De vergoeding van deze twee gedelegeerd bestuurders, de CFO en COO bedraagt in totaal € 521.564,60 inclusief zitpenningen, en representatie- en verplaatsingskosten toegekend aan twee gedelegeerd bestuurders, inclusief verzekering en representatievergoeding toegekend aan CFO en COO en voordelen alle aard.

Bij de **bezoldigingen** werd een bedrag begrepen van € 16.907,96 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de GVV. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Eveneens werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie (begrepen bij de rubriek "premies bedienden"), in functie van een vast bedrag per werknemer. Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden. Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden. De personeelsleden zijn met de Vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht.

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

Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de "vergoedingen bestuurders" die betaald werden aan het directiecomité van de Vennootschap, voor een totaal bedrag van € 1.035.169,34.

In uitvoering van artikel 8 van het GVV-KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 GVV-Wet. De Vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden.

Deze transactie betrof een verbonden partij, met name de heer Dirk Van den Broeck, lid van de raad van bestuur en het directiecomité van de Vennootschap. De transactie betrof de verkoop aan de Vennootschap van het gebouw te Watermaal-Bosvoorde door inbreng in natura. De conventionele waarde bedroeg ongeveer € 34 miljoen en de canon € 1,7 miljoen. Voor meer details over de verrichting verwijst de Vennootschap naar het persbericht d.d. 17 februari 2017, beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Detail van de bestuurders- en managementvergoedingen is hierna vermeld.

Bezoldiging van de bestuurders

De principes inzake de bezoldiging van de bestuurders zijn toegelicht bij het punt "Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders" op pagina 183. In 2017 heeft de raad van bestuur 14 keer vergaderd. Voor het boekjaar 2017 ontvingen de bestuurders voor hun deelname aan de raad van bestuur een totaalbedrag van € 155.250. De uitgekeerde vergoedingen per bestuurder worden in detail weergegeven in de tabel hieronder.

Vermelde bedragen in euro.

2017	In de hoedanigheid van	Aanwezig op rvb (op een totaal van 14 vergaderingen)	Vergoeding mandaat bestuurder	Presentiegeld vergaderingen raad van bestuur
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	14	-	-
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend bestuurder	14	8.750,00	7.000,00
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	11	8.750,00	5.500,00
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	11	17.500,00	5.500,00
Kristien Van der Hasselt	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode Verstraeten	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
			96.250,00	59.000,00

Bezoldiging van de effectieve leiders

Het bezoldigingsbeleid van de gedelegeerd bestuurders, met uitzondering van de CEO, wordt toegepast zoals uiteengezet in het punt "Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders" op pagina 183.

Het bezoldigingsniveau van de andere effectieve leiders, met name de CEO en de overige leden van het directiecomité (CFO en de COO) is vastgesteld door de raad van bestuur en is gebaseerd op managementcontracten van 5 juli 2017, met aanvullende bepalingen zoals beslist door de raad van bestuur.

Totale (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2017.

Vermelde bedragen in euro.

	Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO	Overige leden van het directiecomité (*)	Totaal
Vaste basisvergoeding (managementovereenkomst of beslissing rvb)	287.412,00	414.208,89	701.620,89
Vergoeding voor deelname aan vergaderingen van dagelijks bestuur / directiecomité door gedelegeerd bestuurders	-	16.500,00	16.500,00
Representatievergoeding en verplaatsingskosten	3.000,00	(**) 12.170,63	15.170,63
Pensioenplan	150.000,00	11.979,68	161.979,68
Variabele vergoeding (m.b.t. boekjaar 2016)	65.000,00	60.000,00	125.000,00
Voordelen in natura	8.192,73	6.705,41	14.898,14
Totaal	513.604,73	521.564,61	1.035.169,34
Pro memorie: vertrekvergoeding (***)	440.412,00	414.688,56	855.100,56

* inclusief de vaste vergoeding in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck) zoals bepaald door de raad van bestuur (zij hebben in 2017 als gedelegeerd bestuurder 12, resp. 13 vergaderingen van de raad van bestuur bijgewoond, de vergaderingen van het directiecomité werden 17 keer bijgewoond door Willy Pintens en 16 keer door Dirk Van den Broeck).

** inclusief de vaste representatievergoeding + verplaatsingskosten vergoed tegen het wettelijk tarief in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck).

*** Informatie enkel ter toelichting verstrekt. De Vennootschap kan naar keuze een opzegtermijn laten presteren door de CEO, CFO en de COO van 12 maanden of een vertrekvergoeding uitbetalen gelijk aan de jaarlijkse vergoeding van de effectieve leider. Op basis van de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO zal ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap een opzeggingstermijn of vertrekvergoeding van 18 maanden gelden (samen € 1.282.651).

T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	2017	2016
Kosten	-5.236.556,40	-2.428.614,05
gemeentetaks/registratierecht	-4.460,20	-3.834,93
provincie- en gemeentebelasting	-188,00	-368,00
bijdrage woonvoorrangrecht	-3.634,17	-4.825,29
door te belasten kosten	-189,00	-887,73
niet aftrekbare btw	-123.666,12	
overige bedrijfskosten	-16.532,83	-3.564,59
onroerende voorheffing	-1.736,00	-540,00
onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-1.842.489,43	-1.498,27
kosten projecten in uitvoering	-3.243.660,65	-2.413.095,24
Opbrengsten	6.132.345,45	2.490.394,77
doorbelasting kosten	443,39	-8.579,55
andere bedrijfsopbrengsten	33.790,34	34.147,59
andere diverse bedrijfsopbrengsten	22.747,58	30.600,30
bedrijfssubsidies en compenserende bedragen	11.042,76	3.547,29
vergoedingen deelprojecten	-86.325,50	-6.414,69
vergoeding projectbeheer deelprojecten	116.078,06	-4.842,88
vergoeding projectbeheer art.80	112.071,56	0,00
vergoeding projectbeheer financ. OCMW	-563,13	-1.571,81
afrekening eindeopstalvergoeding (1)	-313.911,99	0,00
geproduceerde vaste activa	0,00	-528,86
eigen risico (2)	0,00	58.538,41
onroerende leasings-winstmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	2.940.776,57	136,63
onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	0,00	0,00
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	3.243.660,65	2.413.095,24
uitzonderlijke opbrengsten	0,00	0,00
Totaal operationele kosten en opbrengsten	895.789,05	61.780,72

(1) Voor boekjaar 2017 werden er 14 projecten definitief afgerekend. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.

(2) In het contract met de exploitant wordt voor technische controle en verzekeringen een bedrag van 2,15% geraamd. Het verschil tussen deze raming en de premies die door de Vennootschap werkelijk betaald werden, wordt bij definitieve afrekening opgenomen in de staat van het globaal resultaat, onder Andere operationele opbrengsten, eigen risico. Voor het boekjaar 2016 werden er 2 projecten definitief afgerekend.

De **andere operationele kosten** bevatten de aanpassing van het bedrag van de geactualiseerde kosten van de dienstverlening tijdens de erfpachtperiode, dewelke de raad van bestuur van 10 mei 2017 heeft goedgekeurd. Hierdoor wordt de provisie voor de projectkosten aangepast en is er een éénmalige, niet-gerealiseerde kost van € 1.842.489,43 opgenomen onder de andere operationele kosten. Naar aanleiding van het statuut van gemengde btw-belastingplichtige werd een correctie voor niet aftrekbare btw geboekt (voor boekjaar 2015-2016-2017) ten bedrage van € 123.666,12.

De **andere operationele opbrengsten** zijn gestegen, enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de financiële leasingen) – € 544.137,66 – geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten. Dit is een correctere weergave hiervan, gezien de aard van deze opbrengsten. Deze geherklasseerde inkomsten samen met huurinkomsten zorgen ervoor dat de Vennootschap haar guidance van 20 miljoen aan huurinkomsten heeft bereikt. Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project "Hof Ter Moere" te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.649,59. Deze meerwaarde wordt vanaf deze voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van dit project. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest geprovisioneerd heeft welke kosten zij hiervoor nog verwacht te ontvangen. Zo kan zij ook hiervoor een getrouwer beeld geven. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

De **bouwkosten voor de projecten in ontwikkeling** bedragen € 3.243.660,65 tijdens het boekjaar 2017. Deze kosten werden opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2017	2016
positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.625.879,10	1.956.380,03
negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.168.402,90	-31.167,03
Totaal variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	457.476,20	1.925.213,00

De vastgoeddeskundige waardeert trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Door de stijging van de reële waarde van haar vastgoedportefeuille sinds de verwerving van projecten, kon op 31 december 2017 een positief resultaat opgenomen worden als variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbelstelling zou bestaan.

T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT Vermelde bedragen in euro.

Ander portefeuilleresultaat	2017	2016
ander portefeuilleresultaat	-1.017.477,82	0,00
Totaal ander portefeuilleresultaat	-1.017.477,82	0,00

Het ander portefeuilleresultaat bestaat enerzijds uit eerste consolidatieverschillen op moment van acquisities, € -1.290.547,50 en anderzijds uit activering van bijkomende kosten naar aanleiding van acquisities t.b.v. € 273.069,69.

T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN Vermelde bedragen in euro.

Financiële inkomsten	2017	2016
geïnde interesten en dividenden	8.650,77	12.431,90
interesten	329,57	418,66
financiële kortingen en betalingsverschillen	8.321,20	12.013,24
Totaal financiële inkomsten	8.650,77	12.431,90

T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN Vermelde bedragen in euro.

Netto-interestkosten	2017	2016
nominale interestlasten op leningen	-2.706.255,40	-3.267.996,52
kosten van straight loans	-164.947,36	-3.593,01
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-107.483,96	-78.299,89
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-2.433.824,08	-2.474.395,24
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	-711.708,38
kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	-1.727.095,98	-1.683.323,17
inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	88.000,43	77.347,51
Totaal interestkosten	-4.345.350,95	-4.873.972,18

Bij de netto-interestkosten worden eveneens begrepen de interestlasten voor de Vennootschap voor de langlopende kredieten die werden afgesloten met een maandelijks te betalen vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedekt door een swap-verrichting, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen interesten voor boekjaar 2017 van € 1.727.095,98 (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de "Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" voor hetzelfde bedrag t.b.v. € 88.000,43). Er werden 16 lange termijnfinancieringen ingedekt door een swap verrichting. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap KONLI bvba. De overige financieringen werden afgesloten aan een vaste rentevoet voor een totale kost in 2017 van € 2.433.824,08.

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

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door de Vennootschap betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld en geanalyseerd worden in de toelichting van het passiva bij punt "T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 211.

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>		
Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredieten	2017	2016
interestkosten op langlopende financiële schulden	-4.180.403,59	-4.158.670,79
interestkosten op kortlopende financiële schulden	-164.947,36	-3.593,01
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	-711.708,38
Totaal interestkosten	-4.345.350,95	-4.873.972,18

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>		
Interestkosten opgedeeld volgens variabele/vaste interestvoet	2017	2016
interestkosten met vaste rentevoet	-4.160.920,06	-4.161.311,42
interestkosten met variabele rentevoet	-272.431,32	-78.299,89
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	-711.708,38
interestopbrengsten met variabele rentevoet	88.000,43	77.347,51
Totaal interestkosten	-4.345.350,95	-4.873.972,18

De interestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet.

De gemiddelde interestvoet van de 53 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2017 3,635%.

De interestlasten van 33 langetermijnfinancieringen worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijkse canon) die de Vennootschap ontvangt (zie ook bij "3. Verslag van de commissaris" op pagina 218 e.v.).

De overige 20 financieringen betreffen investeringskredieten (van dochtervennootschappen) van Care Property Invest.

T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>		
Andere financiële kosten	2017	2016
bankkosten en andere commissies	-100.438,51	-3.912,91
bankkosten	-6.426,77	-3.912,91
bankkosten MTN e.d.	-94.011,74	
Totaal andere financiële kosten	-100.438,51	-3.912,91

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

Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2017	2016
variaties in de reële waarde van financiële passiva	2.049.040,70	-2.153.469,00
variaties in de reële waarde: forward interest rate swap (positief)	2.902.435,00	-2.153.469,00
variaties in de reële waarde: forward interest rate swap (negatief)	-853.394,30	
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.049.040,70	-2.153.469,00

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd werd, om het renterisico te beperken, de vlottende (variabele) rentevoet die Care Property Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen waardoor de te betalen vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de leningen. Deze financiële instrumenten (interest rate swaps of "IRS") leveren indekkingen van economische risico's met betrekking tot rentevoeten zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 171. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap KONLI bvba. De reële waarde van deze instrumenten wordt berekend door de banken op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen en wordt geboekt op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de andere langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). De variatie van deze reële waarde wordt geboekt bij de rubriek "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" van de staat van het globaal resultaat. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast.

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens (zie verder bij de toelichting "T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 211).

T 5.12 BELASTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Belastingen	2017	2016
vennootschapsbelasting	-258.638,73	59.642,56
exit taks	-344.364,35	-385.964,99
Totaal belastingen	-603.003,08	-326.322,43

Hoewel Care Property Invest onderworpen is aan de vennootschapsbelasting, is de grondslag daarvoor zeer beperkt (artikel 185bis Wetboek Inkomstenbelasting) waardoor zij in de praktijk quasi geen vennootschapsbelasting zal betalen. De dochtervennootschappen zijn wel onderhevig aan de vennootschapsbelasting. Dit verklaart dan ook de toename van deze belasting over het boekjaar 2017.

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

T 5.13 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro

Vastgoedbeleggingen	2017	2016
Vastgoedbeleggingen - andere	195.312.280,93	85.040.501,00
Gullegem - Tilia	2.729.531,00	2.737.562,00
Turnhout - Aan de Kaai	17.020.876,00	16.808.538,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.281.802,00	17.203.604,00
Herenthout - Boeyendaalhof	15.750.593,00	15.650.098,00
Lanaken - Seniorencampus 3 Eiken	19.329.277,93	19.170.745,00
Bonheiden - Ter Bleuk	13.592.126,48	13.469.954,00
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	34.574.251,00	-
Libramont - Bois de Bernihè	11.622.956,99	-
Beersel - Qaly@Beersel	16.879.067,27	-
Wolvertem - Oase	16.052.094,26	-
Berchem - Residentie Moretus	23.196.123,00	-
Berchem - Park Kemmelberg	7.283.582,00	-
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	6.352.697,56	-
Vorst - Les Saules	6.352.697,56	-
Totaal vastgoedbeleggingen	201.664.978,49	85.040.501,00

Vastgoedbeleggingen worden in overeenstemming met IAS 40 opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap tegen reële waarde. Deze reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen. De reële waarde, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt circa € 201 miljoen op 31 december 2017. De waardering werd uitgevoerd door Stadim op basis van de Marktwaarde zoals gedefinieerd in de "International Valuation Standards", gepubliceerd door de "Royal Institution of Chartered Surveyors" (de "Red Book"). De marktwaarde is gedefinieerd als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld". De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt voor de 13 projecten gemiddeld 5,35%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de Vennootschap, aangezien slechts 13 projecten als vastgoedbelegging in de zin van IAS 40 werden opgenomen op 31 december 2017.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als "niveau 3" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op activamarkten, niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2017 gebeurden geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in het permanent document van dit jaarlijks financieel verslag.

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

Vermelde bedragen in euro.

Type activa	Reële waarde op 31 december 2017 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	201.664,98	DCF (*)	GHW/m ²	90,2	165,6	121,9
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,75%	5,60%	5,32%
			Resterende duur (jaar)	12,4	29,8	24,5

(*) Actualisatie van geschatte kasstromen

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

Niet-waarneembare gegevens	Waarde	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m ²	€ 121,86	Negatief	Positief
inflatie	1,25%	Negatief	Positief
actualisatiegraad	5,32%	Positief	Negatief
resterende duur (jaar)	24,5 jaar	Negatief	Positief

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

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

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

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 2.016.650 op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,13 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,18% op de schuldratio. Een schommeling (positief of negatief) van 1% van de yield zou een weerslag hebben van ongeveer € 33,6 miljoen op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

Toelichting variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vermelde bedragen in euro.

Project	Reële waarde op 31 december 2016	BALANS	
		Reële waarde bij acquisitie / inbreng in natura	Aankopen & activering bijkomende kosten
Gullegem - Tilia	2.737.562,00	0,00	1.728,00
Turnhout - Aan de Kaai	16.808.538,00	0,00	0,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.203.604,00	0,00	0,00
Herenthout - Boeyendaalhof	15.650.098,00	0,00	5.783,78
Lanaken - Senioren-campus 3 Eiken	19.170.745,00	0,00	64.906,12
Bonheiden - Ter Bleuk	13.469.954,00	0,00	83.214,30
Vorst - Les Saules (*)	0,00	0,00	5.701.620,56
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	0,00	33.563.407,00	123.153,28
Libramont - Bois de Bernihè	0,00	11.966.060,28	78.295,41
Beersel - Qaly@Beersel	0,00	16.858.705,00	76.150,52
Wolvertem - Oase	0,00	16.036.799,00	73.346,81
Berchem - Residentie Moretus & Park Kemmelberg	0,00	30.453.863,00	146.633,31
Totaal	85.040.501,00	108.878.834,28	6.354.832,09

(*) project in ontwikkeling

Vermelde bedragen in euro.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT						Reële waarde op 31 december 2017
Wijziging reële waarde zoals opgenomen in de staat van het globaal resultaat	Correctie omzet voor huurrijke periode	Totaal van de staat van het globaal resultaat	Eerste consolidatieverschil	Archivering bijkomende kosten bij acquisitie	Totaal ander portefeuilleresultaat	
-9.759,00	0,00	-9.759,00	0,00	0,00	0,00	2.729.531,00
212.338,00	27.686,58	240.024,58	0,00	0,00	0,00	17.020.876,00
78.198,00	28.736,66	106.934,66	0,00	0,00	0,00	17.281.802,00
100.495,01	0,00	100.495,01	0,00	-5.783,78	-5.783,78	15.750.593,01
158.532,93	-443.582,67	-285.049,74	0,00	-64.906,12	-64.906,12	19.329.277,93
122.172,49	0,00	122.172,49	0,00	-83.214,30	-83.214,30	13.592.126,49
469.412,78	0,00	469.412,78	0,00	181.664,22	181.664,22	6.352.697,56
267.955,00	0,00	267.955,00	0,00	619.735,72	619.735,72	34.574.251,00
-343.103,29	-273.105,82	-616.209,11	26.693,46	-78.295,41	-51.601,95	11.622.956,99
20.362,27	0,00	20.362,27	105.578,59	-76.150,52	29.428,07	16.879.067,27
15.295,26	0,00	15.295,26	-44.025,37	-73.346,81	-117.372,18	16.052.094,26
25.842,00	0,00	25.842,00	-1.378.794,18	-146.633,31	-1.525.427,49	30.479.705,00
1.117.741,45	-660.265,25	457.476,20	-1.290.547,50	273.069,69	-1.017.477,81	201.664.978,51

Vermelde bedragen in euro.

project	erfpachthouder/huurder	m ² verhuurbare oppervlakte	aantal wooneenheden	nettomarkthuur/jaar
Residentie Tilia	OCMW Wevelgem	1.454	15	116.148
Aan de Kaai	Vulpia Care Group	7.950	84	790.585
De Nieuwe Kaai	Vulpia Care Group	7.806	99	842.145
Boeyendaalhof	Vulpia Care Group	7.139	118	728.030
3 Eiken	Senior Living Group	7.990	122	857.625
Ter Bleuk	Senior Living Group	5.593	52	650.074
Les Saules (*)	Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv	7.239	-	-
Les Terrasses du Bois	Home Sebrechts nv, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv	16.568	164	1.568.537
Bois de Bernihè	Vulpia Care Group	6.886	126	630.289
Qaly@Beersel	Qaly@Beersel BVBA	6.834	87	780.382
Oase	vzw Den Binner, een entiteit 100% onder de controle van de Senior Living Group	6.730	80	745.230
Residentie Moretus	Armonea nv	8.034	150	1.093.771
Park Kemmelberg	Armonea nv	2.412	31	368.148
Totaal		92.635	1.128	9.170.964

(*) project in ontwikkeling

Vermelde bedragen in euro.

project	markthuur/m ²	begin erfpacht of huur	einde erfpacht of huur	resterende erfpacht of huur vanaf afsluitdatum	ontvangen huurgelden
Residentie Tilia	90,23	29/04/2015	28/04/2030	12,33	131.697
Aan de Kaai	112,31	18/09/2015	17/09/2042	24,73	817.124
De Nieuwe Kaai	120,47	18/09/2015	17/09/2042	24,73	854.823
Boeyendaalhof	119,36	23/12/2015	22/12/2042	24,99	762.979
3 Eiken	121,08	1/01/2017	31/12/2044	27,01	903.583
Ter Bleuk	127,51	1/06/2015	31/05/2035	17,42	709.387
Les Saules (*)	110,72	-	-	-	-
Les Terrasses du Bois	108,55	11/12/2014	11/12/2044	29,96	1.327.267
Bois de Bernihè	104,20	13/07/2017	13/07/2044	26,55	273.106
Qaly@Beersel	130,77	3/10/2017	3/10/2047	29,78	207.930
Oase	124,85	30/10/2017	30/10/2047	29,85	135.034
Residentie Moretus	148,59	29/12/2017	31/12/2042	25,02	5.585
Park Kemmelberg	165,57	29/12/2017	31/12/2042	25,02	2.124
Totaal gemiddelde	121,86			24,78	6.130.638

(*) project in ontwikkeling

T 5.14 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Andere materiële vaste activa	2017	2016
Materieel vast activa voor eigen gebruik	1.968.068,42	1.986.788,40
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1.636.593,34	1.667.530,73
installaties, machines en uitrusting	3.748,79	0,00
meubilair en rollend materieel	238.508,76	225.292,54
overige vaste materiële activa	89.217,53	93.965,13
Andere	3.010.132,91	2.477.985,03
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79
ontwikkelingskosten projecten in voorbereiding	6.315,08	56.955,48
- Deinze - De Nieuwe Ceder	6.315,08	56.955,48
ontwikkelingskosten projecten in uitvoering	3.003.773,04	2.420.984,76
- Herenthout - Hof Driane	3.003.773,04	2.420.984,76
Totaal andere materiële vaste activa	4.978.201,33	4.464.773,43

Vermelde bedragen in euro.

Investerings- en afschrijvingstabel (andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)	2017	2016
Aanschaffingswaarde		
saldo per einde vorig boekjaar	4.673.110,13	2.185.633,34
Aanschaffingen: materieel vaste activa voor eigen gebruik	85.753,91	74.381,55
Aanschaffingen: andere (projectontwikkelingen)	532.147,88	2.413.095,24
overdrachten en buitengebruikstellingen	-11.201,11	0,00
Saldo per einde van het boekjaar	5.279.810,81	4.673.110,13

Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

saldo per einde vorig boekjaar	-208.336,70	-113.667,93
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	-104.473,89	-94.668,77
overdrachten en buitengebruikstellingen	11.201,11	0,00
Saldo per einde van het boekjaar	-301.609,48	-208.336,70
Nettoboekwaarde	4.978.201,33	4.464.773,43

T 5.15 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Financiële vaste activa	2017	2016
andere - betaalde borgtochten in contanten	5.520,00	3.770,00
Totaal financiële vaste activa	5.520,00	3.770,00

Het bedrag bij "betaalde borgtochten in contanten" betreft een waarborg die de Vennootschap betaalde aan een gemeentebestuur bij de aflevering van een bouwvergunning.

