

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
bekendmaking 24 april 2020, voor beurstijd

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG
voor de periode van 1 januari 2019 tot 31 december 2019
GEREVISEERD

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van Verordening (EU) 2017/1129. Dit verslag werd in de Nederlandse taal goedgekeurd door de FSMA als bevoegde autoriteit overeenkomstig voormelde Verordening, op 7 april 2020. De FSMA keurt dit registratiedocument enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. De goedkeuring van dit registratiedocument door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Vennootschap waarop dit registratiedocument betrekking heeft. 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. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.



In 2019 werd het harde werk van de medewerkers van de Vennootschap beloond met 10 nieuwe investeringen.



Inhoud

I. Risicofactoren	6	VIII. Permanent document	234
1. Operationele risico's	7	1. Algemene inlichtingen	234
2. Financiële risico's	11	2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele openbare overnamebieding	242
3. Reglementaire en andere risico's	16	3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)	245
II. Brief aan de aandeelhouders	22	4. Overige verklaringen	246
III. Beheersverslag	28	5. Historiek Vennootschap en maatschappelijk kapitaal	247
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	28	6. Gecoördineerde statuten	248
2. Belangrijke gebeurtenissen	37	7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	257
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	48	IX. Lexicon	266
4. Bestemming van het resultaat	57	1. Definities	266
5. Vooruitzichten	58	2. Afkortingen	275
6. Voornaamste risico's en onzekerheden	62		
7. Onderzoek en ontwikkeling	62		
8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	62		
9. Interne organisatie en werking Care Property Invest	63		
10. Verklaring inzake deugdelijk bestuur	66		
IV. Care Property Invest op de beurs	116		
1. Beurskoers en volume	116		
2. Dividendbeleid	118		
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	119		
4. Aandeelhouderschap	120		
5. Financiële kalender	121		
V. EPRA	124		
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	124		
VI. Vastgoedverslag	136		
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	136		
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	142		
3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille	147		
4. Verslag van de vastgoeddeskundige	154		
VII. Jaarrekening	158		
1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019 ⁽¹⁾	160		
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	166		
3. Verslag van de commissaris	218		
4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2019	224		



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 mogelijks kunnen voordoen. De Vennootschap⁽¹⁾ heeft zich in het kader van de ESMA richtsnoeren betreffende risicofactoren in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de risicofactoren die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde vennootschappen en anderzijds tot diegene die eveneens materieel zijn. Algemene, niet-materiële of andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan op basis van de op dit ogenblik beschikbare informatie niet wordt aangenomen dat deze een ongunstige invloed kunnen hebben op de Vennootschap of op haar activiteiten of haar financiële situatie, kunnen bestaan.

Care Property Invest is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de belangrijkste risico's die op heden verbonden zijn aan de Vennootschap en haar activiteiten. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is een indicatie van het belang (in functie van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect) van de risicofactoren per categorie. 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.

De Vennootschap heeft in 2019 beslist om over te gaan tot de oprichting van een auditcomité. Dit auditcomité heeft inzake risicobeheer als taak te waken over de efficiëntie van de systemen inzake risicobeheer van de Vennootschap.

Impact uitbraak coronavirus

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de daarmee gepaard gaande maatregelen om het virus in te dijken, kunnen mogelijks een impact hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva op middellange termijn. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020. Op basis van de gegevens die momenteel beschikbaar zijn, hebben wij geen kennis over een mogelijke impact op de jaarrekening over 2019.

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

1. Operationele risico's

1.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders

1.1.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

1.1.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van dit risico intrinsiek in als gemiddeld en de mogelijke impact als gemiddeld.

1.1.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

De Vennootschap wapent zich tegen deze risico's op verschillende vlakken. Voor de projecten in de initiële portefeuille⁽¹⁾ worden de kosten bij eventueel 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. Daarnaast voert de Vennootschap op halfjaarlijkse of kwartaalbasis een monitoring uit van de financiële toestand van de operatoren alsmede een nazicht op een aantal operationele parameters die de operatoren op basis van de bepalingen van de huur - of erfpachtovereenkomsten verplicht dienen aan te leveren.