T 5.16 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing		2017	2016
Initiële portefeuille		156.630.496,92	156.93.252,98
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.735.239,29	1.735.239,29
1102.O.02	Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89
1102.O.03	Antwerpen-AKA	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04	Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01	Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13
1107.O.02	Brecht - St. Job	2.149.961,42	2.149.961,42
1109.O.01	Essen	1.439.363,34	1.439.363,34
1109.O.02	Essen 2de fase	1.114.374,84	1.114.374,84
1110.O.01	Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26
1113.V.01	Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01	Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52
1122.O.01	Schilde	2.443.304,56	2.471.297,09
1129.O.01	Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01	Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65
1208.V.01	Nijlen	1.259.420,86	1.259.420,86
1301.O.01	Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57
1304.O.01	Beerse	3.965.857,62	4.151.001,06
1311.O.01	Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71
1318.O.01	Mol	2.867.586,48	2.867.586,48
1321.O.01	Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01	Retie	1.674.319,74	1.674.319,74
1326.O.01	Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97
1328.O.01	Vorselaar	2.495.197,09	2.613.329,68
2116.O.01	Lennik	1.843.166,78	1.843.166,78
2117.O.01	Liedekerke	2.306.609,53	2.306.347,74
2121.O.01	Meise	3.133.037,18	3.146.861,26
2123.O.01	Opwijk	815.873,14	815.873,14
2123.O.02	Opwijk 2	4.592.556,71	4.592.315,29
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1.827.654,52	1.827.654,52
2134.O.02	Zaventem - St.Stevens Woluwe	3.026.839,22	2.965.085,01
2218.O.01	Kortenbergh	2.398.855,72	2.398.855,72
2228.O.01	Tienen	3.382.906,85	3.382.906,85
2228.O.02	Tienen 2	3.455.560,46	3.455.560,46
3103.O.01	Brugge-St. Andries	2.453.927,05	2.453.927,05
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	2.176.406,51	2.176.406,51
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaard	3.268.169,22	3.277.885,84
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2.313.139,51	2.313.489,93
3108.O.01	Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30
3109.O.01	Zedelgem	957.988,07	957.988,07

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing		2017	2016
3204.O.01	Kortemark	3.830.409,52	3.850.618,15
3205.O.01	Lo-Reninge	660.172,61	660.172,61
3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86
3408.O.01	Menen	1.385.782,73	1.385.782,73
3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93
3501.O.01	Bredene	5.143.425,97	5.152.687,38
3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01
3601.O.02	Hooglede - Gits	2.628.798,61	2.631.140,86
3605.O.01	Lichterfelde	1.230.240,98	1.230.240,98
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96
3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12
4101.O.01	Aalst Blok A+Blok B	2.924.145,95	2.924.145,95
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	996.160,25	996.160,25
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888.510,01	888.510,01
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93
4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48
4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	1.998.805,04
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	3.074.689,54	3.074.689,54
4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.732.787,41	1.732.787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	3.713.258,24	3.713.258,24
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43
5102.O.01	Beringen	2.084.965,48	2.079.192,56
5107.O.01	Ham	2.024.415,92	2.024.415,92
5110.O.01	Heusden Zolder	3.004.334,33	3.004.334,33
5111.O.01	Leopoldsborg-Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20
5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95
5117.O.02	Zonhoven - 2	2.109.065,56	2.097.879,99
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,57	3.330.436,57
5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.603.942,46	1.603.942,46
Nieuwe portefeuille		3.620.708,08	0,00
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	3.620.708,08	0,00
Totaal		160.251.205,00	156.938.252,98

In het totaalbedrag "Vorderingen financiële leasing" op 31 december 2017 werd het bedrag van contractuele vooruitbetalingen van € 36.178.107,63 reeds in mindering gebracht.

Volgende bedragen werden vooruitbetaald: (Brecht: 250.000,00 – Zoersel: 177.005,25 – Hoogstraten: 119.761,18 – Brugge: 264.490,49 – Zedelgem: 37.184,03 – Wervik: 55.361,52 – Moorslede: 228.000,00 – Achel: 1.541.042,75 – Zonhoven 2: 3.535.580,80 – Beringen: 900.000,00 – Sint-Niklaas: 1.650.000,00 – Lo-Reninge: 38.431,77 – Zulte: 825.623,15 – Nijlen: 1.160.000,00 – Brugge, Vliedberg: 2.222.428,15 – Sint-Job: 2.065.649,21 – Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 – Meise: 3.010.172,97 – Brugge, Ten Boomgaarde: 3.140.005,71 – Liedekerke: 2.216.154,25 – Mol: 2.755.132,11 – Sint-Niklaas: 5.950.000,00 – Ham: 1.945.027,05).

Het bedrag van contractuele vooruitbetalingen werd gewijzigd ten opzichte van 31 december 2016 door de definitieve oplevering (en afrekening) van de projecten Meise, Liedekerke, Brugge, Ten Boomgaarde en Brugge, Vliedberg.

De bedragen van de "Vorderingen financiële leasing" stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen). De bedragen van de "Vorderingen financiële leasing" zijn gewijzigd ten opzichte van de vorige periode, 31 december 2016, door de definitieve oplevering en afrekening vande projecten Bredene, Hooglede 2de fase, Meise, Liedekerke, Schilde, Vorselaar, Zonhoven 2de fase, Brugge Ten Boomgaarde, Brugge Vliedberg, Kortemark, Zaventem Sint-Stevens-Woluwe, Beringen, Beerse en Opwijk 2de fase. Het project Hof Ter Moere te Moerbeke werd op 23 februari 2017 voorlopig opgeleverd. In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project te Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingenterugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van de projecten bedroeg 17,45 jaar op 31 december 2017.

Op datum van 31 december 2017 zijn er geen vervallen canonbetalingen.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
bruto-investering (einde opstal, canon en huur)	317.106.900,54	324.823.271,17
<i>vervallend < 1 jaar</i>	<i>9.352.802,32</i>	<i>9.166.780,44</i>
<i>vervallend tussen 1 en 5 jaar</i>	<i>37.411.209,29</i>	<i>36.667.121,76</i>
<i>vervallend > 5 jaar</i>	<i>270.342.888,92</i>	<i>278.989.368,97</i>

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

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
saldo vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	171.136.955,18	168.783.898,24

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing", de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek "Handelsvorderingen e.a. vaste activa", exclusief het bedrag opgenomen in deze laatste rubriek m.b.t. de projecten in uitvoering. Op datum van 31 december 2016 bedragen de geactiveerde kosten met betrekking tot projecten in uitvoering of in studie € 2.477.940,24 voor de projecten "Hof Driane" te Herenthout en "Hof Ter Moere" te Moerbeke. Op 31 december 2017 bedragen de geactiveerde kosten m.b.t. de projectontwikkeling € 3.010.088,12 voor de projecten "Hof Driane" te Herenthout en "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
onverdiende financieringsbaten	10.885.750,18	11.845.645,26

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten (zie punt "T 5.17 Handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 202).

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
toekomstige canon en huurbetalings	156.927.913,72	167.885.018,19
<i>vervallend < 1 jaar</i>	<i>9.352.802,32</i>	<i>9.166.780,44</i>
<i>vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar</i>	<i>37.411.209,29</i>	<i>36.667.121,76</i>
<i>vervallend > 5 jaar</i>	<i>110.163.902,10</i>	<i>122.051.115,99</i>

De toekomstige canon en huurbetalings zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houdt geen rekening met jaarlijkse aanpassingen aan de index der consumptieprijzen.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
reële waarde van de vorderingen financiële leasing	232.195.682,58	245.299.306,59

De reële waarde van de vorderingen financiële leasing werd berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing", te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een marge die het financieringsrisico weerspiegelt.

T 5.17 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2017	2016
Projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing"			
Initiële portefeuille		13.209.625,06	14.962.210,99
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	240.133,46	264.753,51
1102.O.02	Deurne	457.387,59	480.280,73
1102.O.03	Antwerpen-AKA	347.557,15	368.733,44
1102.O.04	Merksem	338.162,29	358.511,36
1107.O.01	Brecht	530.212,24	552.974,87
1107.O.02	Brecht, Sint-Job	32.427,22	57.852,89
1109.O.01	Essen	78.346,90	98.223,19
1109.O.02	Essen, 2de fase	126.986,09	151.254,23
1110.O.01	Hemiksem	517.900,90	540.871,42
1113.V.01	Kapellen	201.281,44	222.453,13
1114.O.01	Kontich	606.414,86	628.897,32
1122.O.01	Schilde	-189.047,57	-164.349,21
1129.O.01	Zoersel	-17.415,06	1.437,30
1130.O.01	Zwijndrecht	-119.351,88	-101.415,08
1208.V.01	Nijlen	83.162,51	106.372,29
1301.O.01	Arendonk	66.857,08	86.766,13
1304.O.01	Beerse	-12.178,95	16.800,42
1311.O.01	Hoogstraten	155.078,05	175.596,02
1318.O.01	Mol	-300.992,79	-275.133,24
1321.O.01	Ravels	521.052,66	543.618,83
1322.O.01	Retie	156.555,93	176.530,29
1325.O.01	Vorselaar	57.692,73	91.322,33
1326.O.01	Vosselaar	114.224,84	134.627,91
2116.O.01	Lennik	26.574,37	50.123,28
2117.O.01	Liedekerke	-86.130,47	-60.257,66
2121.O.01	Meise	20.021,51	47.025,69
2123.O.01	Opwijk	-29.249,29	-10.307,68
2123.O.02	Opwijk - 2de project	476.288,99	500.681,00
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	261.566,26	287.308,17
2134.O.02	Zaventem - St. Stevens Woluwe	282.983,36	299.228,89
2218.O.01	Kortenbergh	263.860,49	289.291,76
2228.O.01	Tienen	546.039,28	570.746,32
2228.O.02	Tienen - 2de fase	241.186,56	266.449,63
3103.O.01	Brugge-St. Andries	372.018,46	393.086,61
3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-372.056,28	-347.811,27
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaarde	283.085,90	312.293,07
3108.O.01	Torhout	-20.424,16	-1.596,80
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	152.844,51	177.686,29
3109.O.01	Zedelgem	47.008,02	67.267,77

Vermelde bedragen in euro

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2017	2016
3204.O.01	Kortemark	96.845,98	123.034,72
3205.O.01	Lo-Reninge	34.186,31	54.758,65
3307.O.01	Wervik	103.552,10	123.828,08
3408.O.01	Menen	122.293,20	142.971,22
3410.O.01	Waregem	666.984,42	687.658,82
3501.O.01	Bredene	117.700,21	143.823,43
3601.O.01	Hooglede	39.330,80	58.991,17
3601.O.02	Hooglede - Gits	-26.657,13	-906,33
3605.O.01	Lichtervelde	42.749,04	62.547,70
3606.O.01	Moorslede	141.873,28	165.356,66
3607.O.01	Roeselare	452.470,03	475.022,35
4101.O.01	Aalst Blok A	-16.849,44	2.095,66
4101.O.01	Aalst Blok B	-13.401,64	5.619,24
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	-86.899,53	-68.764,92
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	173.169,19	194.733,34
4204.O.01	Hamme	238.059,55	259.914,08
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	337.242,96	360.635,53
4207.O.01	Waasmunster	224.068,96	249.659,84
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	242.968,45	265.696,59
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	-76.863,70	-58.818,06
4402.V.01	Deinze	23.128,29	42.729,95
4403.O.01	De Pinte	234.274,69	255.870,57
4404.O.01	Destelbergen	351.089,24	377.045,61
4404.O.02	Destelbergen, Heusden	-304.718,95	-281.379,39
4421.V.01	Zulte	240.902,41	262.639,55
4605.O.01	Sint-Niklaas	174.971,20	198.062,59
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	257.029,50	284.571,20
5101.O.01	As	463.676,10	486.745,53
5102.O.01	Beringen	115.462,45	138.445,78
5107.O.01	Ham	-22.539,65	1.314,01
5110.O.01	Heusden-Zolder	-67.055,61	-41.078,53
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	784.839,23	807.760,12
5111.O.02	Heppen	450.274,70	473.041,46
5117.O.01	Zonhoven	226.245,18	246.506,27
5117.O.02	Zonhoven 2	110.011,84	132.830,52
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	512.544,84	536.553,58
5204.O.01	Hamont-Achel	173.666,18	195.406,10
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	214.935,18	239.093,15
Nieuwe portefeuille		248.503,72	0,00
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	248.503,72	0,00
Totaal		13.458.129,78	14.962.210,99

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa	2017	2016
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" initiële portefeuille	13.209.625,06	14.962.210,99
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" nieuwe portefeuille	248.503,72	0,00
Totaal geactiveerde economische waarde	13.458.128,78	14.962.210,99
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	-1.504.082,21	-1.361,64

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

Vermelde bedragen in euro.

	2017	2016
winst- en verliesmarge toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	13.458.128,78	14.962.210,99
afname door afboeking van de canon-ontvangsten	-2.572.378,60	-3.116.565,73
Totaal handelsvordering	10.885.750,18	11.845.645,26

T 5.18 HANDELSVORDERINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen	2017	2016
klanten	569.904,85	13.331,17
te ontvangen creditnota's	6.760,35	10.525,57
te innen opbrengsten	0,00	2.930,91
leveranciers positief saldo	0,00	0,00
Totaal handelsvorderingen	576.665,20	26.787,65

T 5.19. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2017	2016
Belastingen	1.312,25	479.783,54
btw r/c	0,00	434.766,50
terug te vorderingen belastingen	1.312,25	45.017,04
Andere diverse vorderingen	31.588,22	120.746,99
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	22.096,91	120.622,36
andere diverse vorderingen	9.491,31	124,63
Totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	32.900,47	600.530,53

T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Vermelde bedragen in euro.

Kas en kasequivalenten	2017	2016
zichtrekeningen bij financiële instellingen	5.327.377,23	3.344.514,40
kasgeld	1.008,99	53,69
korte termijn deposito	312.668,89	312.740,80
Totaal kas en kasequivalenten	5.641.055,11	3.657.308,89

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

T 5.21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF

Vermelde bedragen in euro.

Overlopende rekeningen van het actief	2017	2016
over te dragen kosten	59.306,50	174.290,84
verkregen opbrengsten - interesten	17.633,16	263.399,43
Totaal overlopende rekeningen	76.939,66	437.690,27

T 5.22 KAPITAAL

Vermelde bedragen in euro.

Kapitaal	2017	2016
geplaatst kapitaal - beginsituatie	78.442.491,65	78.442.491,65
geplaatst kapitaal - inbreng in natura	10.971.829,93	0,00
geplaatst kapitaal - kapitaalverhoging	25.546.944,78	0,00
Totaal kapitaal	114.961.266,36	78.442.491,65

Alle aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, zijn volstort en op naam of gedematerialiseerd. Het kapitaal wordt op 31 december 2017 vertegenwoordigd door 19.322.845 aandelen, er zijn 150.000 bijzondere aandelen en 19.172.845 gewone aandelen.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg bijgevolg 15.028.880.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op, waarvan de post kapitaal € 25.546.944,78 bedraagt en de post uitgiftepremie € 44.366.742,30. De gemaakte kosten in het kader van de kapitaalverhoging ten bedrage van € 2.224.924,94 werden in mindering gebracht van de post uitgiftepremie. Het kapitaal wordt vanaf 27 oktober 2017 vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

Evolutie van het kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

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

Detail van het kapitaal op datum van 31 december 2017

Vermelde bedragen in euro.

Categorie	Aantal	Fractiewaarde	T.o.v. aantal bijzondere aandelen	T.o.v. totaal aantal aandelen
Bijzondere aandelen	150.000	892.425,00	100,00%	0,78%
Belfius Bank nv Pachecolaan 44, 1000 Brussel	80.000	475.960,00	53,33%	0,41%
BNP Paribas Fortis nv Warandeborg 3, 1000 Brussel	30.000	178.485,00	20,00%	0,16%
KBC Bank nv Havenlaan 12, 1080 Brussel	30.000	178.485,00	20,00%	0,16%
Bank Degroof Petercam nv Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel	10.000	59.495,00	6,67%	0,05%
Gewone aandelen (free float)	19.172.845	114.068.841,36		99,22%
Totaal	19.322.845	114.961.266,36		100,00%
Aantal nominatieve en gedematerialiseerde aandelen op 31 december				
			2017	2016
bijzondere aandelen op naam			150.000	150.000
gewone aandelen op naam			1.268.659	87.826
gewone gedematerialiseerde aandelen			17.904.186	12.946.894
Totaal aandelen			19.322.845	13.184.720

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk "X. Permanent document", bij punt "5. Gecoördineerde statuten" op pagina 288 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – AARD VAN DE AANDELEN

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

De transparantiewetgeving werd integraal opgenomen in het Corporate Governance Charter, dat beschikbaar is op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.23 UITGIFTEPREMIE

Vermelde bedragen in euro.

Uitgiftepremie	2017	2016
uitgiftepremie - beginsituatie	20.592.745,89	1.191.440,24
uitgiftepremie - inbreng in natura	22.591.577,07	
uitgiftepremie - kapitaalverhoging	46.591.667,24	21.191.125,14
uitgiftepremie - kosten	-2.224.924,94	-1.789.819,49
Totaal uitgiftepremie	87.551.065,26	20.592.745,89

T 5.24 RESERVES

Vermelde bedragen in euro.

Reserves	2017	2016
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	3.728.390,84	1.772.676,00
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-113.121,89	-82.620,00
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-21.463.004,00	-19.309.535,00
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	0,00	0,00
m. Andere reserves (+/-)	11.499.809,71	11.499.809,71
over te dragen resultaat (impact IFRS openningsbalans)	11.499.809,71	11.499.809,71
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	7.705.122,70	7.887.956,83
Totaal reserves	1.357.197,36	1.768.287,54

T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Vermelde bedragen in euro.

Resultaat van het boekjaar	2017	2016
resultaat van het boekjaar	14.287.714,30	7.895.283,43
interimdividend	0,00	0,00
Totaal resultaat	14.287.714,30	7.895.283,43

Bestemming van het resultaat

Aan de algemene vergadering van de Vennootschap zal worden voorgesteld een brutodividend over het boekjaar 2017 uit te keren van € 10.747.619,64 of € 0,68 per aandeel. De pay-out ratio bedraagt dan 100% op statutair niveau en 91,04% op geconsolideerd niveau.

Het bedrag berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 8.538.395,86 voor boekjaar 2017, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal (zie bij "4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2017" op pagina 226, punt "4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 230, verder in dit hoofdstuk).

De nieuwe aandelen in het kader van de kapitaalverhoging in natura werden uitgegeven met coupon nr. 7 en volgende aangehecht. Aangezien de nieuwe aandelen Care Property Invest slechts delen in het resultaat van de Vennootschap vanaf 1 januari 2017 (en niet in het resultaat van het boekjaar 2016), werd coupon nr. 6 van de bestaande aandelen onthecht vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen, met name op 13 maart 2017.

Voor de kapitaalverhoging in geld van oktober 2017 kon worden ingeschreven met 7 OTR's, vertegenwoordigd door coupon nr. 7, voor 2 nieuwe aandelen. Na de afronding van de succesvolle kapitaalverhoging delen de nieuwe aandelen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht.

Samengevat betekent dit :

- De aandelen met coupon nr. 6 gaven recht op een dividend vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Het dividend over het boekjaar 2016 werd voor deze coupon reeds uitbetaald op 29 mei 2017.
- Coupon nr. 7 werd gebruikt n.a.v. de kapitaalverhoging in oktober en geeft als dusdanig geen recht op een dividend.
- De aandelen met coupon nr. 8 geven pro rata recht op een dividend vanaf 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017.
- De aandelen met coupon nr. 9 geven pro rata recht op een dividend vanaf 27 oktober 2017 tot en met 31 december 2017.

	Vermelde bedragen in euro.
Aantal bestaande aandelen met dividendrecht voor de uitgifte van nieuwe aandelen	13.184.720
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in natura op 15 maart 2017	1.844.160
Aantal nieuwe aandelen met dividendrecht na kapitaalverhoging in geld op 27 oktober 2017	4.293.965
Totaal aantal aandelen met dividendrecht op afsluitdatum	19.322.845

Aan de gewone algemene vergadering op 16 mei 2018 zal de volgende bestemming worden voorgesteld voor het dividend over boekjaar 2017:

	Vermelde bedragen in euro.
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8	€ 0,557
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9	€ 0,123
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,68
Brutorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,66%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 ⁽¹⁾	€ 0,4735
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 9 ⁽¹⁾	€ 0,1045
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 8 en 9	€ 0,578
Nettorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2017	3,11%
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 15.028.880 aandelen die recht hebben op coupon nr. 8	€ 8.371.703,78
Totale brutovergoeding van het kapitaal voor 19.322.845 aandelen die recht hebben op coupon nr. 9	€ 2.375.915,85
Totaal brutodividend	€ 10.747.619,63

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

T 5.26 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Financiële instelling	Vast incl. hedging	Vast excl. hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.937,59	43.710.000,00	6.890.000,00	86.391.937,59
ING Bank	1.358.100,72	0,00	2.938.776,24	4.296.876,96
KBC Bank	0,00	10.110.000,00	0,00	10.110.000,00
BNP Paribas Fortis Bank	0,00	21.272.587,75	3.212.059,78	24.484.647,53
CBC Banque	0,00	2.336.141,06	276.416,59	2.612.557,65
Totaal	37.150.038,31	77.428.728,81	13.317.252,61	127.896.019,73

De langlopende financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap-verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks). De initiële looptijd van de financieringen loopt tussen de 5 en de 27 jaar en 67,5% van de financieringen worden allen gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten aanzien van Belfius Bank, KBC Bank of ING Bank. Er werden 16 leningen bij Belfius Bank afgesloten welke voorzien in een betaling van een maandelijkse vlottende rentevoet (nominale interestlasten worden geboekt wordt bij de netto-interestkosten). Deze financieringen werden ingedekt door een swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de lening. De vaste rentevoet van de swap wordt jaarlijks betaald en geboekt bij de netto-interestkosten als kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten, de vlottende rentevoet van de swap wordt maandelijks ontvangen en wordt als opbrengst geboekt bij de netto-interestkosten als inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie toelichting "T. 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 189). De waardering van deze verrichting wordt, in overeenstemming met IAS 39, opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap (zie toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 191).

Er werd één financiering afgesloten bij ING Bank, waarbij de gelden middels een forward rentevoet werden opgenomen in augustus 2010. De erfpachtnemer (vzw) stelde een hypothecaire waarborg in het voordeel van ING Bank. Voor de overige financieringen werd geen gebruik gemaakt van een toegelaten afdekkingsinstrument, vb. een IRS. Deze werden aan vaste rentevoeten afgesloten voor de volledige looptijd van de lening. De leningen afgesloten voor de projecten Ham en Opwijk en de leningen overgenomen door verwerving van aandelen in het kader van "Residentie Moretus" en "Park Kemmelberg" werden afgesloten met een variabele rentevoet met de mogelijkheid deze drie- of vijfjaarlijks terug te betalen of opnieuw verder te zetten aan een vaste rentevoet (roll-overkrediet). De Vennootschap beschikte op 31 december 2017 over een niet-opgenomen kredietlijn van € 35 miljoen bij KBC Bank en van € 50 miljoen bij Belfius Bank, waarvan 2 schijven van telkens € 5 miljoen per 12 juli 2017 werden opgenomen met een vaste rentevoet en met een looptijd van respectievelijk 6 en 7 jaar. De leningen hebben gemiddeld een resterende looptijd van 11,92 jaar en een gewogen gemiddelde rentevoet van 3,76%.

Vermelde bedragen in euro.

	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
Financieringen met 1ste herzieningsdatum binnen het jaar	0	0,00	0,00
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 1 en 5 jaar	10	9.166.385,57	2,72
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 5 en 10 jaar	9	20.640.457,86	7,40
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 10 en 15 jaar	20	64.046.480,60	12,80
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 15 en 20 jaar	15	36.349.933,56	17,22
Financieringen met 1ste herzieningsdatum later dan 20 jaar	0	0,00	0,00
	54	130.203.257,59	11,92

T 5.27 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere langlopende financiële verplichtingen	2017	2016
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij Belfius	-18.560.569,00	-21.463.004,00
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij BNP Paribas Fortis	-853.394,30	
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	-19.413.963,30	-21.463.004,00

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

De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 191).

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 171171. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit devaluation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Het overzicht van de indekkingen wordt hierna verstrekt:

Vermelde bedragen in euro.

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2017					
financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening (notioneel bedrag)	einddatum	vaste rentevoet van de swap	resterende looptijd (in jaren)	waardering op 31 december 2017
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	15,10	-691.608,00
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	8,59	-387.390,00
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	16,76	-828.435,00
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	15,35	-814.326,00
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	17,35	-853.963,00
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	18,02	-1.160.269,00
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	15,77	-836.407,00
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	14,85	-800.515,00
Kortenberg	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	16,27	-936.199,00
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	18,76	-1.464.823,00
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	18,60	-1.520.766,00
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	17,18	-1.651.427,00
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	16,93	-1.675.387,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	9,09	-1.113.508,00
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	19,01	-1.857.774,00
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	19,01	-1.967.772,00
Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank					-18.560.569,00
IRS 19022212 (*)	3.685.000,00	31/03/26	2,460%	8,25	-584.022,92
IRS 19022207 (*)	3.310.000,00	31/03/26	2,060%	8,25	-269.371,38
Totale reële waarde bevestigd door BNP Paribas Fortis Bank					-853.394,30
Totale reële waarde					-19.413.963,30

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2013 en 31 december 2017. Dit leidde tot een winst van € 2,05 miljoen geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap.

Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,7 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

(*) Het nog uitstaand bedrag per 31 december 2017 bedroeg respectievelijk € 3.658.000,00 en € 3.242.500,00.

T 5.28 UITGESTELDE BELASTINGEN-VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Uitgestelde belastingen-verplichtingen	2017	2016
exit taks	8.800.954,61	1.084.331,06
uitgestelde belastingen	1.299.873,20	0,00
Totaal uitgestelde belastingen	10.100.827,81	1.084.331,06

De toename van de uitgestelde belastingen en verplichtingen per 31 december 2017 is het gevolg van de acquisities van vastgoed in vennootschappen die de Vennootschap in boekjaar 2017 verricht heeft. Zie ook toelichting "T 5.37 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 217.

T 5.29 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Kortlopende financiële schulden	2017	2016
kredietinstellingen	2.307.237,86	20.498.673,84
andere	0,00	0,00
Totaal kortlopende financiële schulden	2.307.237,86	20.498.673,84

De afname t.o.v. 31 december 2016 is te verklaren door enerzijds een terugbetaling van een reeds in 2016 opgenomen schijf van € 19,7 miljoen van het roll-overkrediet bij KBC Bank, en anderzijds een overname van financiële schulden ten bedrage van circa € 1,5 miljoen bij acquisities die de vennootschap in boekjaar 2017 verricht heeft. Zie ook toelichting "T 5.37 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 217.

T 5.30 HANDELSSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2017	2016
exit taks	2.334.245,75	4.483.638,69
andere	3.398.839,50	3.676.744,53
huurders	0,00	50,00
leveranciers	2.979.922,01	3.478.645,56
belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	418.917,49	198.048,97
Totaal handelsschulden e.a. kortlopende schulden	5.733.085,25	8.160.383,22

T 5.31 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere kortlopende verplichtingen	2017	2016
te betalen voor de verwerving van aandelen	0,00	0,00
te betalen dividenden vorige boekjaren	0,00	94.572,50
diverse schulden	6.448,21	25.439,61
Totaal andere kortlopende verplichtingen	6.448,21	120.012,11

T 5.32 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA

Vermelde bedragen in euro.

Overlopende rekeningen van het passiva	2017	2016
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	178.013,33	45.555,38
toe te rekenen kosten	320.376,69	422.406,66
gelopen, niet vervallen interesten	0,00	0,00
Totaal overlopende rekeningen van het passiva	498.390,02	467.962,04

T 5.33 TOELICHTING REËLE WAARDE

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

Vermelde bedragen in euro

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2017
Vastgoedbeleggingen			201.664.978,49	201.664.978,49
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. (*)		232.195.682,58		171.136.955,18
Andere materiële vaste activa				
Financiële vaste activa		5.520,00		5.520,00
Handelsvorderingen		576.665,20		576.665,20
Kas en kasequivalenten	5.641.055,11			5.641.055,11
Langlopende en kortlopende financiële schulden (*)		160.948.627,02		130.203.257,59
Andere langlopende financiële verplichtingen		-19.413.963,30		-19.413.963,30
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		5.733.085,25		5.733.085,25
Andere kortlopende verplichtingen		6.448,21		6.448,21

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2016
Vastgoedbeleggingen			85.040.501,00	85.040.501,00
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. (*)		245.299.306,59		168.783.898,24
Andere materiële vaste activa				
Financiële vaste activa		3.770,00		3.770,00
Handelsvorderingen		26.787,65		26.787,65
Kas en kasequivalenten	3.657.308,89			3.657.308,89
Langlopende en kortlopende financiële schulden (*)		110.875.259,17		123.020.759,07
Andere langlopende financiële verplichtingen		-21.463.004,00		-21.463.004,00
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		8.160.383,22		8.160.383,22
Andere kortlopende verplichtingen		120.012,11		120.012,11

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

T 5.34 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WOONVOORRANGRECHT: MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tienduizend aandelen (tien aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt € 23,13 op 1 januari 2017.

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

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

Op 31 december 2017 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht, waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van in totaal € 3.634,17. Dit bedrag is het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de Vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.35 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS

Wanneer een project, na de procedure van aanbesteding, wordt gegund aan een algemene aannemer dient deze, conform de administratieve bepalingen bij de inschrijving, een borg te stellen gelijk aan 5% van de oorspronkelijke aannemingsom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de Vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 794.440,00.

T 5.36 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2017

Bijkomende investeringen

Gunning realistische groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen Welzijnshuis" te Middelkerke

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

Care Property Invest treedt op als ontwikkelaar en financier en schreef zich in voor deze openbare aanbesteding samen met Boeckx Architects nv en de THV Ibens nv/Bolckmans nv. Deze groep van assistentiewoningen zal bestaan uit 60 wooneenheden, zoals uitgeschreven in het bestek door het OCMW Middelkerke. De Vennootschap zal een recht van opstal op de grond verkrijgen voor een periode van 32 jaar van de eigenaar van de grond, namelijk het OCMW Middelkerke. Bij de voorlopige oplevering van de groep van assistentiewoningen (voorzien in de eerste helft van 2020), zal Care Property Invest op haar beurt een recht van erfpacht van 27 jaar van het type "triple net", met een jaarlijks indexeerbare canon, verlenen aan het OCMW Middelkerke, die na de voorlopige oplevering ook de exploitatie van "Assistentiewoningen Welzijnshuis" zal waarnemen.

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

Evolutie van de ontwikkelingsprojecten na balansdatum

Groep van assistentiewoningen "Hof Driane" te Herenthout

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

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

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

De totale investeringskost wordt geraamd op circa € 3,6 miljoen, dewelke volledig gefinancierd wordt met inkomsten uit de operationele activiteiten van de Vennootschap.

Wijziging van de statuten van de Vennootschap

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen. Deze wijziging behelst o.a. de aanpassing van de statuten aan de nieuwe GVV-wet die de Vennootschap in staat stelt om gebruik te maken van de verruimde mogelijkheden die deze wet biedt, de afschaffing van het statuut van de bijzondere aandeelhouders, de vernieuwing van het toegestaan kapitaal, de inkoop van eigen aandelen en de wijziging van het tijdstip van de algemene vergadering.

De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

T 5.37 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen:

Naam van de vennootschap	Ondernemingsnr.	Datum van verwerving	Participatie op 31 december 2017
Ter Bleuk nv	BE 0447.093.586	22 december 2016	99,97% (rechtstreeks) 0,03% (onrechtstreeks via Siger nv)
VSP Lanaken Centrum wzc nv	BE 0547.880.645	29 december 2016	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Siger nv)
Dermedil nv	BE 0436.576.709	13 juli 2017	99,60% (rechtstreeks) 0,40% (onrechtstreeks via Siger nv)
Siger nv	BE 0876.735.785	13 juli 2017	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Dermedil nv)
KONLI bvba	BE 0836.269.662	3 oktober 2017	100%
VSP Wolvertem bvba	BE 0541.463.601	30 oktober 2017	100%
Anda Invest bvba	BE 0475.004.743	29 december 2017	100%
Tomast bvba	BE 0475.004.842	29 december 2017	100%
Daan Invest nv	BE 0466.998.877	29 december 2017	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Dermedil nv)
Immo Kimmelberg bvba	BE 0823.004.517	29 december 2017	100%

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

Op 31 maart 2017 heeft Boeyendaalhof nv de dochtervennootschap M.S.T. bvba opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie nadat ze 100% van de aandelen van de laatst genoemde vennootschap verworven had. Vervolgens heeft Care Property Invest op 31 maart 2017 de dochtervennootschap Boeyendaalhof nv opgeslorpt in het kader van een geruisloze fusie. De publicatie verscheen in het Belgisch Staatsblad op 20 april 2017 (zie ook www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/).

3. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest NV (de "Vennootschap") en haar filialen (samen "de Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest NV. De geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2017, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR '000' 384.113 en het geconsolideerde nettoresultaat van het boekjaar is een winst van EUR '000' 14.288.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerd resultaat en van zijn kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde 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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

<p>Kernpunt van de controle</p>	<p>De onderneming heeft op 31 december 2017 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR '000' 201.665. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen.</p> <p>In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter.</p> <p>De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting T 2.3, T 2.4 en T5.13 van deze geconsolideerde jaarrekening.</p>
<p>Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?</p>	<p>Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld; • Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille; Bovendien hebben wij voor de belangrijkste wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2016 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd. • Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht; • Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Waardering van de financiële derivaten

Kernpunt van de controle	<p>Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Care Property Invest NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 35.792. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde.</p> <p>Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting T 2.11 en 5.27 van de geconsolideerde jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.</p>
Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?	<p>Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2017 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.</p> <p>Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

Classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten

Kernpunt van de controle	<p>Care Property Invest NV sluit lange termijn verhuurovereenkomsten af met de uitbaters van het zorgvastgoed in eigendom waarbij in sommige gevallen de verhuurtermijn een substantieel deel van de economische levensduur van het actief betreft. Op 31 december 2017 zijn deze terug te vinden onder de rubriek "financiële lease vorderingen" van het actief van de balans voor een totaalbedrag van EUR '000' 160.251.</p> <p>De IFRS-standaarden vereisen dat voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten wordt nagegaan of de economische eigendom van het vastgoed overgedragen wordt aan de verhuurder door het lange termijn karakter van de verhuring. Deze analyse heeft een impact op de classificatie van het vastgoed als vastgoedbelegging volgens IAS 40 of als een financiële leases volgens IAS17. Verder heeft dit een impact op het bedrag van de huuropbrengst en van het portefeuilleresultaat.</p> <p>De classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten als financiële leases of als vastgoedbelegging vormt een kernpunt bij onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, enerzijds vanwege het materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter hiervan en de mogelijke impact op het uitkeerbaar resultaat.</p> <p>Voor meer informatie betreffende de lange termijn verhuurovereenkomsten verwijzen wij naar toelichting T 2.7. en T 5.16 van deze geconsolideerde jaarrekening.</p>
Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?	<p>Wij hebben voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten nagekeken of zij voldoen aan de voorwaarden van een operationele leasing of financiële leasing en de boekhoudkundige verwerking hiervan nagekeken.</p> <p>Wij hebben voor de huidige verhuurovereenkomsten de redelijkheid en accuraatheid van wijzigingen nagekeken die door de Raad van Bestuur werden aangebracht.</p> <p>Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.</p>

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de geconsolideerde jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards*, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen", alsook voor het implementeren van de interne controle die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschappen in de groep om hun continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om vennootschappen in de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken wanneer die zou bestaan. 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 door gebruikers op basis van deze jaarrekening genomen, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten 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 schenden van de interne controle;
- Het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de Groep;

- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschappen van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschappen in de Groep hun continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- Het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving of, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, tenzij wij bepalen dat een aangelegenheid niet in ons verslag moet worden opgenomen omwille van het feit dat de negatieve gevolgen van dergelijke communicatie redelijkerwijs worden verwacht groter te zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig het ontwerp van de de Belgische bijkomende norm bij de ISA's is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag van de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de geconsolideerde jaarrekening enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen anderzijds.

In uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 "betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen" en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 "met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen" werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie "Beheersverslag - Belangenconflicten" van het jaarlijks financieel verslag.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde volgende hoofdstukken van het jaarrapport:

- Risicofactoren;
- Brief aan de aandeelhouders;
- Kerncijfers;
- Beheersverslag;
- Care Property Invest op de beurs;
- EPRA;
- Vastgoedverslag;
- Corporate Governance Verklaring;
- Permanent document;
- Lexicon;

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-conclusie omtrent het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan de Raad van Bestuur, in zijn hoedanigheid van auditcomité, zoals bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Sint-Stevens-Woluwe, 1 maart 2018

De Commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren bcvba
Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave
Bedrijfsrevisor

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2017

De statutaire jaarrekening van Care Property Invest nv, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 W. Venn. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Care Property Invest, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website (www.carepropertyinvest.be) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel. De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud over de statutaire jaarrekening gegeven.

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
I. Huurinkomsten (+)	17.519.625,71	13.274.941,55
<i>huur</i>	3.703.145,32	165.631,20
<i>huurkortingen</i>	0,00	-1.235,00
<i>vergoeding financiële leasings en soortgelijken</i>	13.816.480,39	13.110.545,35
NETTOHUURRESULTAAT	17.519.625,71	13.274.941,55
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.519.625,71	13.274.941,55
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap (-)	-2.819.892,41	-2.287.913,77
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.188.307,56	362.709,82
<i>andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten</i>	-5.232.750,96	-2.423.606,05
<i>andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten</i>	6.421.058,52	2.786.315,87
<i>overige operationele opbrengsten en kosten</i>	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.888.040,86	11.349.737,60
XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	1.175.063,02	453.621,39
<i>negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	-91.478,41	-11.785,42
<i>positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen</i>	1.266.541,43	465.406,81
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	1.988.999,60	2.113.863,46
OPERATIONEEL RESULTAAT	19.052.103,48	13.917.222,45
XX. Financiële inkomsten (+)	39.648,33	13.697,12
XXI. Netto-interestkosten (-)	-4.022.872,31	-3.556.682,05
XXII. Andere financiële kosten (-)	-97.340,50	-1.647,54
XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	2.049.040,70	-2.153.469,00
FINANCIEEL RESULTAAT	-2.031.523,78	-5.698.101,47
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	17.020.579,70	8.219.120,98
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-64.650,38	-18.824,98
XXV. Exit taks (-)	-75.477,43	0,00
BELASTINGEN	-140.127,81	-18.824,98
NETTORESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00

4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.805.323,00	13.184.720,00
nettoresultaat per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	1,068	0,622
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,76%	3,04%
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		
- afschrijvingen	103.933,39	94.668,77
- waardeverminderingen	0,00	0,00
- ander portefeuilleresultaat	-1.988.999,60	-2.113.863,46
- variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.175.063,02	-453.621,39
- variaties in reële waarde van financiële activa (participaties)	0,00	0,00
- variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.049.040,70	2.153.469,00
- winst- of verliesmarge projecten gerekend aan de periode	-1.098.287,14	1.361,64
- afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	406.995,10
NETTORESULTAAT IFRS	10.672.994,82	8.289.305,66
Nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,6753	0,6287
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,64%	3,07%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 en steeg naar 15.805.323 aandelen per 31 december 2017.

De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5.949,5 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel of het nettoresultaat IFRS te delen door de beurswaarde op afsluitdatum. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel of het nettoresultaat IFRS per aandeel.

Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, bedroeg het totale kapitaal van de Vennootschap € 89.414.321,58 per 15 maart 2017 en werd het vertegenwoordigd door een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedroeg vanaf 15 maart 2017 bijgevolg 15.028.880.

Na de kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36.

Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

4.3 Verkorte statutaire balans

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	327.322.018,40	231.775.199,76
C. Vastgoedbeleggingen	93.709.750,56	36.749.703,99
vastgoedbeleggingen - andere	87.357.053,00	36.749.703,99
vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	6.352.697,56	0,00
D. Andere materiële vaste activa	4.978.201,33	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	57.497.111,33	21.776.824,10
F. Vorderingen financiële leasing	160.251.205,00	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	10.885.750,18	11.845.645,26
m.b.t. projecten in uitvoering	0,00	0,00
m.b.t. opgeleverde projecten	10.885.750,18	11.845.645,26
II. VLOTTENDE ACTIVA	25.329.559,83	19.145.421,56
D. Handelsvorderingen	72.621,66	22.124,67
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	23.630.943,66	16.537.837,20
vennootschapsbelasting	1.137,29	479.766,50
andere	23.629.806,37	16.058.070,70
F. Kas en kasequivalenten	992.140,39	2.320.164,12
G. Overlopende rekeningen	633.854,12	265.295,57
TOTAAL ACTIVA	352.651.578,23	250.920.621,32
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	219.111.388,82	107.060.216,47
A. Kapitaal	114.961.266,34	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	87.551.065,26	20.592.745,89
C. Reserves	-281.394,67	-175.317,07
D. Nettoresultaat van het boekjaar	16.880.451,89	8.200.296,00
VERPLICHTINGEN	133.540.189,41	143.860.404,85
I. Langlopende verplichtingen	125.090.617,09	117.536.915,84
B. Langlopende financiële schulden	105.676.653,79	96.073.911,84
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.413.963,30	21.463.004,00
toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.413.963,30	21.463.004,00
II. Kortlopende verplichtingen	8.449.572,32	26.323.489,01
B. Kortlopende financiële schulden	397.258,12	20.079.260,48
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	7.539.024,89	5.805.434,55
a. Exit taks	0,00	2.215.664,73
b. Andere	7.539.024,89	3.589.769,82
leveranciers	2.057.058,37	3.402.684,51
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	406.797,95	161.595,70
te betalen voor verwerving van vastgoed/aandelen	5.075.168,57	25.489,61
E. Andere kortlopende verplichtingen	0,00	94.572,50
F. Overlopende rekeningen	513.289,31	344.221,48
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	178.013,33	68.750,00
gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	0,00	171.661,30
toe te rekenen kosten	335.275,98	103.810,18
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	352.651.578,23	250.920.621,32

4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-6.132.832,26	106.077,60
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-1.266.541,43	-465.406,81
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	91.478,41	11.785,42
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-2.049.040,70	2.153.469,00
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 (+)	0,00	0,00
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+) (fin. Activa)	0,00	0,00
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-2.908.728,54	-1.593.770,01
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	10.747.619,63	8.306.373,60
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	8.538.395,86	6.631.444,53
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C	2.209.223,77	1.674.929,07

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

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
nettoresultaat	16.880.451,89	8.200.296,00
aanzuivering overgedragen verliezen	0,00	0,00
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-6.132.832,26	106.077,60
POSITIEF NETTORESULTAAT	10.747.619,63	8.306.373,60

Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren.

Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal **ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2°** uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

1°, zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het EPRA resultaat en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.

(A) het EPRA resultaat wordt berekend cf. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.

nettoresultaat	16.880.451,89	8.200.296,00
(+) afschrijvingen	103.933,39	94.668,77
(+) waardeverminderingen	0,00	0,00
(-) terugnemingen van waardeverminderingen		
(+/-) overige niet-monetaire bestanddelen	-5.136.327,44	447.962,28
(+/-) <i>uitzonderlijke opbrengsten</i>	-1.988.999,60	-2.113.863,46
(+/-) <i>variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)</i>	-2.049.040,70	2.153.469,00
(+/-) <i>onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.098.287,14	1.361,64
(+/-) <i>onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)</i>	0,00	406.995,10
(+/-) variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.175.063,02	-453.621,39
(+/-) <i>variaties reële waarde vastgoed</i>	-1.175.063,02	-453.621,39
(A) EPRA RESULTAAT	10.672.994,82	8.289.305,66

(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling

(B) NETTOMEERWAARDEN

1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B) **8.538.395,86** **6.631.444,53**

2° zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:

2° = **0,00** **0,00**

positieve verschil tussen 1° en 2° **8.538.395,86** **6.631.444,53**

MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB **8.538.395,86** **6.631.444,53**

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

De vermelde verplichting in art. 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
nettoactief	219.111.388,82	107.060.216,48
voorgestelde dividenduitkering	-10.747.619,63	-8.306.373,60
NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING	208.363.769,19	98.753.842,88
het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cf. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	114.961.266,34	78.442.491,65
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	87.551.065,26	20.592.745,89
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	1.876.298,37	609.756,94
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-169.263,83	-77.785,42
reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.413.963,30	-21.463.004,00
NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	184.805.402,84	78.104.205,06
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 617 W. VENN.	23.558.366,35	20.649.637,82

4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen

Bedragen afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps (*)
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)
1 januari 2016	78.442.492	20.592.746		-22.156.167
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015			144.350	-66.000
dividenden				2.846.632
eigen aandelen				
resultaat van de periode				
interimdividend				
kapitaalverhoging				
31 december 2016	78.442.492	20.592.746	144.350	-66.000
1 januari 2017	78.442.492	20.592.746	144.350	-66.000
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016			465.407	-11.785
dividenden				-2.153.469
eigen aandelen				
resultaat van de periode				
interimdividend				
kapitaalverhoging	36.518.775	66.958.319		
31 december 2017	114.961.266	87.551.065	609.757	-77.785
				-21.463.004

Bedragen afgerond naar euro

	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
1 januari 2016	11.283.515	-241.232	7.832.169	-3.281.715	2.814.911	98.568.434
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015			-110.071	2.814.911	-2.814.911	0
dividenden						0
eigen aandelen		241.232	50.255	291.488		291.488
resultaat van de periode (**)					8.200.296	8.200.296
interimdividend						0
kapitaalverhoging					0	0
31 december 2016	11.283.515	0	7.772.353	-175.317	8.200.296	107.060.217
1 januari 2017	11.283.515	0	7.772.353	-175.317	8.200.296	107.060.217
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0		1.593.770	-106.078	106.078	0
dividenden				0	-8.306.374	-8.306.374
eigen aandelen				0		0
resultaat van de periode (**)				0	16.880.452	16.880.452
interimdividend				0	0	0
kapitaalverhoging				0	0	103.477.094
31 december 2017	11.283.515	0	9.366.123	-281.395	16.880.452	219.111.389

(*) 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 (+/-).

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

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



IX. Corporate Governance Verklaring

1. Corporate Governance

Care Property Invest erkent het belang van een deugdelijk en transparant ondernemingsbestuur en streeft naar een heldere communicatie hierover met alle belanghebbenden.

De raad van bestuur wijdt in zijn jaarlijks financieel verslag een specifiek hoofdstuk aan corporate governance, waarin de praktijken van de Vennootschap inzake deugdelijk bestuur tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code 2009.

Deze verklaring van deugdelijk bestuur is een hoofdstuk uit het jaarverslag 2017 en maakt deel uit van het beheersverslag. Het beschrijft de toestand op 31 december 2017.

Care Property Invest hanteert, naast de naleving van de algemene en sectorspecifieke wetgeving en van de eigen statuten, de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 (de "Code 2009") als referentiecode. Het KB van 6 juni 2010 heeft bepaald dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code 2009 is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be.

Het volledige Corporate Governance Charter geeft de principes, regels en afspraken weer die bepalen hoe de Vennootschap wordt bestuurd en gecontroleerd en de bedrijfsstructuur waarrond het deugdelijk bestuur van de Vennootschap is georganiseerd. De raad van bestuur van Care Property Invest onderschrijft deze principes, die gebaseerd zijn op transparantie en verantwoording, wat het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in de Vennootschap versterkt. Voor Care Property Invest staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht Care Property Invest erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben. De raad van bestuur staat in voor de regelmatige bijwerking en actualisatie van het Charter. De laatste versie kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

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

De raad van bestuur doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes van deugdelijk bestuur, daarbij steeds rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap en past de Code 2009 toe volgens het "pas toe of leg uit"-principe ("comply or explain").

De Vennootschap hanteert de Corporate Governance Code 2009 als referentiecode en doet al het mogelijke om op elk ogenblik aan de principes van deugdelijk bestuur te beantwoorden, rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap.

De draagwijdte en de specifieke afwijkingen worden verder toegelicht in deze Corporate Governance Verklaring, die deel uitmaakt van het geconsolideerd beheersverslag.

Afwijkingen van de code

Care Property Invest wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de Belgische Corporate Governance Code. De afwijkingen van deze aanbevelingen zijn voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de Vennootschap en de daarmee gepaard gaande werking en structuur van de raad van bestuur:

- Principe 2, Bepaling 2.9 van de Corporate Governance Code – Secretaris: gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de CEO van de Vennootschap.
- Principe 5 van de Corporate Governance Code – gespecialiseerde comités: omwille van de beperkte omvang van de Vennootschap, en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad en de frequentie van vergaderen, worden geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar zal de raad deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich nemen. Care Property Invest is ook wettelijk⁽¹⁾ niet verplicht om een audit- en remuneratiecomité op te richten. De raad van bestuur streeft er echter naar om zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de principes van de Corporate Governance Code en heeft daarom op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten.
- Principe 7, Bepaling 7.11 van de Corporate Governance Code – gedeeltelijke variabele vergoeding voor het uitvoerend management: de CEO, de CFO en de COO ontvangen in overeenstemming met deze bepaling als leden van het directiecomité een gedeeltelijk variabele vergoeding. De andere twee gedelegeerd bestuurders zijn niet dagelijks betrokken bij de activiteiten en houden eerder globaal toezicht op de dagelijkse werking, zodat een variabele vergoeding minder opportuun lijkt. Zij ontvangen wel een vergoeding per bijgewoonde vergadering van het directiecomité.

2. Interne controle en risicobeheer

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

2.1 Intern controlesysteem (methodiek)

Omwille van de beperkte omvang van Care Property Invest en gezien de evenwichtige samenstelling van de raad van bestuur en de frequentie van vergaderen, werden er in de voorbije boekjaren geen comités opgericht die een adviserende functie hebben t.a.v. de bevoegdheden van de raad van bestuur inzake audit, benoeming en remuneratie, maar nam de raad van bestuur deze taken zelf en in plenaire vergadering op zich. Vermits Care Property Invest op datum van 31 december 2017 een gemiddeld aantal van minder dan 10 werknemers tewerkstelde in voltijdse equivalenten en de netto-omzet van het boekjaar 2017 € 19,9 miljoen bedraagt, is Care Property Invest immers vrijgesteld van de verplichting tot oprichting van een auditcomité en remuneratiecomité.

(1) Artikel 526bis W. Venn. voor het auditcomité en artikel 526quater W. Venn. voor het remuneratiecomité.

De aan het auditcomité en remuneratiecomité toegewezen taken bedoeld in artikel 526bis, §4, resp. artikel 526quater, §5 W. Venn. werden dus uitgevoerd door de raad van bestuur als geheel, waarbij mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter W. Venn. kunnen worden beschouwd. Met name de heer Paul Van Gorp heeft de nodige kennis en deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit opgebouwd als voormalig secretaris van het OCMW Antwerpen en in zijn huidige functie als gedelegeerd bestuurder van Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw.

De raad van bestuur heeft na afsluiting van het boekjaar 2017 beslist om deze regeling aan te passen en heeft daarom op 14 februari 2018 een benoemings- en remuneratiecomité opgericht overeenkomstig artikel 526quater W. Venn.. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, is aangeduid als voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité. Verder zal het comité bestaan uit drie niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders, zijnde mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, zal als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deelnemen aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

De bestaande regeling voor wat betreft de taken van het auditcomité blijft ongewijzigd.

Het dagelijks bestuur werd als orgaan in 2016 opgeheven en vervangen door het directiecomité, waarin alle effectieve leiders van Care Property Invest vertegenwoordigd zijn en ook de riskmanager, compliance officer en persoon verantwoordelijk voor de interne audit vertegenwoordigd zijn.

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

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

Deze passende interne controle bestaat uit 3 componenten, met name de interne audit (interne auditprocedures + interne auditfunctie), riskmanagement (riskmanagement beheer + riskmanager) en compliance (integriteitsbeleid en compliancefunctie), waarbij interne audit niet alleen als een opzichzelfstaande derde pijler dient te worden beschouwd, maar tevens vanuit een "transversale" rol ten opzichte van de twee andere pijlers.

Het systeem van interne controle beoogt de verwezenlijking van met name de volgende elementen: de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen; de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt; de risico's zijn gekend en worden afdoende beheerst ter bescherming van het vermogen; de financiële en beheersinformatie is integer en betrouwbaar; de wetten en reglementen alsmede de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften worden allen nageleefd.

Binnen de Vennootschap is een systeem van interne controle opgezet dat aangepast is aan de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de Vennootschap en haar omgeving. Care Property Invest heeft een relatief beperkte omvang inzake medewerkers wat een impact heeft op de opzet en

de werking van het systeem van interne controle binnen de Vennootschap. Bij de opzet van de interne controle werd rekening gehouden met het COSO-model ("Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission") dat is opgebouwd rond vijf componenten, dewelke hierna aan bod komen. Eveneens werd rekening gehouden met de richtlijnen in het kader van de wet van 6 april 2010 en de Belgische Corporate Governance Code.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

- controle-omgeving;
- risicobeheersproces;
- controle-activiteiten;
- informatie en communicatie;
- sturing.

Risicobeheerfunctie (Riskmanager)

Minstens éénmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het directiecomité, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur. Ten gevolge van de aanneming van het statuut van GVV werd tevens een riskmanager in de zin van artikel 17 § 5 GVV-Wet aangesteld, met name de heer Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité. Het mandaat van de heer Dirk Van den Broeck als riskmanager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Compliancefunctie

De compliance officer ziet erop toe dat Care Property Invest de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap, naleeft door een opvolging van de verschillende risico's die de Vennootschap uit hoofde van haar statuut en haar activiteiten loopt.

De Vennootschap heeft de heer Filip Van Zeebroeck, CFO en effectieve leider/lid van het directiecomité aangesteld als compliance officer. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne auditfunctie

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17§3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), met name bvba Mazars Advisory Services, met ondernemingsnummer 0844.915.134, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeeck, bestuurder-zaakvoerder, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Marcel Thiry laan 77, b4. Vermits Care Property Invest gekozen heeft voor een externe interne auditor, heeft zij tevens in haar schoot de heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité aangeduid, die instaat voor de opvolging van de aanbevelingen van deze externe interne auditor en diens werkzaamheden tevens controleert.

2.2 Controle-omgeving

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

Er is doorheen de bedrijfsorganisatie voortdurend aandacht voor integriteit, de ethische waarden en deskundigheid van het personeel, de managementstijl en zijn filosofie, de organisatiecultuur in het algemeen, het beleid rond delegatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden en het human resources beleid. Het integriteitsbeleid maakt een onlosmakelijk deel uit van de bedrijfscultuur en legt in het bijzonder de nadruk op eerlijkheid en integriteit, naleving van ethische normen en de specifiek toepasselijke regelgeving. In dat verband dienen de Vennootschap resp. haar bestuurders en haar medewerkers zich integer te gedragen, i.e. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Het integriteitsbeleid omvat in het bijzonder – doch kan niet beperkt worden tot – o.a. volgende werkdomeinen:

- (i) regels inzake belangenconflicten,
- (ii) regels inzake onverenigbaarheid van mandaten,
- (iii) de deontologische code van de Vennootschap en
- (iv) voorkennis en machtsmisbruik (voorkennis en marktmanipulatie)
- (v) regels inzake misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping (artikel 492*bis* Sw.).

Care Property Invest beschikt over een compliance officer in de zin van artikel 17§4 GVV-Wet, die instaat voor het verzekeren van de naleving van de rechtsregels inzake de integriteit van het bedrijf van de openbare GVV door de GVV zelf, haar bestuurders, en effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigde(n) en meer het opstellen en testen van aanbevelingen.

De compliance officer maakt deel uit van het directiecomité, waaraan hij rapporteert, maar heeft binnen de Vennootschap tevens de mogelijkheid om de (voorzitter van) de raad van bestuur rechtstreeks te contacteren. In 2016 werd een Charter van de compliancefunctie opgemaakt, waarin de werkwijze en de organisatie van de compliance verder uiteengezet wordt.

De raad van bestuur houdt toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door Care Property Invest wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudkundige normen die de Vennootschap hanteert, zoals bepaald door artikel 5 KB-GVV.

Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequente karakter van de financiële informatie beoordeeld worden. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze wordt bekendgemaakt.

Het directiecomité licht de raad van bestuur in over de methodes die worden gebruikt voor het boeken van significante en ongebruikelijke transacties waarvan de boekhoudkundige verwerking vatbaar kan zijn voor diverse benaderingen.

De raad van bestuur bespreekt significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het directiecomité als met de commissaris. Sinds 1 juli 2016 beschikt Care Property Invest tevens over een CFO, met name de heer Filip Van Zeebroeck. Op deze wijze wordt het financieel verslaggevingsproces aan de raad van bestuur versterkt en heeft de raad van bestuur een bijkomend aanspreekpunt.

Jaarrekening en halfjaarlijks financieel verslag wordt aan een nazicht onderworpen door de commissaris, zijnde de burgerlijke cvba PWC Bedrijfsrevisoren. De commissaris licht de verrichte werkzaamheden in het kader van zijn opdracht toe bij het financieel jaarverslag en het halfjaarlijks financieel verslag.

2.3 Risicobeheer

De raad van bestuur onderzoekt minstens éénmaal per jaar de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het directiecomité, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur. Ten gevolge van de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap werd een riskmanager in de zin van artikel 17 §5 GVV-Wet aangesteld, met name de heer Dirk Van den Broeck. De riskmanager is o.m. verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeleid en de risicobeheerprocedures (bv. klokkenluidersregeling, een belangenconflictenregeling, de procedures omschreven in het Verhandelingsreglement).

De riskmanager vervult zijn rol door vanuit zijn functie, zowel op regelmatige tijdstippen als op een ad hoc basis, een analyse en evaluatie te maken van de risico's opgesplitst per categorie, waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd naar het directiecomité c.q. de raad van bestuur (die de eindverantwoordelijkheid draagt over het risicobeheer van de Vennootschap).

De raad van bestuur keurt jaarlijks het risicobeleid goed en ziet toe op een correcte analyse en inschatting van de bestaande risico's zoals voorbereid door de riskmanager voorafgaand aan de opname in het jaarverslag. De Vennootschap beschikt ook over een regeling voor personeelsleden inzake het omgaan met een vermoeden van een mogelijke onregelmatigheid inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

Zo onderzoekt de raad van bestuur de specifieke regelingen volgens dewelke personeelsleden van de Vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden. Indien dit noodzakelijk wordt geacht, worden regelingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek en een gepaste opvolging van deze aangelegenheden, en dit in proportie tot de beweerde ernst ervan. Tevens worden regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

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

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

2.4 Controleactiviteiten

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

Met betrekking tot het financiële verslaggevingsproces kan worden vermeld dat controles zijn ingebouwd die de kwaliteit en correctheid van de gerapporteerde gegevens dienen te bewerkstelligen.

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), die is aangesteld middels een overeenkomst houdende "uitbesteding van de interne auditfunctie" met een looptijd van onbepaalde duur en een door de raad van bestuur goedgekeurd intern auditcharter dat 3-jaarlijks herzien wordt. De interne auditor maakt een risicoanalyse per risicodomein en bepaalt voor elk van deze domeinen een risicoprofiel en score. Vanuit deze analyse wordt een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Deze aanbevelingen worden periodiek door Mazars Advisory Services bvba opgevolgd.

Vermits de Vennootschap gekozen heeft voor een externe interne auditor, heeft zij tevens in haar schoot een gedelegeerd bestuurder aangeduid, die zorgt voor de opvolging van de aanbevelingen van deze externe interne auditor en diens werkzaamheden tevens controleert. Daarnaast wordt de rapportering tevens voorgelegd aan de raad van bestuur en besproken. De raad van bestuur volgt de aanbevelingen op in zijn hoedanigheid van auditcomité.

Ook de financiële verslaggevingsfunctie maakt het voorwerp uit van een regelmatige evaluatie door de interne auditor. Er wordt steeds rekening gehouden met de vaststellingen en eventuele opmerkingen van de interne en externe audit. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de Vennootschap wordt aangeleverd, wordt verwezen naar de hoger opgenomen beschrijving.

De aanbevelingen bieden de Vennootschap een houvast om inzake operationele, financiële en managementaangelegenheden, maar ook inzake risicobeheer en compliance, de werking van de Vennootschap te optimaliseren. De raad van bestuur ontvangt alle interne auditverslagen of een periodieke samenvatting ervan. De externe interne auditor geeft op periodieke basis eveneens toelichting bij de verrichte werkzaamheden.

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

2.5 Informatie en communicatie

Communicatie is een belangrijk element van interne controle en is binnen Care Property Invest aangepast aan de grootte van de organisatie. Er wordt gebruik gemaakt van algemene personeelscommunicatie, interne nota's, werkvergaderingen, e-mail en elektronische agenda's. Voor de dossiers is er een systeem van centraal archief dat zowel in fysieke vorm als elektronisch wordt bewaard. Het directiecomité draagt zorg voor een gepaste communicatie en uitwisseling van informatie van en naar alle niveaus binnen de Vennootschap en waakt erover om doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle die nodig zijn om de werking van de interne controle te ondersteunen op transparante wijze worden uitgedragen.

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

2.6 Toezicht en monitoring

Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd te worden. Op het niveau van de raad van bestuur gebeuren er periodieke evaluaties omtrent adequaatheid van de interne controle en risicobeheer. In dit kader zijn onder meer de bevindingen en aanbevelingen van de interne- en externe audit een belangrijke informatiebron.

De opvolgingsprocedures bestaan uit een combinatie van toezicht door de raad van bestuur en het directiecomité en van onafhankelijke objectieve beoordelingen van deze activiteiten door interne audit, externe audit of andere derde partijen. Relevante bevindingen van interne audit en/of de commissaris in verband met richtlijnen en procedures, scheiding van verantwoordelijkheden en toepassing van IFRS-boekhoudnormen worden gerapporteerd aan de raad van bestuur. Financiële informatie wordt uitvoerig toegelicht door de CFO in het directiecomité en nadien in de raad van bestuur.

3. Aandeelhoudersstructuur

Het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap bedraagt op 31 december 2017 € 114.961.266,36 en is vertegenwoordigd door 19.322.845 aandelen: 19.172.845 gewone aandelen die genoteerd zijn op Euronext Brussels (BEL Mid-index), en 150.000 bijzondere aandelen.

Vermelde bedragen in euro.

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

(*) Naar aanleiding van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde door middel van een inbreng in natura, werd het totale kapitaal van de Vennootschap een eerste maal verhoogd naar € 89.414.321,58, met een totaal aantal van 15.028.880 aandelen, waarvan 14.878.880 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. De Vennootschap verhoogde een tweede maal haar kapitaal op 27 oktober 2017 door middel van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Op 31 december 2017 bedraagt het totaal aantal stemrechten 19.322.845.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

4. Raad van bestuur en directiecomité

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2017 uit elf leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Er zijn drie uitvoerende (gedelegeerd) en acht niet-uitvoerende bestuurders. De drie gedelegeerd bestuurders maken deel uit van het directiecomité. Acht bestuurders werden voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, drie werden voorgedragen door de houders van gewone aandelen.

Op basis van artikel 518bis, §1 W. Venn., ingevoerd door de Wet van 28 juli 2011, dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden, en dit vanaf de eerste dag van het achtste boekjaar dat aanvangt na 14 september 2011, d.i. vanaf 1 januari 2019.

Op 31 december 2017 telt de raad van bestuur 4 vrouwen en 7 mannen, waardoor nu reeds voldaan is aan de hierboven vermelde één derde regel. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. Tussen de leden van de raad van bestuur bestaan geen familiebanden.

De bestuurders werden tijdens de gewone algemene vergadering van 2015 benoemd voor een periode van drie jaar tot na de gewone algemene vergadering in 2018, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. Dit betekent dat alle mandaten van de huidige bestuurders vervallen op 16 mei 2018. De bestuurders zijn herbenoembaar.

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

**MARK SUYKENS****Voorzitter – Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 04/01/1952

Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar

- Begin van het mandaat: 28/01/2004, voorzitter van de raad van bestuur sinds 01/01/2006 (onafhankelijk bestuurder tot 16/9/2015).
- Einde van het huidige mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: gepensioneerd vanaf 1/2/2017. Voormalig Algemeen Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vzw.
- Mark Suykens, licentiaat in de rechten, geeft als voorzitter van de raad van bestuur leiding aan de raad en ziet toe op de interactie tussen de raad en het Directiecomité. Zijn ervaring en kennis op het vlak van gemeente- en OCMW-besturen zijn met name van groot belang in zijn constructieve bijdrage tot de besluitvorming van de raad én, waar nuttig, de communicatie ervan naar deze openbare besturen.
- Mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Voorzitter Pinakes nv, waarnemend lid van de raad van bestuur van Jobpunt cvba. Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- Mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017: /

**WILLY PINTENS****Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder / Lid van het Directiecomité****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 11/09/1946

Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

- Begin van het mandaat: sinds de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995 (eerst als vast vertegenwoordiger van het Gemeentekrediet, vanaf 16/05/2001 in persoonlijke naam), sinds 08/04/1998 gedelegeerd bestuurder, in de periode 28/01/2004 – 01/01/2006 ook voorzitter van de raad van bestuur.
- Einde van het huidige bestuurdersmandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: gepensioneerd.
- Willy Pintens, Handelingenieur en Lic. Handels en Consulaire Wetenschappen, kan een rijke beroepservaring bij Belfius Bank op het gebied van financiën, investeringen in social profit en de openbare sector voorleggen en zijn expertise verschaft hem als bestuurder en gedelegeerd bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad. Sinds de oprichting van de vennootschap is Willy Pintens zeer nauw betrokken bij de effectieve leiding en de dagelijkse werking van de vennootschap.
- Mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Bestuurder Frontida vzw
- Mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017: Bestuurder B. Turnhout nv en Croonenburg nv (einde mandaat 21/12/2016 na fusie) en vaste vertegenwoordiger van bestuurder Care Property Invest voor Boeyendaalhof nv en vaste vertegenwoordiger van Care Property Invest optredend als vaste vertegenwoordiger van bestuurder M.S.T. bvba (mandaat 23/12/2015 tot 1/3/2016). Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

**DIRK VAN DEN BROECK****Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder / Lid van het Directiecomité****Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

° 11/09/1956

Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst

- Begin van het mandaat: als niet-uitvoerend bestuurder op voordracht van de bijzondere aandeelhouders vanaf de oprichting van de vennootschap op 30/10/1995, vanaf 18/5/2011 op voordracht van de gewone aandeelhouders en benoemd door de raad van bestuur als gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder sinds 01/07/2012.
- Einde van het huidige bestuurdersmandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Bestuurder van vennootschappen.
- Dirk Van den Broeck, lic. rechten en economische wetenschappen, was tot einde 2010 partner van Petercam, zetelde in diverse raden van bestuur van vastgoedvennootschappen en was betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten. Hij is vandaag actief als zelfstandig consulent en bestuurder van vastgoedvennootschappen. Zijn financiële expertise terzake draagt bij tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad van bestuur.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Bestuurder Reconstruction Capital II Ltd.*, Meli nv, Patrimonia Real Estate nv en filialen, Promotus bvba en Radiodiagnose vzw. Voorzitter Terra Capital Partners* en Radiomatix nv (incl. bestuurder van buitenlandse dochter)
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017: Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA (einde mandaat april 2015)*, Onafhankelijk bestuurder Omega Preservation Fund (einde mandaat juni 2015). * *mandaat in beursgenoteerd bedrijf*

**PETER VAN HEUKELOM****Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder / CEO - Voorzitter van het Directiecomité****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 26/08/1955

Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem

- Begin van het mandaat: bestuurder sinds 21/05/2003, in de periode 17/09/2003 - 30/09/2009 gedelegeerd bestuurder, opnieuw gedelegeerd bestuurder sinds 01/04/2010.
- Einde van het huidige bestuurdersmandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Chief Executive Officer van Care Property Invest.
- Peter Van Heukelom heeft na zijn opleiding Lic. Handels en Financiële Wetenschappen – specialiteit marketing, postgraduaat gezondheidseconomie zijn beroepservaring voortdurend versterkt d.m.v. opleidingen op het vlak van financiën/investeringen in social profit en openbare sector. Vooraleer zijn functie als ceo van de Vennootschap op te nemen in oktober 2009 was hij, na daar verschillende functies te hebben doorlopen, general manager social profit and public sector bij KBC Bank.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Bestuurder Link 29 vzw en VSP Lanaken Centrum nv (dochtervennootschap van Care Property Invest). Hij treedt tevens op als vaste vertegenwoordiger van Care Property Invest die bestuurder is van VSP Lanaken Centrum nv, Ter Bleuk nv en Konli bvba (dochtervennootschappen van Care Property Invest).
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend in de jaren 2013 tot 2017: vaste vertegenwoordiger van Care Property Invest als bestuurder van B. Turnhout nv en Croonenburg nv (dochtervennootschappen - einde mandaat 21/12/2015 na fusie) en van Boeyendaalhof nv, vaste vertegenwoordiger van Care Property Invest optredend als vaste vertegenwoordiger van MST bvba (dochtervennootschappen - 1/3/2016 tot einde mandaat 31/3/2017 na fusie). Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

**LODE DE VRIEZE****Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 07/12/1957

Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel

- Begin van het mandaat: 18/05/2011.
- Einde van het mandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: .Head of private banking Flanders
- Lode De Vrieze behaalde een diploma in de Rechten en is houder van een Speciale Licentie Marketing. Hij is, na verschillende functies in de financiële sector, head of private banking Flanders bij Bank Degroef Petercam.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Voorzitter Omega Preservation Fund. Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 tot 2017: Bestuurder Petercam Institutional Bonds (mandaat beëindigd na de fusie Bank Degroef en Petercam).

**BRIGITTE GROUWELS****Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder****Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

°30/05/1953

Bordiastraat 30, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 20/05/2015.
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Ondervoorzitter Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie en Senator
- De politieke loopbaan van mevrouw Grouwels omvat volgende openbare functies:
- Lid van het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement (1992-97)/Lid van het Vlaams Parlement (1995-97)/Vlaams Minister van Brusselse Aangelegenheden en Gelijkekansenbeleid (1997-99)/Fractievoorzitter in het Brusselse Hoofdstedelijke Parlement en lid van het Vlaams Parlement (1999-2004)/Staatssecretaris Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2004-2009) bevoegd voor Gelijkekansenbeleid, Ambtenarenzaken en Haven van Brussel; Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin, Etnisch-culturele Minderheden en ambtenarenzaken/Minister Brusselse Hoofdstedelijke Regering (2009-2014) bevoegd voor Openbare Werken en Vervoer, Informaticabeleid, Haven van Brussel; Collegelid Vlaamse Gemeenschapscommissie Welzijn, Gezondheid en Gezin (o.m. Nederlandstalige lokale dienstencentra, kinderopvang, gehandicaptenzorg), Etnisch-culturele Minderheden en mediabeleid; Collegelid Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie voor Bijstand aan personen (bi-communautaire N/F rusthuizen, gehandicaptenzorg, ... ; voogdij OCMW's en Openbare Ziekenhuizen).
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: /
- Andere mandaten die verstreken zijn op 31/12/2017 en werden uitgeoefend tussen 2013 en 2017: / Mevrouw Brigitte Grouwels vervult/vervulde geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde of andere vennootschap.
- De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.

**MYRIAM LINT****Niet-uitvoerend bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 22/07/1962

Belfus Bank nv, Grotesteeweg 454, 2600 Berchem

- Begin van het mandaat: 12/01/2000 (in eerste instantie als vast vertegenwoordiger van Belfus Bank (voorheen Dexia Bank), sinds 19/05/2004 in persoonlijke naam).
- Einde van het huidig mandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Senior Relatiebeheerder Distributie Public & Social Banking, Vlaanderen, Belfus Bank.
- Myriam Lint, Lic. T.E.W. Publieke economie – Overheidsbeheer heeft doorheen de jaren zeer waardevolle beroepservaring opgebouwd bij Belfus op het gebied van financiën, investeringen, contacten met publieke overheden en kabinetten en kan daardoor als bestuurder de nodige expertise voorleggen om tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad bij te dragen.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Bestuurder Finimmo nv, Domus Flandria nv. Zij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 tot 2017: /

**CAROLINE RISKE****Niet-uitvoerend Bestuurder – Onafhankelijk bestuurder****Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 11/05/1964

Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel

- Begin van het mandaat: 16/09/2015
- Einde van het huidig mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering in 2018.
- Huidige functie: zaakvoerder/gerontoloog van Adinzo bvba
- Caroline Riské is Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Lic. Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv) en behaalde een Post Graduaat zorgvastgoed. Ze volgde diverse opleidingen en bijscholingen zoals sociale wetgeving, psychogerontologie en heeft ervaring kunnen opdoen in tal van zorggerelateerde domeinen. Met haar expertise kan zij een waardevolle bijdrage leveren in de besluitvorming van de raad.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: zaakvoerder Adinzo bvba (voorheen Carol Riské bvba)
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: zaakvoerder van Senes bvba dewelke optrad als aandeelhouder en zaakvoerder bij C. Consult (Curaedis) (juli 2014 tot december 2015), Herenhof vzw (einde mandaat 2015). Zij heeft op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap uitgeoefend.
- De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.



KRISTIEN VAN DER HASSELT

Niet-uitvoerend Bestuurder**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 10/08/1966

BNP Paribas Fortis SA/NV, Real Estate Origination Belgium - Warandenberg 3, 1000 Brussel

- Begin van het mandaat: 18/11/2015
- Einde van het huidige mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group, Corporate Banking, BNP Paribas Fortis nv.
- Kristien Van der Hasselt, Regentaat wiskunde, fysica en economie heeft sinds 1988 diverse functies doorlopen binnen BNP Paribas Fortis. In haar huidige functie is zij verantwoordelijk voor het structureren van vastgoedfinanciering voor klanten en prospects, gaande van balansfinanciering voor o.a. GVV's tot specifieke projectfinanciering en dit in onder meer residentieel vastgoed, kantoren, retail, zorgvastgoed en logistiek. De raad van bestuur is van oordeel dat zij met haar kennis in dit gebied kan bijdragen tot de besluitvorming van de raad.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: vaste vertegenwoordiger van BNP Paribas Fortis die optreedt als bestuurder bij Domus Flandria nv (begin van het mandaat 28/05/2014 - einde van het mandaat: 27/05/2020) en bestuurder bij Sowo Invest nv (begin van het mandaat 12/04/2017 - einde van het mandaat 25/03/2020).
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: Bestuurder Prestibel Left Village nv (22/05/2015 – 04/03/2016).
- Zij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.



PAUL VAN GORP

Niet-uitvoerend bestuurder - Onafhankelijk bestuurder**Op voordracht van de gewone aandeelhouders**

° 18/10/1954

Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw, Bosuil 138, 2100 Deurne.

- Begin van het mandaat: 18/05/2011.
- Einde van het huidige mandaat: na de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Gedelegeerd bestuurder Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw.
- Paul Van Gorp, lic. Handels- en Financiële Wetenschappen, was in de periode 2000 tot 2007 algemeen secretaris van het OCMW Antwerpen en droeg o.m. zorg voor het beheer van 17 rvt's, (2.400 bedden), meer dan 2.000 serviceflats en 9 algemene ziekenhuizen. Hij is op vandaag als gedelegeerd bestuurder van de vzw actief in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: gedelegeerd bestuurder van vzw ACG en vzw De Vijver, bestuurder vertrouwensartsencentrum VKA.
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: Bestuurder Het Orgel in Vlaanderen vzw (einde mandaat in 2016) (sociale organisatie).
- Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.
- De raad van bestuur is van oordeel dat hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W. Venn.



LODE VERSTRAETEN

Niet-uitvoerend Bestuurder**Op voordracht van de bijzondere aandeelhouders**

° 31/01/1966

KBC Bank nv, Corporate Center Brussels - Havenlaan 6, 1080 Brussel

- Begin van het mandaat: 16/09/2015.
- Einde van het huidige mandaat: na afloop van de gewone algemene vergadering van 2018.
- Huidige functie: Senior Banker - Head of Public Sector & Institutionals, KBC Bank Corporate Banking, Center Region.
- Lode Verstraeten behaalde een Master of Accountancy (EHSAL Management School) en een Master in TEW (financieel) (K.U. Leuven). Hij heeft ruim 27 jaar beroepservaring bij KBC Bank, waarvan de laatste 17 jaar in senior functies en bouwde in die hoedanigheid onder meer expertise op in vastgoedontwikkeling en het structureren van financierings- en investeringsoplossingen voor de noden van de sector gaande van economische en sociale infrastructuur, PPS, stadsontwikkeling, vastgoed en sociale huisvesting. Dit verschaft hem als bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: Kerkfabriek Sint-Servaas te Grimbergen, Lid van de Kerkraad.
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: Secretaris en bestuurder Kerkfabriek Sint-Servaas te Grimbergen, bestuurder Justinvest nv (einde mandaat 2013), Rabot Invest nv (einde mandaat 2013). Hij heeft geen andere mandaten als bestuurder in een beursgenoteerde vennootschap.

4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De mandaten van alle bestuurders vervallen op de gewone algemene vergadering die zal gehouden worden op 16 mei 2018. De raad van bestuur zal zijn voorstellen tot benoeming van bestuurders ter goedkeuring voorleggen aan de algemene vergadering. In geval van benoeming en mits goedkeuring van de FSMA zullen de mandaten gelden voor een maximale duur van 4 jaar en zullen de nieuwe benoemde bestuurders in de raad van bestuur zetelen tot aan de gewone algemene vergadering die beslist over de goedkeuring van de jaarrekening over de periode van 1 januari 2021 t.e.m. 31 december 2021.

4.3 Opdrachten van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Care Property Invest heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het maatschappelijk doel van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de algemene vergadering. De raad van bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn. Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de GVV op. Hij maakt het beheersverslag op dat, onder meer, de corporate governance verklaring bevat, beslist ook over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders bijeen. Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheden de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financieel analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de jaarlijkse financiële verslagen, de halfjaarlijkse en kwartaalstaten, evenals de persberichten. Daarnaast is de raad van bestuur ook het orgaan dat beslist over de structuur van het directiecomité van de Vennootschap, en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de effectieve leiders van de Vennootschap toevertrouwd worden.

4.4 Werking van de raad van bestuur

4.4.1 FREQUENTIE EN BIJEENROEPING VAN DE VERGADERINGEN

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad van bestuur vergadert normaal tweemaandelijks, maar ook telkens wanneer de belangen van de Vennootschap dit vereisen.

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de Voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de Vennootschap het vereisen. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, e-mail, telefax of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

4.4.2 BERAADSLAGING EN STEMMING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en indien ten minste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Iedere bestuurder kan per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen.

De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de Voorzitter.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal. De besluitvorming binnen de raad van bestuur mag niet gedomineerd worden door een individu, noch door een groep van bestuurders. De besluitvorming geschiedt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en het business plan van de Vennootschap vereisen evenwel een meerderheid van 70% van de leden van de raad van bestuur. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de Voorzitter een doorslaggevende stem.

4.4.3 NOTULEN

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

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. Ze worden bewaard op de maatschappelijke zetel.

Gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van toepassing zijn, wordt er geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag rechtstreeks wenden tot de CEO van de Vennootschap.

4.4.4 INTEGRITEIT EN TOEWIJDING VAN DE BESTUURDERS

Voor alle bestuurders, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel. De bestuurders zorgen ervoor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit grondig te kunnen en te blijven beheersen. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen. De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het directiecomité, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uitwerken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het directiecomité in het licht van de overeengekomen doelstellingen. Bestuurders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van bestuurder en mogen deze enkel gebruiken in het kader van hun mandaat.

4.4.5 VERTEGENWOORDIGING

Conform artikel 28 van de statuten heeft de raad van bestuur een directiecomité opgericht waaraan bepaalde bestuursbevoegdheden kunnen overdragen worden en dat onder zijn toezicht staat, behoudens de bepaling van het algemeen beleid van de Vennootschap of van alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet aan de raad van bestuur zijn voorbehouden.

De Vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door hetzij twee bestuurders; samen optredend, hetzij door twee leden van het directiecomité, samen optredend voor wat de overgedragen bevoegdheden aan het directiecomité betreft zoals vermeld in het Corporate Governance Charter (beschikbaar op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be), hetzij door een gedelegeerd bestuurder, alleen handelend, binnen het kader van het dagelijks bestuur van de Vennootschap.

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen. De gevolmachtigden verbinden de Vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, waardoor een aantal bepalingen zullen worden aangepast. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

4.5 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in 2017 14 maal vergaderd.

De voornaamste agendapunten die werden behandeld door de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2017 kunnen als volgt worden samengevat:

- Operationele en financiële rapportering.
- Analyse en goedkeuring financieel plan en businessplan.
- Bespreking financiële - en investeringsstrategie.
- Analyse en bepaling van de strategische initiatieven van de Vennootschap.
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen.
- Verslaggeving van de effectieve leiders.
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag.
- Update van het Corporate Governance Charter, Verhandelingsreglement en Integriteitsbeleid.
- Goedkeuring van het Charter van de Compliance functie.
- Verslaggeving van de interne audit.
- Goedkeuring van het Charter van de Interne Auditfunctie, de overeenkomst houdende de uitbesteding van de "interne audit" en vastlegging van het interne auditplan voor de volgende boekjaren.
- Remuneratiebeleid en bonusregeling.
- Personeelskader.
- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met de effectieve leiders.
- Voorbereiding van de algemene vergaderingen.
- Analyse en goedkeuring investeringsdossiers.
- Beslissing tot deelname aan de inschrijving op openbare aanbestedingen.
- Opvolging dossier vrijstelling roerende voorheffing.
- Goedkeuring van fusievoorstellen en verwezenlijking van deze fusies.
- Opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot een inbreng in natura en verwezenlijking van deze inbreng in natura.
- Opmaken van het prospectus en het bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht en verwezenlijking van deze kapitaalverhoging.

4.6 Aanwezigheden van de bestuurders op de raad van bestuur en de hieraan verbonden bezoldigingen

Vermelde bedragen in euro

2017	In de hoedanigheid van	Aanwezig op rvb (op een totaal van 14 vergaderingen)	Vergoeding mandaat bestuurder	Presentiegeld vergaderingen raad van bestuur
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	14	-	-
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend bestuurder	14	8.750,00	7.000,00
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	11	8.750,00	5.500,00
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	11	17.500,00	5.500,00
Kristien Van der Hasselt	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode Verstraeten	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
			96.250,00	59.000,00

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

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

In het boekjaar 2017 werd er geen toelating gevraagd aan noch gegeven door de algemene vergadering om aandelen in te kopen.

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, waardoor een aantal bepalingen zullen worden aangepast. De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

4.8 Directiecomité en effectieve leiders

De raad van bestuur heeft beslist om, met ingang van 1 juli 2016, een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van vennootschappen. Het dagelijks bestuur als bestuursorgaan is op dezelfde datum opgeheven.

Conform artikel 524bis W. Venn. en artikel 28 van de gecoördineerde statuten heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. Het directiecomité is belast met het dagelijks beheer van de Vennootschap. De rol, werking en samenstelling van het directiecomité worden, in aanvulling van de statuten, vastgelegd door de raad van bestuur en hieronder beschreven.

4.8.1 DE ROL VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De rol van het directiecomité is voornamelijk:

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

4.8.2 BEVOEGDHEDEN EN WERKING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

De bevoegdheden van het directiecomité omvatten minstens de volgende elementen:

- De analyse, definiëring en formulering van voorstellen van algemeen beleid en de strategie van de Vennootschap en deze ter bespreking en goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen inzake financieel beheer, het risicobeheer, de opstelling van het business plan en het budget);
- Onderzoek van investerings- en desinvesteringsprojecten conform de algemene strategie die de raad van bestuur heeft bepaald en de formulering van aanbevelingen aan de raad van bestuur in verband met vastgoedprojecten;
- Uitwerking, voorbereiding en presentatie van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn eventuele comités voor alle onderwerpen die onder zijn bevoegdheden vallen;
- Financiële en niet-financiële communicatie, waaronder de voorbereiding van de publicatie door de Vennootschap van gereglementeerde informatie (waaronder de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarlijks en het halfjaarlijks financieel verslag en tussentijdse verklaringen) en andere belangrijke financiële en niet-financiële informatie, al dan niet op grond van een wettelijke verplichting;
- Het operationeel beheer van de Vennootschap; de (dagelijkse) opvolging die onder meer volgende aspecten omvat (maar niet beperkt is tot deze opsomming):
 - * De uitvoering van de beslissingen en beleidslijnen van de raad van bestuur;
 - * Het commercieel, operationeel en technisch beheer van het vastgoedpatrimonium;
 - * De opvolging van de financiële schuldenlast;

* De opstelling van financieringsschema's met betrekking tot investeringsprojecten;

* De invoering en het behoud van een passende interne controle overeenkomstig de GVV-Wet (waaronder een onafhankelijke interne auditfunctie, een risicobeheerfunctie en een risicobeleid en een onafhankelijke compliance functie met inbegrip van een integriteitsbeleid), gebaseerd op het referentiekader goedgekeurd door de raad van bestuur en zijn eventuele comités, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen van de personen belast met de interne controlefuncties bedoeld in de GVV-Wet;

* Organisatie en beheer van de ondersteunende functies zoals:

- . Human resources, waaronder de aanwerving, de opleiding en de bezoldiging van het personeel van de Vennootschap;
- . Interne (en waar relevant) externe communicatie;
- . Het beheer van de informaticasystemen (IT);
- . Juridische en fiscale materies.

- Aan de raad van bestuur te gelegener tijd alle noodzakelijke informatie bezorgen voor de uitvoering van zijn verplichtingen.
- De CEO, die ook gedelegeerd bestuurder is, heeft naast zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van het directiecomité, een algemene en coördinerende functie en neemt het dagdagelijks bestuur binnen de Vennootschap waar. Hij is als hoofd van het personeel ook verantwoordelijk voor de algemene leiding en het toezicht op het team, waaronder de bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.
- De andere gedelegeerd bestuurders houden algemeen toezicht op de dagelijkse werking en nemen enerzijds de functie van interne audit en anderzijds deze van riskmanager waar.
- De CFO is aangeduid als compliance officer van de Vennootschap.

Artikel 28 van de statuten voorziet dat twee leden van het directiecomité, samen optredend, de Vennootschap kunnen vertegenwoordigen inzake de bevoegdheden die door de raad van bestuur aan het directiecomité werden overgedragen. Deze externe vertegenwoordigingsmacht zal ingevolge de geplande statutenwijziging, onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering worden opgenomen in artikel 26 van de statuten.

Het directiecomité en zijn leden oefenen hun bevoegdheden uit in overeenstemming met het Corporate Governance Charter, de statuten van de Vennootschap, de beslissingen van het directiecomité en van de raad van bestuur, de specifieke of algemene richtlijnen van de raad van bestuur, de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, de bepalingen van de GVV-wet en alle andere toepasselijke wettelijke, administratieve of reglementaire bepalingen.

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

Tijdens het boekjaar 2017 is het directiecomité 17 keer bijeengekomen.

4.8.3 SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

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



VALERIE JONKERS

Effectieve leider - Lid van het directiecomité

° 7/09/1985

Kempelaan 25, 2160 Wommelgem

- Begin van het mandaat: 1 juli 2016 (onbepaalde duur).
- Huidige functie: Chief Operating Officer
- Zij vervulde sinds mei 2014 de functie van Investment Manager bij de Vennootschap en is sinds 1 juli 2016 benoemd als effectieve leider / lid van het directiecomité in de functie van Chief Operating Officer.
- Mandaten uitgeoefend op heden en tijdens de voorbije 5 boekjaren: Penningmeester vzw Frontida, bestuurder VSP Lanaken Centrum nv, Ter Bleuk nv, Konli bvba, Siger nv en Derwent Medical Investments Ltd (Dermedil), Immo Kemmelberg bvba, Tomast bvba, Anda Invest bvba, Daan Invest nv (dochtervennootschappen van Care Property Invest).
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: Penningmeester Sint-Bernardus Care vzw (einde mandaat januari 2014) en vzw Herenhof (einde mandaat juni 2017).



FILIP VAN ZEEBROECK

Effectieve leider - Lid van het directiecomité

° 30/05/1979

Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel

- Begin van het mandaat: 1 juli 2016 (onbepaalde duur).
- Huidige functie: Chief Financial Officer en Compliance Officer.
- Hij was al sinds april 2014 als bedrijfsjurist werkzaam bij de Vennootschap en vervult sinds 1 juli 2016 de functie van Chief Financial Officer. Daarnaast is hij ook de Compliance Officer.
- Andere mandaten uitgeoefend op 31/12/2017: bestuurder VSP Lanaken Centrum nv (dochtervennootschap van Care Property Invest). Hij treedt ook op als vaste vertegenwoordiger van Care Property Invest die bestuurder is van Siger nv, Derwent Medical Investments Ltd (Dermedil), Immo Kemmelberg bvba, Tomast bvba, Anda Invest bvba, Daan Invest nv (dochtervennootschappen van Care Property Invest).
- Andere mandaten verstreken op 31/12/2017 en uitgeoefend tussen 2013 en 2017: /



Het voltallige directiecomité

Met betrekking tot de gedelegeerd bestuurders Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van den Broeck wordt verwezen naar de informatie opgenomen in artikel "4.1. Huidige samenstelling van de raad van bestuur" op pagina 245.

Het mandaat van de leden van het directiecomité is in beginsel van onbepaalde duur, met dien verstande dat het mandaat van de gedelegeerd bestuurders, uitgezonderd dat van de CEO, samenvalt met de looptijd van hun mandaat binnen de raad van bestuur.

Overzicht van de begin- en einddata van de mandaten van de effectieve leiders:

naam	mandaat	functie	mandaat als gedelegeerd bestuurder		mandaat als lid van het op 1 juli 2016 opgerichte directiecomité	
			begin	einde	begin	einde
Peter Van Heukelom	Gedelegeerd Bestuurder	CEO Voorzitter directiecomité	17/09/2003	07/01/2004	01/07/2016	onbepaalde duur
			28/01/2004	16/05/2007		
			16/05/2007	30/09/2009		
			01/04/2010	18/05/2011		
			18/05/2011	20/05/2015		
			20/05/2015	16/05/2018		
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder	Risicobeheer - Risk Manager	01/07/2012	20/05/2015	01/07/2016	na afloop van AV 2018 (= mandaat bestuurder)
			20/05/2015	16/05/2018		
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder	Interne audit	08/04/1998	16/05/2001	01/07/2016	na afloop van AV 2018 (= mandaat bestuurder)
			16/05/2001	28/01/2004		
			28/01/2004	16/05/2007		
			16/05/2007	18/05/2011		
			18/05/2011	20/05/2015		
			20/05/2015	16/05/2018		
Filip Van Zeebroeck	Effectieve leider	Chief Financial Officer (CFO) + Compliance Officer			01/07/2016	onbepaalde duur
Valérie Jonkers	Effectieve leider	Chief Operating Officer (COO)			01/07/2016	onbepaalde duur

4.8.4 BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Zie punt "6.3. Bezoldiging van de effectieve leiders" op pagina 270 hierna.

4.9 Benoemings- en remuneratiecomité

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 526*quater* van het Wetboek van vennootschappen. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, werd aangeduid als voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit drie niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526*ter*. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

4.9.1 DE ROL VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

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

In zijn rol als remuneratiecomité zal het vanaf boekjaar 2018 het remuneratieverslag voorbereiden dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring bedoeld in artikel 96, § 2.

4.9.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het benoemings- en remuneratiecomité zal ten minste tweemaal per jaar samenkomen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. Het brengt bij de raad van bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken.

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

4.10 Preventie van belangenconflicten

Elke bestuurder en effectieve leider wordt aangemoedigd zijn of haar persoonlijke en zakelijke belangen zo te regelen dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan. De Vennootschap is voor wat de regeling van belangenconflicten betreft, onderworpen aan de wettelijke regels (artikel 523 en 524 van het Wetboek van vennootschappen en de artikelen 36 tot 38 van de Wet van 12 mei 2014 zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (B.S. 9 november 2017) (de GVV-Wet)) en de regels in haar statuten en in het Corporate Governance Charter.

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

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

4.10.1 BELANGENCONFLICTEN IN HOOFDE VAN BESTUURDERS / LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij of zij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 W. Venn.

Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en wordt dus vermeld in het jaarverslag.

De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet naleven.

Naast de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en de regels inzake belangenconflicten die voortvloeien uit de GVV-Wet, legt Care Property Invest op dat elke bestuurder of lid van het directiecomité het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt), met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of van het directiecomité behoort, en waarover deze een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn of haar collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij of zij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen. Hierbij wordt gepreciseerd dat de niet-naleving van voormelde (bijkomende) regels inzake belangenconflicten geen invloed kan hebben op de geldigheid van de besluitvorming van de raad van bestuur.

4.10.2 BELANGENCONFLICTEN INZAKE VERRICHTINGEN MET VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest dient eveneens de procedure van artikel 524 W. Venn. na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met:

- (a) betrekkingen van de Vennootschap met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en
- (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de Vennootschap met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

4.10.3 BELANGENCONFLICTEN INZAKE TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN, DE BESTUURDERS EN EFFECTIEVE LEIDERS EN HET PERSONEEL VAN DE VENNOOTSCHAP

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

De FSMA dient, overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet vooraf door de Vennootschap te worden geïnformeerd wanneer bij een vastgoedverrichting met de Vennootschap of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de hieronder vermelde personen optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig voordeel wordt verkregen door onder meer één van de hierna vermelde personen:

- de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
- de promotoren van de openbare GVV;
- de personen waarmee de GVV of een promotor van de GVV zijn verbonden of waarmee de GVV of een promotor van de GVV een deelnemingsverhouding hebben;
- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de GVV of van de promotoren van de GVV, of van de personen die de Vennootschap controleren of er een deelnemingsverhouding in bezitten.

In haar mededeling aan de FSMA moet de GVV het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen de normale koers van de GVV. Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft ze hiervan kennis aan de GVV. Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Deze verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Wanneer een verrichting die plaats heeft in de omstandigheden als hierboven beschreven betrekking heeft op vastgoed bedoeld in artikel 47 §1 GVV-Wet, is de waardering van de deskundige bindend voor de GVV (voor het bepalen van de minimumprijs, in geval van een overdracht, of maximumprijs, in geval van een verwerving).

De verrichtingen zoals hierboven bedoeld, alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling aan de FSMA worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris.

Overeenkomstig artikel 38 van de GVV-Wet gelden deze bepalingen niet voor:

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

4.11 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2017

Artikel 523 W. Venn. inzake belangenconflicten tussen de Vennootschap en een bestuurder werd bij de hierna beschreven beraadslagingen van de raad van bestuur toegepast:

De raad van bestuur van 15 februari 2017 nam een beslissing omtrent het investeringsdossier Watermaal-Bosvoorde, waarbij de gedelegeerd bestuurder Dirk Van den Broeck een belang van vermogensrechtelijke aard heeft.

Uittreksel uit de notulen: "Voorafgaandelijk aan de bespreking verklaarde de heer Dirk Van den Broeck een belangenconflict te hebben m.b.t. dit agendapunt in de zin van artikel 523 W. Venn..

De heer Dirk Van den Broeck meldt tevens hiervan reeds melding gemaakt te hebben aan de commissaris. De heer Dirk Van den Broeck verlaat dan ook de vergadering, alvorens de beraadslaging aanvangt. De raad van bestuur neemt kennis van het investeringsdossier Watermaal - Bosvoorde (Armonea).

Het besluit van het investeringsdossier luidt als volgt: "Adviseren gunstig voor de inbreng in natura van het woonzorgcentrum met serviceflats Terrasses du Bois gelegen te 1000 Brussel, Terhulpansesteenweg 130 met als uitgangspunt een investeringswaarde van het onroerende goed met inbegrip van grond van 34.005.830,00 euro. Adviseren tevens gunstig voor het overnemen van de erfpachtovereenkomst afgesloten met Home Sebrechts NV (...)

Vragen hierbij de raad van bestuur van CP Invest goedkeuring te verlenen voor deze transactie.

De raad van bestuur keurt met eenparigheid de investering goed en geeft aan de leden van het directiecomité de nodige volmachten teneinde over te gaan tot de ondertekening van vermelde overeenkomsten."

In uitvoering van artikel 8 van het GVV-KB wenst de Vennootschap hierbij toe te voegen dat zij op 17 februari 2017 een persbericht heeft uitgestuurd dat gold als publicatie uit hoofde van artikel 37 van de GVV-Wet. De Vennootschap stelde daarin dat zij van mening is dat deze transactie in haar belang is, kadert in haar ondernemingsstrategie en wordt uitgevoerd tegen marktconforme voorwaarden.

De raad van bestuur van 29 maart 2017 nam een beslissing omtrent de verhoging van de vergoedingen voor de leden van het directiecomité.

Uittreksel uit de notulen: "De heer Peter Van Heukelom verklaart voorafgaandelijk aan de bespreking van dit punt een belangenconflict te hebben. De heer Peter Van Heukelom en de heer Filip Van Zeebroeck verlaten de vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt over het voorstel van vergoedingen voor het directiecomité. De raad van bestuur beslist met eenparigheid het voorstel tot verhoging van de vergoedingen van de leden van het directiecomité zoals vermeld in de nota goed te keuren.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegen de heer Peter Van Heukelom en de heer Filip Van Zeebroeck de vergadering."

De raad van bestuur van 10 mei 2017 nam een beslissing omtrent de bonus van de CEO, CFO en COO.

Uittreksel uit de notulen: "De heer Peter Van Heukelom meldt voorafgaandelijk aan de beraadslaging over dit agendapunt een strijdig belang te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn.

De heer Peter Van Heukelom verlaat de vergadering voor de beraadslaging, samen met de CFO -verslaggever, de heer Filip Van Zeebroeck en de COO, mevrouw Valérie Jonkers.

De raad van bestuur beraadslaagt over het bedrag van de bonus voor de CEO, CFO en COO.

De raad van bestuur verwijst voor haar beslissing naar de eerder door de raad van bestuur vooropgestelde doelstellingen en bedragen betreffende de bonus over het boekjaar 2016. Zij is dan ook van oordeel dat de kwantitatieve en kwalitatieve vooropgestelde doelstellingen werden gehaald en keurt bijgevolg de volgende bedragen goed: CEO: 65.000 EUR; CFO en COO: elk 30.000 EUR."

De raad van bestuur van 6 september 2017 nam een beslissing omtrent de vergoeding van de gedelegeerd bestuurders, met uitzondering van de ceo.

Uittreksel uit de notulen: "De heer Willy Pintens verklaart in eigen naam en in naam van de heer Dirk Van den Broeck, waarvoor de heer Willy Pintens optreedt als volmachthouder, een rechtstreeks strijdig belang van vermogensrechtelijke aard te hebben in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen in verband met dit agendapunt. Beide hebben dit per e-mail gemeld aan de commissaris-revisor op respectievelijk 31 augustus 2017 (D. Van den Broeck) en 4 september 2017 (W. Pintens). Het belangenconflict houdt in dat zij enerzijds de hoedanigheid van bestuurder hebben en anderzijds dit agendapunt hun persoonlijke vergoeding als gedelegeerd bestuurder betreft.

De heer Pintens verlaat de vergadering en neemt niet deel aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.

De raad van bestuur beslist tot verhoging van de bijkomende forfaitaire vergoeding van de gedelegeerd bestuurders, m.u.v. van de ceo, tot € 8.750 met ingang van 1 januari 2017, overeenkomstig de nota gevoegd als bijlage bij de raad van bestuur van 29 maart 2017.

De raad van bestuur is van oordeel dat het genomen besluit kan verantwoord worden gezien de gedelegeerd bestuurders deel uitmaken van het op 1 juli 2016 opgerichte directiecomité, wat bijkomende taken en verantwoordelijkheden met zich meebrengt. De verhoging van de bijkomende forfaitaire vergoeding van € 7.000 per jaar naar € 8.750 per jaar met ingang van 1 januari 2017 zal 31 december 2017 geen belangrijke impact hebben op de financiële toestand van de Vennootschap.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegt de heer Willy Pintens de vergadering."

De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele andere mogelijke belangenconflicten.

4.12 Toezicht op transacties van Care Property Invest aandelen

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

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd door de heer Filip Van Zeebroeck, CFO en sinds 1 juli 2016 effectieve leider. De Vennootschap heeft een Charter van de Compliancefunctie opgesteld waarin het doel en de werking van de compliancefunctie wordt uiteengezet conform de omzendbrief van de FSMA. De raad van bestuur, directiecomité en personeelsleden van de Vennootschap hebben kennis genomen van dit Charter.

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

5. Evaluatieproces

Onder leiding van de Voorzitter evalueert de raad van bestuur om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking, alsook de interactie met het directiecomité. Voorafgaand aan de herbenoeming van bestuurders wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage, het engagement en de effectiviteit van elke bestuurder conform het evaluatieproces.

Het evaluatieproces beoogt vier doelstellingen:

- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn of haar aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur overeenstemt met deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het directiecomité. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de leden van het directiecomité.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om – rekening houdend met wijzigende omstandigheden – de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

De raad van bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. Desgevallend houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de raad van bestuur.

De raad van bestuur vergewist zich ervan dat de nodige maatregelen zijn getroffen om te zorgen voor een ordentelijke opvolging van de leden van de raad van bestuur. Voorts zorgt hij ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, het mogelijk maken om een gepast evenwicht van bekwaamheden en ervaring in de raad van bestuur in stand te houden.

Vanaf boekjaar 2018 zal de raad van bestuur in dit evaluatieproces bijgestaan worden door het benoemings- en remuneratiecomité dat daartoe op 14 februari 2018 werd opgericht binnen de raad van bestuur.

6. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en van artikel 96 § 3 van het Wetboek van Vennootschappen. Het remuneratieverslag wordt opgenomen als een specifiek onderdeel in de Corporate Governance Verklaring dewelke onderdeel vormt van het jaarverslag.

6.1 Principes van het beleid

Care Property Invest is wettelijk niet verplicht een remuneratiecomité op te richten omdat zij aan de criteria van Artikel 526^{quater} §4 (W. Venn) niet voldoet. De raad van bestuur streeft er echter naar om zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan de principes van de Corporate Governance Code 2009 en heeft daarom op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat vanaf boekjaar 2018 de raad van bestuur zal bijstaan in zijn beleid en het remuneratieverslag zal voorbereiden..

De raad van bestuur stelt het remuneratiebeleid vast van de niet-uitvoerende en uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, alsook van de overige leden van het directiecomité. Niemand beslist over zijn of haar eigen remuneratie. De vergoeding van de bestuurders wordt voorgelegd aan en goedgekeurd door de algemene vergadering. Bij de vastlegging van het bezoldigingsniveau van de gedelegeerd bestuurders en de overige leden van het directiecomité nemen deze geen deel aan de beraadslaging en de stemming in de raad van bestuur.

Bezoldiging van de bestuurders

Voor de uitoefening van het bestuursmandaat wordt uitgegaan van het principe van een vast, jaarlijks bedrag, aangevuld met een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld. Het geeft geen recht op een prestatiegebonden remuneratie zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. Op grond van de Belgische wetgeving kan elk bestuursmandaat "ad nutum" (op elk ogenblik) worden beëindigd, zonder enige vorm van vergoeding.

Tijdens het boekjaar 2017 bleef het geldende vergoedingsbeleid ongewijzigd. Het remuneratiebeleid voor de volgende boekjaren zal verder uitgewerkt door het benoemings- en remuneratiecomité dat hiertoe op 14 februari 2018 werd opgericht.

Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders m.u.v. de CEO

De uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, met uitzondering van de gedelegeerd bestuurder/CEO, ontvangen voor de uitoefening van hun mandaat eenzelfde vergoeding als deze welke door de algemene vergadering wordt toegekend aan alle bestuurders. De gedelegeerd bestuurders m.u.v. de CEO ontvangen dus twee vergoedingen: een vergoeding toegekend door de algemene vergadering in hun hoedanigheid van bestuurder, en een vergoeding toegekend door de raad van bestuur als vergoeding voor hun bijkomende taken als lid van het directiecomité. Deze vergoeding wordt aangevuld met presentiegeld per deelname aan een vergadering van het directiecomité en een forfaitaire representatievergoeding per maand. Verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijk tarief.

Zij ontvangen noch een prestatiegebonden remuneratie zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn, noch voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. Evenmin is er in enige vertrekvergoeding voorzien.

Bezoldiging van de CEO, CFO en COO als effectieve leiders

De raad van bestuur bepaalt de bezoldiging van de CEO, CFO en COO voor de uitoefening van hun mandaat. Teneinde de belangen van de CEO, de CFO en de COO als effectieve leiders af te stemmen op die van de Vennootschap en haar aandeelhouders wordt een gepast deel van hun bezoldigingspakket gekoppeld aan de realisatie van de door de raad van bestuur geformuleerde doelstellingen. De raad van bestuur onderzoekt regelmatig het remuneratiebeleid van de Vennootschap opdat een marktconforme vergoeding aangeboden zal worden die het mogelijk maakt de gewenste profielen aan te trekken, te motiveren en te behouden, alsook toetst de raad van bestuur het remuneratiebeleid aan nieuwe strategische visies en operationele verbeteringen.

- managementcontract afgesloten met de gedelegeerd bestuurder/CEO

De gedelegeerd bestuurder die tevens het dagelijks bestuur waarneemt (CEO), wordt vergoed op basis van de specifieke voorwaarden vastgelegd in een daarvoor afgesloten managementcontract van onbepaalde duur met ingang van 1 januari 2016. Deze overeenkomst werd op 5 juli 2017 vervangen door een nieuwe overeenkomst geldig vanaf 1 januari 2017 met de bedoeling de overeenkomsten van de CEO, CFO en COO op eenzelfde basis te brengen en om de bepalingen met betrekking tot de opzegtermijn bij verbreking van het contract ingevolge wijziging van de controle van de Vennootschap in overeenstemming te brengen met artikel 556 van het Wetboek van vennootschappen. Deze laatste bepaling zal ter goedkeuring / ratificatie voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die in 2018 bijeengeroepen wordt. De CEO ontvangt geen afzonderlijke vergoeding voor de uitoefening van zijn mandaat als bestuurder, noch als gedelegeerd bestuurder.

- managementcontracten afgesloten met de CFO en COO

De CFO en de COO worden sinds 1 juli 2016 vergoed in overeenstemming met de door de raad van bestuur goedgekeurde managementcontracten. Deze werden die op 5 juli 2017 vervangen door nieuwe overeenkomsten geldig vanaf 1 januari 2017, met de bedoeling de overeenkomsten van de CEO, CFO en COO op eenzelfde basis te brengen. Vanaf 1 januari 2017 werd, in overeenstemming met de bepalingen in de originele overeenkomst, naast de indexerings van de vergoeding, een verhoging van de basisvergoeding met ca. 25% toegepast, teneinde een gepast en motiverend marktconform bezoldigingsniveau te kunnen blijven aanbieden. Behoudens andersluidende beslissing van de raad van bestuur zal het remuneratiebeleid voor de volgende twee boekjaren voor de CEO, CFO en COO op hetzelfde niveau behouden blijven.

De managementcontracten afgesloten met de CEO, CFO en COO met betrekking tot hun mandaat als lid van het directiecomité voorzien de volgende contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding:

- De Vennootschap kan op ieder ogenblik een einde stellen aan het mandaat, mits inachtnaam van een opzeggingstermijn van 12 maanden of het betalen van een vervangende vergoeding gelijk aan de jaarlijkse vergoeding opgenomen in de overeenkomst.
- In geval het Lid van het directiecomité zijn mandaat wenst te beëindigen zal hij een opzeggingstermijn van 12 maanden in acht nemen, behoudens akkoord van de Vennootschap om vroeger te beëindigen.
- Het mandaat kan, omwille van een grove tekortkoming vanwege het Lid van het directiecomité dan wel de Vennootschap, zonder aanmaning en zonder ingebrekestelling onmiddellijk beëindigd worden, onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.
- Verder kan de Vennootschap, in afwijking hiervan, het mandaat van het Lid van het directiecomité onmiddellijk beëindigen zonder opzeggingstermijn of -vergoeding, dan wel de betaling van de vergoedingen zoals in de overeenkomst bepaald opschorten, wanneer het Lid van het directiecomité:
 - Gedurende een aaneensluitende periode van 3 maanden, omwille van gelijk welke reden, behoudens in geval van ziekte of ongeval, het mandaat van Lid van het directiecomité niet op een efficiënte manier kan uitoefenen;
 - Gedurende een aaneensluitende periode van 6 maanden, omwille van ziekte of ongeval (behoudens in geval van zwangerschap - enkel opgenomen in het contract van de COO), het mandaat van Lid van het directiecomité niet op een efficiënte manier kan uitoefenen;
 - zich schuldig maakt aan een ernstige fout of nalatigheid met betrekking tot zijn verplichtingen jegens de Vennootschap of jegens een klant van de Vennootschap (hetzij onder deze overeenkomst, hetzij anders) of weigert of nalaat te voldoen aan relevante vereisten, vereist in het kader van de normale uitvoering van het mandaat van Lid van het directiecomité; of,
 - door zijn toedoen ten opzichte van derden zodanig in opspraak komt - ondermeer omwille van strafrechtelijke gesanctioneerde handelingen - dat hij de Vennootschap niet langer kan vertegenwoordigen.
- Bij een opzegging ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap kan het mandaat maar beëindigd worden mits naleving van een opzeggingstermijn van 18 maanden of het betalen van een vervangende vergoeding gelijk aan de jaarlijkse vergoeding (omgerekend naar 18 maanden) opgenomen in de overeenkomst.

Het bezoldigingsbeleid is voor het boekjaar 2017 op de volgende wijze toegepast:

6.2 Bezoldiging van de bestuurders

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

(*) De CEO ontvangt voor zijn bestuurdersmandaat binnen Care Property Invest geen vergoeding. Het mandaat van bestuurder in een dochtervennootschap van Care Property Invest wordt niet vergoed.

In 2017 heeft de raad van bestuur 14 keer vergaderd.

Voor het boekjaar 2017 ontvingen de bestuurders voor hun deelname aan de raad van bestuur een totaalbedrag van € 155.250. De uitgekeerde vergoedingen per bestuurder worden weergegeven in de tabel onder punt "4.6. Aanwezigheden van de bestuurders op de raad van bestuur en de hieraan verbonden bezoldigingen" op pagina 255.

6.3 Bezoldiging van de effectieve leiders

Het bezoldigingsbeleid van de **gedelegeerd bestuurders, met uitzondering van de CEO**, wordt toegepast als volgt:

De uitvoerende (gedelegeerd bestuurders), uitgezonderd de gedelegeerd bestuurder/CEO ontvangen een tweede vergoeding van € 8.750 per jaar als vergoeding voor hun mandaat als gedelegeerd bestuurder, aangevuld met een forfaitaire representatievergoeding van € 150,00 per maand. Voor hun deelname aan het directiecomité wordt een zitpenning toegekend van € 500 per vergadering. Verplaatsingskosten worden vergoed volgens het wettelijk tarief. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

Het bezoldigingsniveau van de **andere effectieve leiders, met name de CEO, CFO en COO** is vastgesteld door de raad van bestuur en is gebaseerd op de managementcontracten zoals eerder toegelicht op pagina 268.

Ze omvatten de volgende principes:

6.3.1 BEZOLDIGING VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER/CEO:

Het managementcontract van onbepaalde duur afgesloten met de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder/CEO ving aan op 1 januari 2016 en werd op 5 juli 2017 vervangen door een nieuwe overeenkomst, geldig vanaf 1 januari 2017. Deze voorziet in een geïndexeerde jaarlijkse (bruto)basisvergoeding, betaalbaar in maandelijkse termijnen, een representatievergoeding en een variabele bestuurdersbezoldiging in de vorm van een jaarbonus. De toekenningsmodaliteiten en het bedrag van de bonus worden door de raad van bestuur vastgelegd in het bonusreglement en eventuele aanvullende beslissingen.

Verder omvat de vergoeding een pensioenplan onder de vorm van een groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (t.b.v. een jaarlijks bedrag van € 150.000) en andere componenten van

de bezoldiging (een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques en voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, gsm en laptop).

De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016, uitgekeerd in 2017, bestond uit een bedrag maximaal gelijk aan 15% van de vaste vergoeding (= basisvergoeding + bijdrage pensioenplan + kostenvergoedingen). De bepaling van het uitkeerbare bedrag maakte het voorwerp uit van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die werden vastgelegd door de raad van bestuur. De uitbetalingsmodaliteiten werden als volgt bepaald: betaling in cash, toekenning aan het pensioenplan, warrants of aandelenopties of betaling onder de vorm van aandelen van Care Property Invest. In hoeverre de kwantitatieve doelstellingen werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd door de raad van bestuur.

Volgende criteria werden in overweging genomen bij de evaluatie door de raad van bestuur.

1. Kwantitatieve doelstelling die erin bestaat om binnen de referentieperiode nieuwe projectontwikkelingen/-investeringen aan de vastgoedportefeuille toe te voegen dewelke een vooraf bepaalde totale waarde in canons en/of huurgelden op jaarbasis vertegenwoordigen.
2. Kwalitatieve doelstellingen: kwaliteit van het HR-management (teamspirit, organisatie, performantie, personeelstevredenheid, ...); kwaliteit van de communicatie met de raad van bestuur; kwaliteit van de investeringsdossiers.

Na evaluatie van de prestaties van de CEO heeft de raad van bestuur op 10 mei 2017 beslist een cashbonus van € 65.000 uit te keren. Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie toegekend op basis van inexacte financiële gegevens.

Voor het boekjaar 2017 heeft de bepaling van het uitkeerbare bedrag het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen volgens de toekenningsmodaliteiten vastgelegd in het bonusreglement en eventuele aanvullende beslissingen van de raad van bestuur. De criteria voor de toekenning van de bonus liggen in dezelfde lijn als deze van het vorig boekjaar. Na evaluatie van de prestaties van de CEO heeft de raad van bestuur op 14 februari 2018 beslist een bonus van € 78.000 uit te keren met betrekking tot boekjaar 2017. De uitbetalingsmodaliteiten kunnen bepaald worden als een betaling in cash of toekenning aan het pensioenplan. Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie toegekend op basis van inexacte financiële gegevens.

6.3.2 BEZOLDIGING VAN DE CFO EN DE COO:

De managementcontracten van onbepaalde duur afgesloten met de heer Filip Van Zeebroeck, CFO en mevrouw Valérie Jonkers, COO vingen aan op 1 juli 2016 (bij de oprichting van het directiecomité) en werden op 5 juli 2017 vervangen door nieuwe overeenkomsten geldig vanaf 1 januari 2017. Zij voorzien in een geïndexeerde jaarlijkse (bruto)basisvergoeding, betaalbaar in maandelijkse termijnen en jaarlijks herzienbaar door de raad van bestuur, een representatievergoeding en een variabele bezoldiging in de vorm van een jaarbonus. De toekenningsmodaliteiten en het bedrag van de bonus worden door de raad van bestuur vastgelegd in het bonusreglement en eventuele aanvullende beslissingen. Verder omvat de vergoeding een verzekering "individuele pensioentoezegging" met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (voor de CFO en COO samen een bedrag van € 11.995,21) en andere componenten van de bezoldiging (een hospitalisatieverzekering en voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, laptop en gsm).

De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2016, uitgekeerd in 2017, bestond uit een bedrag maximaal gelijk aan 15% van de vaste vergoeding (= basisvergoeding + bijdrage pensioenplan + kostenvergoedingen). De bepaling van het uitkeerbare bedrag maakte het voorwerp uit van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die werden vastgelegd door de raad van bestuur. De uitbetalingsmodaliteiten werden als volgt bepaald: betaling in cash, toekenning aan het pensioenplan, warrants of aandelenopties of betaling onder de vorm van aandelen van Care Property Invest. In hoeverre de kwantitatieve doelstellingen werden gerealiseerd, wordt gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd door de raad van bestuur.

Volgende criteria werden in overweging genomen bij de evaluatie door de raad van bestuur.

1. Kwantitatieve doelstelling die erin bestaat om binnen de referentieperiode nieuwe projectontwikkelingen/-investeringen aan de vastgoedportefeuille toe te voegen dewelke een vooraf bepaalde totale waarde in canons en/of huurgelden op jaarbasis vertegenwoordigen.
2. Kwalitatieve doelstellingen: kwaliteit van het HR-management (teamspirit, organisatie, performantie, personeelstevredenheid, ...); kwaliteit van de communicatie met de raad van bestuur; kwaliteit van de investeringsdossiers.

Na evaluatie van de prestaties van de CFO en COO heeft de raad van bestuur op 10 mei 2017 beslist een cashbonus van € 30.000 elk uit te keren. Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie toegekend op basis van inexacte financiële gegevens.

Voor het boekjaar 2017 heeft de bepaling van het uitkeerbare bedrag het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen volgens de toekenningsmodaliteiten vastgelegd in het bonusreglement en eventuele aanvullende beslissingen van de raad van bestuur. De criteria voor de toekenning van de bonus liggen in dezelfde lijn als deze van het vorig boekjaar.

Na evaluatie van de prestaties van de CFO en COO heeft de raad van bestuur op 14 februari 2018 beslist een bonus van € 36.000 elk uit te keren met betrekking tot boekjaar 2017. De uitbetalingsmodaliteiten kunnen bepaald worden als een betaling in cash of toekenning aan het pensioenplan. Er is niet voorzien in een terugvorderingsrecht van de variabele remuneratie toegekend op basis van inexacte financiële gegevens.

Het remuneratiebeleid voor de volgende boekjaren zal verder uitgewerkt door het benoemings- en remuneratiecomité dat hiertoe op 14 februari 2018 werd opgericht.

Totale (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2017.

Vermelde bedragen in euro.

	Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO	Overige leden van het directiecomité (*)	Totaal
Vaste basisvergoeding (managementovereenkomst of beslissing rvb)	€ 287.412,00	€ 414.208,89	€ 701.620,89
Vergoeding voor deelname aan ver- gaderingen van het directiecomité door de gedelegeerd bestuurders		€ 16.500,00	€ 16.500,00
Representatievergoeding en verplaatsingskosten	€ 3.000,00	€ 12.170,63	€ 15.170,63
Pensioenplan	€ 150.000,00	€ 11.979,68	€ 161.979,68
Variabele vergoeding (m.b.t. boekjaar 2016)	€ 65.000,00	€ 60.000,00	€ 125.000,00
Voordelen in natura	€ 8.192,73	€ 6.705,41	€ 14.898,14
Totaal	€ 513.604,73	€ 521.564,60	€ 1.035.169,33
Pro memorie: vertrekvergoeding (***)	€ 440.412,00	€ 414.688,56	€ 855.100,56

* inclusief de vaste vergoeding in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck) zoals bepaald door de raad van bestuur (zij hebben in 2017 als gedelegeerd bestuurder 12, resp. 13 vergaderingen van de raad van bestuur bijgewoond, de vergaderingen van het directiecomité werden 17 keer bijgewoond door Willy Pintens en 16 keer door Dirk Van den Broeck).

** inclusief de vaste representatievergoeding + verplaatsingskosten vergoed tegen het wettelijk tarief in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck).

*** Informatie enkel ter toelichting verstrekt. De Vennootschap kan naar keuze een opzegtermijn laten presteren door de CEO, CFO en de COO van 12 maanden of een vertrekvergoeding uitbetalen gelijk aan de jaarlijkse vergoeding van de effectieve leider. Op basis van de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO zal ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap een opzeggingstermijn of vertrekvergoeding van 18 maanden gelden (samen € 1.282.651).

7. Andere tussenkomende partijen

7.1 Commissaris

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten, van de verrichtingen van de Vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA overeenkomstig artikel 52 van de Wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De algemene vergadering heeft op 18 mei 2016 de burgerlijke cvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, herbenoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de cvba PwC Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2018 dient goed te keuren.

Het ereloon van de commissaris voor boekjaar 2017 bedraagt € 118.414,90 exclusief btw, en wordt als volgt opgesplitst:

bezoldiging voor het mandaat boekjaar 2017:	€ 30.000,00
statutaire opdracht dochterondernemingen:	€ 36.000,00
kapitaalverhoging in natura en in geld:	€ 52.414,90

7.2 Interne audit

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), die wordt aangesteld middels een overeenkomst houdende uitbesteding van de "interne auditfunctie", dewelke op 6 september 2017 voor onbepaalde duur werd verlengd met bvba Mazars Advisory Services, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Marcel Thiry laan 77, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeeck, bestuurder-zaakvoerder. De overeenkomst kan worden opgezegd mits naleving van een opzegperiode van 3 maanden. De vergoeding betaald in 2017 voor deze auditopdracht bedraagt € 13.600,00 exclusief btw.

7.3 Vastgoeddeskundige

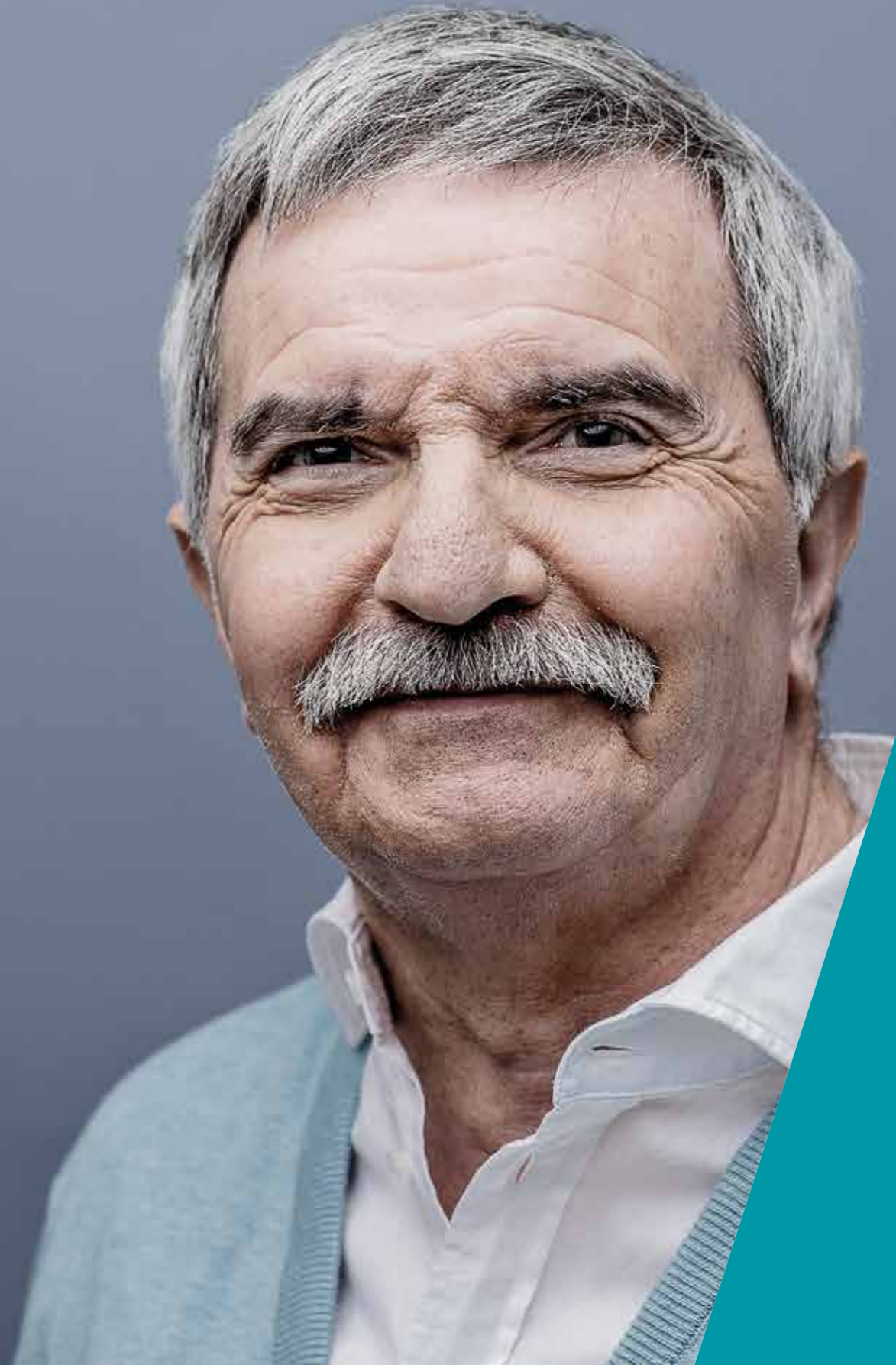
De Vennootschap stelt een vastgoeddeskundige aan voor de waardering van de vastgoedportefeuille middels een overeenkomst van een bepaalde duur. De vastgoeddeskundige Stadim cvba vertegenwoordigd door Philippe Janssens werd aangesteld voor een nieuwe periode van drie jaar, met ingang van 1 januari 2017. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarden vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarden (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waarden van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2017 bedraagt € 65.381,50 en wordt als volgt bepaald:

assistentiewoningen

€ 20 per eenheid
 initiële waardering aan € 1.250
 projecten in projectfase aan 75%

woonzorgcentra

€ 80 per eenheid
 € 40 per eenheid boven de 40 wooneenheden
 initiële waardering aan 30% met een minimum van € 1.500
 finale waardering aan 50% met een minimum van € 1.000
 projecten in projectfase aan 75%



X. Permanent document

X. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

De raad van bestuur heeft de intentie om de statuten in de eerste helft van 2018 nog te wijzigen, onder meer met betrekking tot de afschaffing van de bijzondere rechten verbonden aan de bijzondere aandelen teneinde alle aandeelhouders dezelfde rechten te geven.

De raad van bestuur heeft hiertoe een oproeping tot buitengewone algemene vergadering gedaan op 28 maart 2018 en zal, indien deze eerste buitengewone algemene vergadering niet in getal zou zijn, d.w.z. dat het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, overgaan tot het bijeenroepen van een tweede buitengewone algemene vergadering. De nieuwe gecoördineerde statuten, met aanduiding van alle voorgestelde wijzigingen, zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be vanaf de bekendmaking van de oproeping en zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de buitengewone algemene vergadering die de raad van bestuur heeft bijeengeroepen.

1.1 Maatschappelijke benaming (artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot "openbare GVV". Zij draagt de naam "CARE PROPERTY INVEST", afgekort "CP Invest".

Deze maatschappelijke naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding "Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap", of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden "naamloze vennootschap" of de afkorting "nv" te worden voorafgegaan of gevolgd.

De Vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, W. Venn. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014, betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen met verwachte wijziging in 2018 (het "GVV-KB").

De Vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.2 Maatschappelijke zetel

De zetel van de Vennootschap is gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 3 222 94 94, via fax op het nummer +32 3 222 94 95 en per e-mail op info@carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur kan de maatschappelijke zetel verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaams Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie ervan in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming "Serviceflats Invest" krachtens een akte verleden voor meester geassocieerd notaris Jan Boeykens te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176.

1.4 Ondernemingsnummer

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

1.5 Doel (artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd.

De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, "Projecten").

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen,

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB); en
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

1.6 Duur (*artikel 5 van de statuten*)

De Vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en vat haar werkzaamheden aan op de datum van haar oprichting. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden vereist voor een statutenwijziging.

1.7 Boekjaar (*artikel 41 van de statuten*)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

Zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen (uitgezonderd het eerste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996).

1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke derde woensdag van de maand mei plaats.

1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de statuten heeft de algemene vergadering van 18 mei 2016 de bcvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, herbenoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. De heer Damien Walgrave, erkend revisor, (A02037) werd aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van bcvba PwC Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de gewone algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2018 dient goed te keuren.

1.10 Interne audit

De raad van bestuur doet voor de uitvoering van de taken van interne audit beroep op bvba Mazars Advisory Services met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Marcel Thiry laan 77, vertegenwoordigd door mevrouw Cindy Van Humbeeck, bestuurder-zaakvoerder. De raad van bestuur heeft op 6 september 2017 beslist de overeenkomst houdende uitbesteding van de "interne-audit"-functie te verlengen voor onbepaalde duur. De overeenkomst kan worden opgezegd mits naleving van een opzegperiode van 3 maanden.

1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de Vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de "reële waarde" van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op Stadim cvba, met maatschappelijke zetel te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 10-16, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder. De overeenkomst met Stadim werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De lopende termijn eindigt op 31 december 2019. Het ereloon van de vastgoeddeskundige is onafhankelijk van de reële waarde van het te waarden vastgoed.

Evaluatiemethode

Voor de evaluatie wordt gebruik gemaakt van volgende benadering:

- Een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van toekomstige evoluties van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluatie wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.12 Financiële dienst

Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, KBC Bank, CBC Banque, Bank Degroef Petercam en VDK Spaarbank

1.13 Beursnotering

Euronext Brussels – Industry Classification Benchmark – 8673 Residential REITs.

Op 19 december 2016 werd Care Property Invest opgenomen in de Bel Mid-index van Euronext.

ISIN code: BE0974273055. Het LEI nummer van Care Property Invest is: 54930096UUTCOCUQDU64.

1.14 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, incl. latere wijzigingen.

Overeenkomstig het voormelde KB dient de raad van bestuur dat de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via de media en de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), met toepassing van het Wetboek van vennootschappen.

Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen.

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

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt toegezonden aan de aandeelhouders op naam en aan éénieder die erom verzoekt. Deze verslagen, de communiqués van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen aldaar geraadpleegd worden.

1.15 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

Bank Degroef Petercam	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@degroofpetercam.com
Herman van der Loos		
KBC Securities	+32 2 429 39 39	alexander.makar@kbcsecurities.be
Alexander Makar		
KBC Securities	+32 2 429 60 32	jan.opdecam@kbcsecurities.be
Jan Opdecam		
Vlaamse Federatie van Beleggers	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Gert De Measure		
Belfius - Kepler Cheuvreux		
Etienne Pierre Loup		

1.16 Liquidity provider

De Vennootschap heeft in februari 2018 Bank Degroef Petercam aangesteld als liquidity provider.

1.17 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV in het algemeen en van de residentiële GVV in het bijzonder, kan het aandeel Care Property Invest een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.18 Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2014, 2015 en 2016

- Statutaire jaarrekeningen 2014: pagina 75 tot pagina 129 van het jaarlijks financieel verslag 2014.
- Beheersverslag over 2014: pagina 29 tot pagina 48 van het jaarlijks financieel verslag 2014.
- Commissarisverslag over 2014: pagina 130 tot pagina 132 van het jaarlijks financieel verslag 2014.
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2015: pagina 85 tot pagina 135 van het jaarlijks financieel verslag 2015.
- Verkorte statutaire jaarrekening 2015: pagina 138 tot pagina 145 van het jaarlijks financieel verslag 2015.
- Beheersverslag over 2015: pagina 33 tot pagina 52 van het jaarlijks financieel verslag 2015.
- Commissarisverslag over 2015: pagina 136 tot pagina 137 van het jaarlijks financieel verslag 2015.
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2016: pagina 134 tot pagina 193 van het jaarlijks financieel verslag 2016.
- Verkorte statutaire jaarrekening 2016: pagina 194 tot pagina 201 van het jaarlijks financieel verslag 2016.
- Beheersverslag over 2016: pagina 54 tot pagina 82 van het jaarlijks financieel verslag 2016.
- Commissarisverslag over 2016: pagina 192 tot pagina 193 van het jaarlijks financieel verslag 2016.

De voormelde historische financiële informatie heeft het voorwerp uitgemaakt van controle door de commissaris van de Vennootschap. Deze informatie kan op de maatschappelijke zetel of op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

1.19 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.20 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 W. Venn. kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 W. Venn, bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd. (Care Property Invest – rubriek: Investeren – Rechten van de aandeelhouders).

1.21 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Care Property Invest

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 en volgende van het jaarverslag.

1.22 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest

De geschiedenis van Care Property Invest start bij haar beursintroductie op 7 februari 1996 (zie hoofdstuk "V. Care Property Invest op de beurs" op pagina 92) en leidde tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van bijna 2.000 serviceflats.

De Vennootschap maakte sinds de (quasi-) voltooiing van het investeringsprogramma een doorstart door. Deze impliceerde o.a. een naamswijziging, de splitsing van de aandelen en een verruiming van het statutair doel van de Vennootschap. Sinds 2013 kan Care Property Invest investeren in alle woonvormen vervat in het woonzorgdecreet (woonzorg- en dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, dagverzorgingscentra, ...) en alle woonvormen voor mensen met een beperking, en dit zowel in het Vlaams, Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest als in de hele Europese Economische Ruimte.

Sinds 25 november 2014 heeft Care Property Invest het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht.

In 2015 heeft Care Property Invest, mede dankzij een succesvolle kapitaalverhoging waarbij een bruto-opbrengst van ca. € 38 miljoen werd opgehaald, kunnen uitbreiden met een aantal nieuwe investeringen voor een totale waarde van ongeveer € 74 miljoen. Tijdens het boekjaar 2016 heeft Care Property Invest de vastgoedportefeuille verder uitgebreid.

Op 15 maart 2017 kon Care Property Invest het eigen vermogen opnieuw versterken met circa € 33,5 miljoen door de verwerving van het project te Watermaal-Bosvoorde d.m.v. een inbreng in natura in het kapitaal van de Vennootschap.

Ten slotte haalde de Vennootschap op 27 oktober 2017 via een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht nog eens ca. € 72 miljoen bruto op, dat nog voor het einde van dit boekjaar volledig kon aangewend worden voor de financiering van nieuwe investeringen.

1.23 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2. Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het registratiedocument

(Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De heren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurders, verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

3. Overige verklaringen

3.1 Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Hierbij verklaren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, gedelegeerd bestuurders, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

3.2 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden. Het betreft hier in het bijzonder de uiteenzetting "De markt van de huisvesting voor senioren" op pagina 115 opgesteld door en in dit jaarlijks financieel verslag onder hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag" opgenomen met akkoord van de vastgoeddeskundige Stadim cvba, het verslag van de vastgoeddeskundige op pagina 146 onder hoofdstuk "VII. Vastgoedverslag" en het punt "3. Verslag van de commissaris" over de geconsolideerde jaarrekening op pagina 218 in het hoofdstuk "VIII. Jaarrekening".

3.3 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

3.4 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende zijn, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Care Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

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

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

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

4. Historiek maatschappelijk kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383,36	210
		1.249.383,36	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.445,95	10.000
		60.743.829,31	10.210
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	565,69	10.210
		60.744.395,00	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395,00	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.191.440,24	149.425
		61.633.399,04	10.359.425
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.092,61	2.825.295
		78.442.491,65	13.184.720
15 maart 2017	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	10.971.829,93	1.844.160
		89.414.321,58	15.028.880
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.944,78	4.293.965
		114.961.266,36	19.322.845

5. Gecoördineerde statuten¹

HISTORIEK

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Jan Boeykens op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176. De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Jan Boeykens op:

- 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 19951124/208.
- 7 februari 1996, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 maart daarna onder nummer 19960319/128.
- 9 juni 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 19990716/228.

Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato 16 mei 2001, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 20010817/309.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akten verleden voor voornoemde notaris op:

- 28 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna onder nummer 20040216/0025164.
- 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna onder nummer 20071207/0176419.
- 27 juni 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna onder nummer 20120717/0125724.
- 26 juni 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 20130719/0112410.
- 19 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna onder nummer 20140416/0082192.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op:

- 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna onder nummer 20140715/0136439.
- 25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 20141216/0233120.
- 22 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli nadien, onder nummer 20150717/0103638.
- 22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli nadien, onder nummer 20160714/009873.
- 15 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017, onder nummer 20170411/0051595.

GECOÖRDINEERDE TEKST DER STATUTEN PER 27 OKTOBER 2017
Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar “de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschap”, wordt daarmee bedoeld “de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschap”.

TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - BELEGGINGSBELEID - DUUR

ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, genaamd “openbare GVV” of “OGVV”. Zij draagt de naam “CARE PROPERTY INVEST”, afgekort “CP Invest”. Deze maatschappelijke naam van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding “Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht”, of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden “naamloze vennootschap” of de afkorting “NV” te worden voorafgegaan of gevolgd. De vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland aan via een openbaar aanbod van aandelen, en doet aldus een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438, eerste lid, van het Wetboek van vennootschappen. De

aandelen van de vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “GVV-Wet”) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “GVV-KB”). De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijftien negentig tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het “Besluit Vrijstelling Successierechten”).

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 2900 Schoten, Horstebaan 3. De raad van bestuur kan deze verplaatsen naar iedere andere plaats in het Vlaamse Gewest. Hij draagt zorg voor de publicatie van elke verandering van de zetel van de vennootschap in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. De raad van bestuur is eveneens bevoegd kantoren, bedrijfszetels, filialen en dochtervennootschappen in België en in het buitenland op te richten.

ARTIKEL 3 - DOEL

De vennootschap heeft als uitsluitend doel, (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-Wet. Onder vastgoed wordt verstaan, het vastgoed in de zin van de GVV-Wet, alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen als vastgoed worden gedefinieerd. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten inzake (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, “Projecten”). In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen,

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing

nemen;

- als hoofdactiviteit of ten bijkomen de titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB); en
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland. Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft. Het is de vennootschap verboden:

- 1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opname van waarborg;
- 2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en
- 3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschwp of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

ARTIKEL 5 - DUUR

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting. Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6 - KAPITAAL

Het kapitaal bedraagt honderdveertien miljoen negenhonderdeenenzestigduizend tweehonderdzesenzestig euro zesendertig cent (€ 114.961.266,36). Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door 19.322.845 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, waarvan 150.000 bijzondere aandelen en 19.172.845 gewone aandelen. Bijzondere aandelen hebben dezelfde rechten als de gewone aandelen, en daaren-boven de rechten zoals bepaald in artikel 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, en 35 van deze statuten. Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van zestig miljoen zeventhonderdvierenvertigduizend driehonderdvijfennegentig euro (€ 60.744.395). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 19 maart 2014. Zij is hernieuwbaar. Deze kapitaalverhoging (en) kan/kunnen worden uitgevoerd door inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde of met verschillende rechten (o.m. inzake stemrecht, dividendrecht (o.m. al dan niet overdraagbaarheid van enig preferent dividend) en/of rechten inzake het vereffeningssaldo en eventuele preferentie inzake de terugbetaling van kapitaal) als de bestaande aandelen en in dat kader de statuten wijzigen om uitdrukking te geven aan enige dergelijke verschillende rechten. In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens warrants (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht enkel beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt

¹ De Vennootschap heeft de intentie om op korte termijn haar statuten aan te passen. Op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be) worden steeds de meest actuele gecoördineerde statuten opgenomen.

verleend bij de toekenning van nieuwe effecten (voor zover wettelijk vereist). Dat onherleidbaar toewijzingsrecht dient ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 8 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op een onbeschikbare reserverekening te worden geplaatst die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien. Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de artikelen 612 en 613 Wetboek van vennootschappen te worden geëerbiedigd.

8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in

- artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag. De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 8.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In dit geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

ARTIKEL 9 - AARD VAN DE AANDELEN

De bijzondere aandelen zijn op naam en dienen op naam te blijven. De gewone aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder, op naam of gedematerialiseerd zijn. De effecten aan toonder die zijn uitgegeven door de vennootschap en dewelke zich op een effectenrekening bevonden op 1 januari 2008, bestaan in gedematerialiseerde vorm vanaf die datum. De andere effecten aan toonder werden, naarmate zij vanaf 1 januari 2008 op een effectenrekening werden ingeschreven, eveneens automatisch gedematerialiseerd. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Conform de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder werden de aandelen die uiterlijk op 31 december 2013 nog niet werden omgezet, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen werden op een effectenrekening op naam van de vennootschap geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar heeft verworven. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen wordt geschorst totdat een persoon, die rechtmatig de hoedanigheid van rechthebbende heeft kunnen aantonen, aanvraagt en verkrijgt dat de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening.

De overdracht respectievelijk neerlegging van deze aandelen zal in voorkomend geval plaatsvinden overeenkomstig de Wet van veertien december tweeduizend en vijf houdende afschaffing van de effecten aan toonder. Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeninginstelling. Op de zetel van de vennootschap wordt voor elke categorie effecten op naam een register bijgehouden. Dit register van de effecten op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

ARTIKEL 10 - EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde en eventueel andere door het vennootschapsrecht toegelaten effecten uitgeven in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

ARTIKEL 11 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBONDEN RECHTEN

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens voorafgaand schriftelijk verzet van de blote eigenaar.

ARTIKEL 12 - OVERDRACHT VAN AANDELEN A, B, C, D, E en F

12.1. Principe
Bijzondere aandelen kunnen enkel worden overgedragen in overeenstemming met de hierna volgende regelen.

12.2. Overdracht van bijzondere aandelen

De bijzondere aandelen die een aandeelhouder wenst over te dragen aan een aandeelhouder die geen bijzondere aandelen aanhoudt en die niet onder de controle staat van de overdragende aandeelhouder (een "Externe Overdracht"), moeten vooraf te koop worden aangeboden aan de houders van de bijzondere aandelen in evenredigheid tot het aantal bijzondere aandelen dat zij aanhouden.

Controle dient hier te worden begrepen zoals omschreven in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen.

Indien de vennootschap die in het bezit is van bijzondere aandelen ingevolge een overdracht andere dan een Externe Overdracht, niet meer onder de controle valt van de overdragende aandeelhouder, zullen ofwel de bijzondere aandelen terug overgedragen worden aan de oorspronkelijke aandeelhouder, ofwel zal de procedure van verkoop aan derden gevolgd worden.

12.3 Procedure

In het geval van een Externe Overdracht, dient de overdragende aandeelhouder de aandeelhouders die een voorkeurrecht hebben, in te lichten bij aangetekend schrijven van zijn intentie van overdracht, gericht aan het adres vermeld bij de naam van deze aandeelhouders in het aandelenregister. Een kopie van dit schrijven wordt gericht aan de raad van bestuur van de vennootschap.

In dit aangetekend schrijven wordt de naam en het adres van de persoon aan wie de overdragende aandeelhouder bijzondere aandelen wenst over te dragen, alsmede het aantal bijzondere

aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij wenst over te dragen, en de prijs waartegen hij ze wenst over te dragen, alsmede de naam van de andere aandeelhouders aan wie dit schrijven werd gericht, vermeld.

In bijlage bij dit schrijven wordt een kopie van de overeenkomst met de kandidaatovernemer of de verklaring van deze laatste dat hij bereid is aan de door de overdragende aandeelhouder voorgestelde prijs de aandelen of de daaraan verbonden rechten over te nemen, gevoegd.

De prijs die de overdragende aandeelhouder aan de houders van de voorkeurrechten voorstelt mag niet verschillen met de prijs overeengekomen met de kandidaatovernemer.

Het aanbod van de overdragende aandeelhouder is slechts geldig, en de procedure van verkoop kan slechts doorgang vinden indien het beantwoordt, met uitzondering desgevallend voor wat hierna omtrent de prijs is bepaald, aan de vorige twee alinea's.

Het aangetekend schrijven vormt een onherroepelijke uitnodiging aan de geadresseerde aandeelhouder om zijn voorkeurrecht uit te oefenen op een aantal aandelen overeenkomstig de voorgaande alinea's van dit artikel.

Hij kan dit voorkeurrecht rechtsgeldig overdragen aan een door hem gecontroleerde persoon of vennootschap, op voorwaarde dit schriftelijk mee te delen aan de overdragende aandeelhouder. De titularis van het voorkeurrecht moet dit uitoefenen bij aangetekend schrijven gericht aan de overdragende aandeelhouder ten laatste binnen de zestig dagen na de datum van verzending van het aangetekend schrijven van de overdragende aandeelhouder aan de betrokken aandeelhouder. In dit schrijven dient de titularis er zich toe te verbinden alle aandelen die te koop worden aangeboden en waarvoor geen voorkeurrecht werd uitgeoefend (door een andere aandeelhouder), over te nemen.

Indien slechts een deel van de geadresseerde aandeelhouders of door hen gecontroleerde vennootschappen of personen hun voorkeurrecht uitoefenen, komen de aandelen waarop geen voorkeurrecht werd uitgeoefend toe aan deze eersten in evenredigheid tot het aantal aandelen dat zij aanhouden zoals hoger bepaald.

Indien geen voorkeurrechten worden uitgeoefend, kan de overdragende aandeelhouder de aandelen of de daaraan verbonden rechten die hij te koop heeft aangeboden, slechts rechtsgeldig overdragen aan de in het aangetekend schrijven vermelde kandidaatovernemer en tegen de aan de titularissen van de voorkeurrechten voorgestelde prijs, binnen een termijn van vijftien dagen.

12.4. Onder "overdracht" van aandelen wordt elke vorm van overdracht begrepen met inbegrip van schenking, ruiling en overdracht ten gevolge van fusie of splitsing van vennootschappen. Tevens wordt beschouwd als een overdracht, de verpanding of de overdracht van een meerderheid van de stemrechten in de aandeelhouder-vennootschap naar een niet door de houder van deze stemrechten gecontroleerde vennootschap of persoon.

12.5. Deze voorkeurregeling is insgelijks van toepassing op effecten die recht geven op bijzondere aandelen en die overeenkomstig artikel 10 van deze statuten mogen worden uitgegeven door de vennootschap.

12.6. Een overdracht met miskenning van de bepalingen van dit artikel is niet tegenstelbaar aan de vennootschap. In geval van een overdracht aan een derde met miskenning van deze bepalingen, hebben de aandeelhouders en de door hen gecontroleerde vennootschappen of personen aan wie de overdragende aandeelhouder de aandelen had moeten aanbieden, gedurende zestig dagen na de inschrijving in het aandelenregister van de overdracht aan de derde, een optie tot aankoop tegen de prijs betaald door de derde. Deze optie wordt geldig gelicht en de eigendom van de betrokken aandelen gaat van rechtswege over door betaling aan de derde die de aandelen heeft overgenomen. In geval van een overdracht om niet, wordt de prijs waartegen

de optie kan worden uitgeoefend, vastgelegd aan de beurskoers van de gewone aandelen op de datum van overname, of indien het effecten betreft die niet op de beurs genoteerd zijn, aan de hand van hun intrinsieke waarde zoals vastgesteld door een onafhankelijke deskundige.

12.7. Iedere derde die bijzondere aandelen heeft overgenomen van een aandeelhouder dient de raad van bestuur over deze overdracht en over de prijs in te lichten.

12.8. In geval van een Externe Overdracht van bijzondere aandelen, worden de bijzondere aandelen die het voorwerp uitmaken van deze Externe Overdracht, omgezet in gewone aandelen, behoudens andersluidende beslissing van de raad van bestuur hieromtrent.

ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

De gewone aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap mag haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

ARTIKEL 15 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de "Transparantiewetgeving"), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

ARTIKEL 16 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. De houders van bijzondere aandelen hebben het recht om een lijst van ten minste zestien (16) kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan maximaal acht bestuurders kiezen uit deze lijst. De bestuurders worden "bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen" genoemd. De gewone aandelen hebben het recht om één of meerdere kandidaat-bestuurders voor te stellen. De algemene vergadering kan bestuurders kiezen uit deze kandidaten, met een maximum van drie.

Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden gekozen uit een lijst voorgesteld door de klasse der aandeelhouders die een lijst had voorgesteld waaruit de bestuurder, wiens mandaat is opengevallen, werd gekozen.

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die, net zoals de leden van het bestuursorgaan, moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten.

ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, zal als volgt in de vacature worden voorzien;

- betreft het een bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen, dan heeft de raad van bestuur het recht om voorlopig - in afwachting van de algemene vergadering - in de vacature te voorzien.
- betreft het een bestuurder verkozen op voordracht van houders van gewone aandelen, dan wordt door de overblijvende bestuurders, voor zover geen jaarvergadering plaatsvindt binnen de zes maanden na kennisname door de raad van bestuur van het openvallen van het bestuurdersmandaat, onmiddellijk een algemene vergadering bijeengeroepen ter benoeming van een nieuwe bestuurder.

De nieuwe bestuurder wordt steeds benoemd op voordracht van de aandeelhouders van dezelfde klasse, zoals voorzien in artikel 16. Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 18 - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder de bestuurders voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

ARTIKEL 19 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen. De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen. Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

ARTIKEL 20 - BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is en indien ten minste drie bestuurders voorgedragen door de houders van bijzondere aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Iedere bestuurder kan per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een collega volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen. De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen.

Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, telegram, telefax, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang, kan een beslissing worden

aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Deze procedure mag echter niet worden gebruikt voor de goedkeuring van de jaarrekeningen en voor het toegestaan kapitaal.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven. Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen. Wijzigingen in het beleid ten aanzien van de opties vastgesteld in het beleggingsbudget en het business plan van de vennootschap vereisen een zeventig ten honderd meerderheid. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de voorzitter doorslaggevende stem.

ARTIKEL 21 - NOTULEN

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen. De volmachten worden aan de notulen gehecht. De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 22 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap. Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

ARTIKEL 23 - BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden op dragen. De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 24 - VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering. De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met hun opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 25 - COMITÉS

25.1 Adviserende comités

De raad van bestuur voert overeenkomstig artikel 526bis, §3 en artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen als geheel de aan het auditcomité respectievelijk remuneratiecomité toegewezen taken uit, met dien verstande dat de raad van bestuur in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité zal oprichten zodra de vennootschap niet langer voldoet aan de criteria gesteld in artikel 526bis, §3 van het Wetboek van vennootschappen respectievelijk artikel 526quater, §4 van het Wetboek van vennootschappen.

25.2 Overige comités

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 522 van het Wetboek van vennootschappen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals bij voorbeeld een strategisch comité of een benoemingscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd door twee bestuurders.

ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap opdragen aan één of meer bestuurders die de titel van gedelegeerd bestuurder zullen voeren. In geval van delegatie van het dagelijks bestuur bepaalt de raad van bestuur de vergoeding die aan deze opdracht is verbonden. De vennootschap is op het vlak van het dagelijks bestuur geldig vertegenwoordigd door één gedelegeerd bestuurder. Een gedelegeerd bestuurder kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden overdragen.

ARTIKEL 28 - DIRECTIECOMITÉ

De raad van bestuur kan bepaalde bestuursbevoegdheden overdragen aan een directiecomité dat onder haar toezicht staat, behoudens de bepaling van het algemeen beleid van de vennootschap of van alle handelingen die op grond van andere bepalingen van de wet aan de raad van bestuur zijn voorbehouden. Twee leden van het directiecomité kunnen de vennootschap vertegenwoordigen inzake de bevoegdheden die door de raad van bestuur aan het directiecomité werden overgedragen.

ARTIKEL 29 - CONTROLE

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en de statuten van de verrichtingen van de vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA. De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 136 Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 30 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap. Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat. De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 31 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de gemeenschap van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

ARTIKEL 32 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de derde woensdag van de maand mei om elf uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de daarop volgende werkdag gehouden.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen in volgende gevallen:

- telkens wanneer de aandeelhouders die samen één vijfde van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;
- telkens wanneer houders van bijzondere aandelen, die samen één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen, vertegenwoordigen erom vragen.

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 33 - BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering alsook de voorstellen van besluit, en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van vennootschappen.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda ten minste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 34 - TOELATING

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hierna volgende vereisten:

- (1) Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.
 - (2) De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.
- De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone

brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen.

- (3) De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

ARTIKEL 35 - VERTEGENWOORDIGING

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn. Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Net van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

ARTIKEL 36 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder voorgedragen door de houders van de bijzondere aandelen.

De voorzitter wijst een secretaris en stemopnemer aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Die twee functies kunnen uitgeoefend worden door één persoon. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemer vormen samen het bureau.

ARTIKEL 37 - VERDAGING

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen resp. één vijfde van het kapitaal dat wordt vertegenwoordigd door de bijzondere aandelen of door de commissaris(sen).

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

Aandeelhouders zonder stemrecht, warrantheouders en houders van obligaties mogen de algemene vergadering bijwonen, doch enkel met raadgevende stem. In de gevallen bepaald bij artikel 481 van het Wetboek van vennootschappen hebben de houders van aandelen zonder stemrecht gewoon stemrecht.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - BERAADSLAGING

1. Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.
2. De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst.

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen in acht te nemen. De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen werd voldaan.

3. De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de

agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen.

4. Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen. De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgrondige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping volgens artikel 558 van het Wetboek van vennootschappen nodig, de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezigte of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen werd behaald).

Ingeval van statutenwijziging, of van beslissing waarvoor de wet minstens eenzelfde meerderheidsvereiste oplegt als voor een statutenwijziging, en waarbij aan de rechten en plichten van een bepaalde klasse van aandeelhouders wordt geraakt, dienen de wettelijk voorziene meerderheidsvereisten te worden nageleefd voor elke klasse van aandeelhouders afzonderlijk.

ARTIKEL 40 - NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die er om vragen.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend. In de notulen van de algemene vergaderingen wordt voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen. Deze informatie wordt openbaar gemaakt via de website, binnen vijftien dagen na de algemene vergadering.

TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING**ARTIKEL 41 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG**

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening.

De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt. Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennis nemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 42 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

ARTIKEL 43 - BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst in overeenstemming met artikel 13 van het GVV-KB.

ARTIKEL 44 - BETALING VAN DIVIDENDEN

1. De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.
2. De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 618 Wetboek van vennootschappen, interimdividenden op het resultaat van het boekjaar uitkeren. Deze uitkering mag alleen geschieden op de winst van het lopende boekjaar, in voorkomend geval verminderd met het overgedragen verlies of vermeerderd met de overgedragen winst, zonder onttrekking aan de reserves die krachtens een wettelijke of statutaire bepaling zijn of moeten worden gevormd. Verder wordt gehandeld naar het voorschrift van artikel 618 van het Wetboek van vennootschappen.

ARTIKEL 45 - ALGEMENE VERGADERING VAN OBLIGATIEHOUDERS

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de vennootschap kunnen de obligatiehouders, zo die er zijn, oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders, die de bevoegdheden zal hebben voorzien door artikel 568 van het Wetboek van vennootschappen.

Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde effecten vertegenwoordigen, het vragen.

De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig

artikel 570 van het Wetboek van vennootschappen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien door artikel 571 van het Wetboek van vennootschappen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorschriften van de obligaties of in de bijeenroeping.

De algemene vergadering van obligatiehouders verloopt overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 572 tot 580 van het Wetboek van vennootschappen.

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING**ARTIKEL 46 - VEREFFENING**

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering, en bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningcomité. De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde Rechtbank van Koophandel is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 186 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering. De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 47 - VERDELING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN**ARTIKEL 48 - WOONSTKEUZE**

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar doet voor de duur van zijn opdracht woonstkeuze op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten.

De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun vroegere woonplaats.

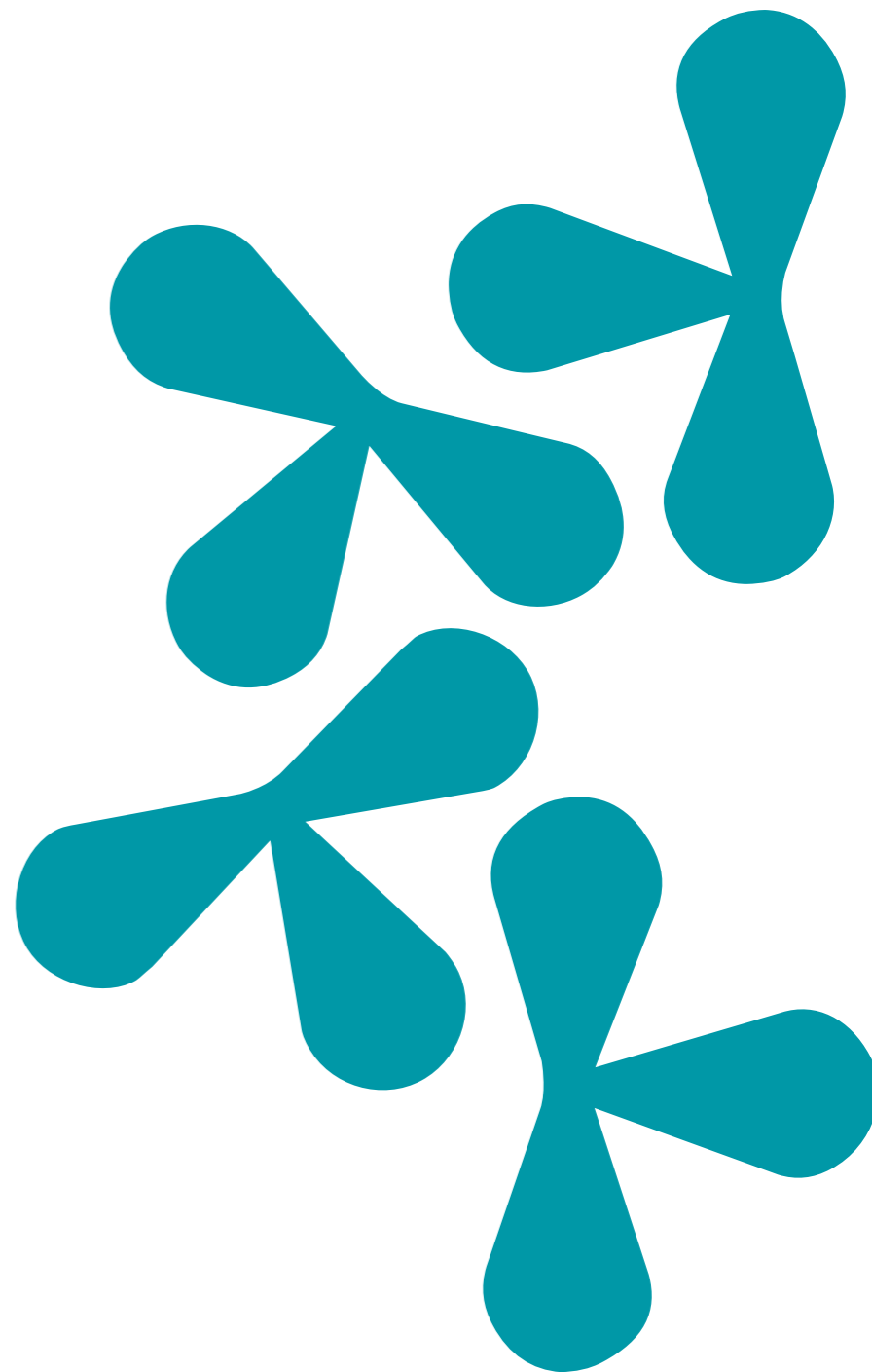
ARTIKEL 49 - RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de rechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 50 - GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden. Er wordt bijzonder vermeld dat de artikelen 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.



6. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

6.1 Definitie

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) van 12 mei 2014 werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 zoals gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017 en het GVV-KB met verwachte wijziging in 2018. De GVV-Wet definieert de GVV als een vennootschap die (i) wordt opgericht voor onbepaalde duur, (ii) de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4 of artikel 76/5 van de GVV-Wet (zie hieronder) en (iii) als zodanig vergund is door de FSMA. De "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort "openbare GVV") is een GVV waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. Een openbare GVV is bijgevolg beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient verspreid te zijn onder het publiek ("free float").

De openbare GVV oefent overeenkomstig de GVV-Wet een activiteit uit die erin bestaat:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van artikel 7, 1, b van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet.
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;
 en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en groene energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

- (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare en/of groene energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het "vastgoed" in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV's staan onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich o.a. houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Care Property Invest had sinds haar oprichting tot 25 november 2014 het statuut van vastgoedbevak. Op 25 november 2014 heeft de Vennootschap het statuut van openbare GVV aangenomen.

6.2 Algemene kenmerken

6.2.1 ACTIVITEITEN

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de openbare GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een openbare GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van "vastgoed" bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

Gewoon vastgoed:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, dat de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):

- vi. aandelen van openbare en institutionele vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen "ander vastgoed" (vermeld in punten vi tot xi) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat er in om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, enz. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. De Vennootschap richt zich daarbij voornamelijk op lokale overheden en caritatieve organisaties actief in de bejaardenzorg en de zorg voor mensen met een beperking.

6.2.2 VERPLICHTINGEN

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (*zie verder*), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de "pay-out ratio"): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversificeerd zijn dat een passende spreiding van de risico's kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat "één enkel vastgoedgeheel" vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

6.2.3 FISCALE GEVOLGEN

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op "geheime commissielonen" op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit taks aan het tarief van 16,995%, net zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks. Het tarief van de exit taks zou naar aanleiding van de verlaging van het standaardtarief van de vennootschapsbelasting, zoals die door de Belgische federale regering werd aangekondigd in haar begrotingsakkoord van 26 juli 2017, worden verlaagd naar 12,5%. Het is op dit ogenblik nog onduidelijk of het tarief van de exit taks gefaseerd zal verminderen tussen 2018 en 2020 (d.i. gelijklopend met het standaardtarief in de vennootschapsbelasting), dan wel of het tarief in één keer zal verminderen tot 12,5%. De inbreng van een bedrijfstak of een algemeenheid in een GVV geniet niet van het neutraliteitsregime.

De GVV is onderworpen aan de "abonnementstaks" van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, geven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%. Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016, kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 60% van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. De portefeuille van Care Property Invest bestaat immers volledig uit dergelijk vastgoed en kan overeenkomstig haar statutair doel ook enkel uit dergelijk vastgoed bestaan.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

De meerwaarden gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de aandelen van de GVV niet verworven hebben in het kader van de uitoefening van een professionele activiteit, zijn niet belastbaar indien zij kaderen in het normale beheer van het privé-vermogen. De minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

Belgische binnenlandse vennootschappen

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%.

Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevaks.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap-aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden gaven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30% of 15% (GVV wiens portefeuille voor 60% of meer bestaat uit zorgvastgoed, zoals de Vennootschap). Het verlaagd tarief van 15% werd middels de Wet van 26 december 2015 houdende maatregelen inzake versterking van jobcreatie en koopkracht (B.S. 30 december 2015) geschrapt en met ingang van 1 januari 2016 verhoogd naar 27%. Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 6 oktober 2016, goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%, nu Care Property Invest voldoet aan de wettelijke vereiste van minstens 60% in vastgoed te hebben belegd dat 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

Bepaalde niet-inwoners die gevestigd zijn in landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits bepaalde formaliteiten, genieten van een vermindering of een vrijstelling van de roerende voorheffing.

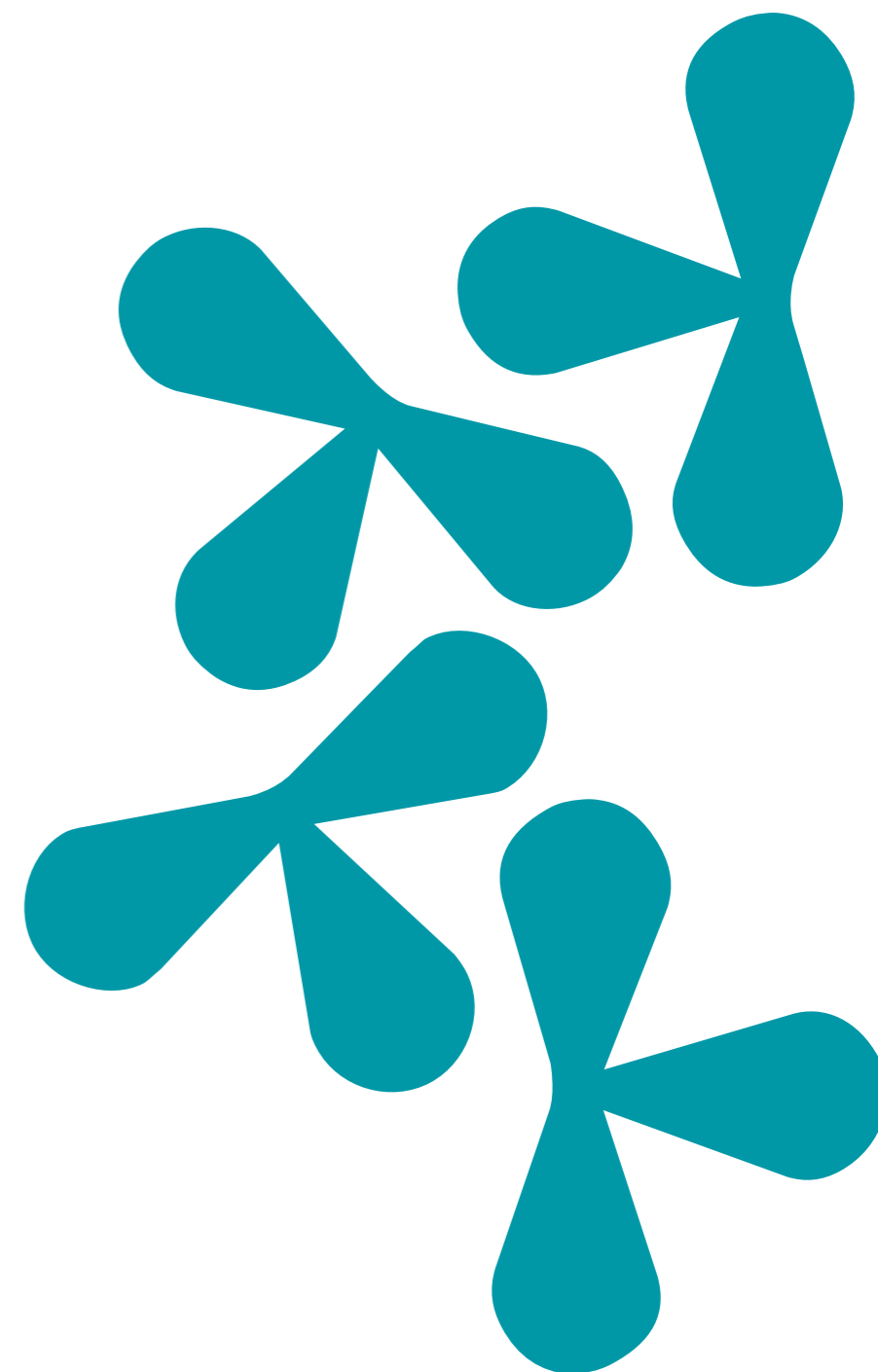
Taks op beurstransacties

De aankoop en de verkoop en elke andere verkrijging en overdracht ten bezwarende titel in België van bestaande aandelen van de GVV (secundaire markt) door de tussenkomst van een "professionele tussenpersoon" maken, zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,09% met een maximum van € 650 per transactie en per partij.

Erfbelasting

De aandelen van Care Property Invest kunnen onder de voorwaarden, zoals gesteld onder artikel 2.7.6.0.1 van de VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) genieten van een vrijstelling van erfbelasting.

De Vennootschap bezit immers haar erkenning in de zin van dit artikel. De wijziging van statuut van BEVAK naar GVV heeft dus op geen enkele wijze een invloed op deze vrijstelling.





XI. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Materiële vaste activa: de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Vorderingen financiële leasing: de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.

Vastgoedbeleggingen: de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de aandelenprijs, met uitzondering van:

- Project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde: waarde op basis van de inbreng in natura.
- Project in ontwikkeling "Les Saules" te Vorst: waarde op basis van de aanschaffingswaarde van de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.3 Bevoorrechte informatie of voorkennis

Bevoorrechte informatie over de vennootschap is elke informatie: die niet openbaar werd gemaakt, die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest – die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Care Property Invest – en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd wanneer een redelijk handelend belegger waarschijnlijk van deze informatie gebruik zal maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

1.4 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde serviceflats ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft het initiële investeringsprogramma, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad.

1.5 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.6 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code zoals deze door het Corporate Governance Committee op 12 maart 2009 werd bekendgemaakt en zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.7 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroduktie (zonder kosten).

1.8 Double net

Zie definitie van "Triple net", verminderd met het eigenaarsonderhoud (= grote onderhouds- en herstellingswerken).

1.9 EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

EPRA Key Performance Indicators	Definitie	Doelstelling
EPRA resultaat	Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	Een belangrijke maatstaf voor de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf en een indicatie van de mate waarin de huidige dividenduitkeringen ondersteund zijn door de resultaten.
EPRA NAW	Netto Actief Waarde (NAW), aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	Brengt wijzigingen aan de IFRS NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de reële waarde van de activa en verplichtingen binnen een echte vastgoedbeleggingsvennootschap met een investeringsstrategie op lange termijn.
EPRA NNNAW	EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	Brengt wijzigingen aan de EPRA NAW om betrokken partijen van de meest relevante informatie te voorzien m.b.t. de huidige reële waarde van alle activa en verplichtingen binnen een vastgoedvennootschap.
EPRA netto initieel rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	Een vergelijkbare maatstaf voor de portefeuillewaardering. Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	Deze maatstaf zou het eenvoudiger moeten maken voor investeerders om zelf de waardering van portefeuille X te vergelijken met die van portefeuille Y.
EPRA huurleegstandsgraad	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	Een "pure" (%) maatstaf voor leegstaande oppervlaktes van vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de GHW.
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.
EPRA kostratio(excl. rechtstreekse leegstandskosten)	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.

1.10 Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

1.11 Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves. De exit taks bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,95%.

1.12 Free float

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

1.13 FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

1.14 Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 5.5 Maatregelen ter voorkoming van marktmisbruik en handel met voorkennis in het Corporate Governance Charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandelingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.15 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014.

1.16 GVV-Wet

De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014 en nadien gewijzigd, laatst door de Wet van 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017.

1.17 IAS/IFRS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

1.18 Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa. De Vennootschap heeft enkel Interest rate swaps die haar toelaten om vlottende rentevoeten om te ruilen naar vaste rentevoeten.

1.19 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan de mutatiekosten nog niet zijn afgetrokken (voorheen "waarde vrij op naam" genoemd).

1.20 Looptijd

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille (een synoniem is "duration").

1.21 Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:

- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;*
- *verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5 tot 8% afhankelijk van het Gewest;*
- *vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);*
- *verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;*
- *inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;*
- *verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;*
- *fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;*
- *enz.*

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn.

1.22 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden

"Inventariswaarde van de aandelen" is een synoniem voor nettowaarde van aandeel.

1.23 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

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

1.24 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext (een synoniem is "velociteit").

1.25 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel op, boven of onder andermans grond (*zie artikel 1 van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal*).

1.26 Pay-out ratio

Brutodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, waarbij het brutodividend werd berekend op basis van het EPRA resultaat.

1.27 Reële waarde

De reële waarde of "fair value" wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddeld bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1 +% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

1.28 Schuldgraad

Teller: "Totaal van de passiva" op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen. De bedragen die de GVV nog verschuldigd is voor de verwerving van vastgoed en die binnen een gebruikelijke termijn zal voldaan worden, mogen in mindering gebracht worden bij de berekening van de schuldgraad.

Noemer: "Totaal van de activa" onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Resultaat: ≤ 65%.

1.29 Transparantiewetgeving

De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

1.30 Triple net

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

1.31 Uit te keren resultaat of nettoresultaat IFRS (per aandeel)

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- **80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het nettoresultaat (IFRS)(A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B).**

(A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ afschrijvingen

+ waardeverminderingen

- terugnemingen van waardevermindering

- terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- overige niet-monetaire bestanddelen

+/- resultaat verkoop vastgoed

+/- variaties in reële waarde van vastgoed, variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

= **nettoresultaat (IFRS)(A)**

+/- gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= **Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)**

en

- **de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV, zoals voorzien in het artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (cf. bovenstaande definitie van schuldgraad).**

1.32 Vennootschap

Care Property Invest NV

1.33 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van het directiecomité of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur of het directiecomité en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

1.34 Wet van 16 juni 2006

Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 21 juni 2006 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.35 Wetboek van vennootschappen (W. Venn.)

Het Wetboek van vennootschappen d.d. 7 mei 1999, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 6 augustus 1999 en zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.36 Woonzorgdecreet

Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 mei 2009, en in werking getreden op 1 januari 2010, samen met haar uitvoeringsbesluiten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

2. Afkortingen

BEAMA	Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BEVAK	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BPR	Best Practices Recommendations
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
COO	Chief Operating Officer
ECB	Europese Centrale Bank
EPRA	European Public Real Estate Association
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GHW	Geschatte HuurWaarde
GVV	Gereguleerde Vastgoedvennootschap
IAS	International Accounting Standards
ICB	Instelling voor Collectieve Belegging
IFRS	International Financial Reporting Standards
IRS	Interest Rate Swap
NAW	Nettoactiefwaarde
NV	Naamloze Vennootschap
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
W. Venn.	Wetboek van vennootschappen
VZW	Vennootschap Zonder Winstoogmerk

3. Lexicon van de alternatieve prestatie maatstaven

Een APM is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of van de kasstromen, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemeen toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's (Alternative Performance Measures) in de betekenis van de Guidelines hierover uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Deze APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties. Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-regels of bij wet worden niet beschouwd als APM's. Ook maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of van de balans zijn geen APM's.

3.1 Exploitiemarge

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.	Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de Vennootschap als een percentage van de huurinkomsten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	17.838.816,99	13.315.315,05
Nettohuurresultaat	= B	19.947.118,72	15.629.497,09
Exploitiemarge	= A/B	89,43%	85,19%

3.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa / passiva

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het financieel resultaat (financiële inkomsten, netto-interestkosten en andere financiële kosten), exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en andere zoals financiële activa voor verkoop).	Deze APM houdt geen rekening met de impact op de staat van het globaal resultaat van financiële instrumenten, dewelke als "niet gerealiseerd" moeten beschouwd worden. Door geen rekening te houden met variaties in de reële waarde (IAS 39 - IAS 40), kan het resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten berekend worden.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
Financieel resultaat	= A	-2.388.097,99	-7.018.922,19
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	2.049.040,70	-2.153.469,00
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-4.437.138,69	-4.865.453,19

3.3 Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het eigen vermogen, exclusief de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS).	Deze APM geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
Eigen vermogen	= A	218.157.243,26	108.698.808,51
Variaties in reële waarde van financiële producten	= B	-21.463.004,00	-19.309.535,00
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B	239.620.247,26	128.008.343,51

3.4 Interest coverage ratio

Definitie	Toepassing	Reconciliatie	
Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten.	Deze APM meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is een maatstaf voor de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Volgens de convenant met KBC Bank dient deze waarde minimum 2 te zijn.	De gedetailleerde berekening van deze APM vindt u hieronder.	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	17.838.817	13.315.315
Totaal betaalde interestlasten	= B	4.433.351	4.951.320
Interest coverage ratio	= A/B	4,02%	2,69%



Voor meer informatie kunt u steeds terecht bij:
 Care Property Invest NV, Openbare GVV naar Belgisch recht
 Horstebaan 3 te 2900 Schoten,
 BE 0456 378 070 (RPR Antwerpen)
www.carepropertyinvest.be - T +32 3 222 94 94 - info@carepropertyinvest.be

Care Property Invest NV

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

F +32 3 222 94 95

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Dit verslag werd in de Nederlandse taal goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van voormelde wet op 10 april 2018. De goedkeuring van dit registratiedocument door de FSMA houdt geen beoordeling in van de toestand van de Vennootschap (cfr. artikel 23, 2° van voormelde wet).