De Vennootschap heeft op datum van publicatie van onderhavig registratiedocument geen wanbetalingen van haar huurders m.b.t. boekjaar 2019 of een faillissement van huurder, leasingnemers en erfpachthouders.

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

1.2 Risico's verbonden aan het concentratierisico

1.2.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

De Vennootschap dient, overeenkomstig de GVV-Wet, deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, door een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat "geen enkele door de Openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (1°) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel 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. De reden hiervoor is dat een te hoge blootstelling op een exploitant huurder eveneens een te grote blootstelling op het risico van de insolventie van deze huurder met zich meebrengt (zie "1.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders" op pagina 7).

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

Op 31 december 2019 was de verhouding van de reële waarde van de 3 grootste vastgoedbeleggingen t.o.v. de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan fair value) als volgt:

- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde): 5,42%
- Residentie Moretus (Berchem): 4,79%
- Wiert 126 (Jette): 2,97%

Wat de huurovereenkomsten betreft uit deze panden t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten is de verhouding op 31 december 2019 als volgt:

- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde): 6,07%
- Residentie Moretus (Berchem): 6,01%
- Wiert 126 (Jette): 3,83%

Het concentratierisico voor Vulpia Care Group en Armonea bedraagt voor ieder van deze operatoren afzonderlijk minder dan 15%, met name respectievelijk 12,27% en 12,45%.

1.2.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft een sterke terugval in inkomsten of cashflow in geval van vertrek van een huurder, die op zijn beurt een impact heeft op de rendabiliteit van de Vennootschap en de mogelijkheid om dividenden uit te keren of minstens gelijk te houden. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NAW) indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen (zie ook verder onder risicofactor "1.3 Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen" op pagina 9).

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het intrinsiek risico in als gemiddeld en de impact van het intrinsiek risico eveneens als gemiddeld.

1.2.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Care Property Invest volgt strikt de wettelijke diversificatieregels ter zake, zoals voorzien in de GVV-regelgeving. De Vennootschap verkreeg wel de toestemming van de FSMA om voor de berekening van de ratio van het concentratierisico in de noemer rekening te houden met de reële waarde van de financiële leasings in plaats van de boekwaarde van deze leasings. 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.

Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Bij afsluiten van het boekjaar is de grootste huurder verantwoordelijk voor 14% van de totale inkomsten, evenwel gespreid over meerdere sites (zie in hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" diagram "2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant" op pagina 141). Daarenboven heeft de Vennootschap reeds een goede spreiding van haar vastgoedportefeuille over 110 sites, waarbij de grootste site minder dan 6% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (zie diagram "2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant" op pagina 141, in hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag").

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

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

1.3.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

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

- slijtage/schade of leegstand
- fouten tijdens de transactie (b.v. foutieve plannen of foutieve opmeting, fouten in due diligence proces
- het niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten onder meer op het vlak van duurzame ontwikkeling
- conjuncturele of marktomstandigheden: het aankopen van vastgoed aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of de verkoop ervan aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, bv. door te investeren of desinvesteren tijdens een ongunstig moment in de investeringscyclus. De impact van de COVID-19-crisis zou zich op langere termijn kunnen manifesteren in een daling (negatieve variatie) van de reële waarde van de gebouwen.

1.3.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap, wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2019 zou dalen met € 137,7 miljoen of 38,6% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2019, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap stijgt tot 65% (zie ook "2.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 12).

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

De Vennootschap monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis (zie ook risicofactor "2.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 12). Daarnaast loopt de Vennootschap het risico dat zij ten gevolge van de toepassing van artikel 7:212 WvV (voorheen 617 W. Venn.) niet meer in staat is om het vooropgestelde dividend of een dividend uit te keren overeenkomstig artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WvV) (voorheen artikel 617 W. Venn.).

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

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van het intrinsiek risico in als laag.

1.3.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

Het vastgoedpatrimonium (meer specifiek het gedeelte dat geboekt wordt als vastgoedbelegging) wordt ieder kwartaal gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. De portefeuille leasingvorderingen wordt geboekt overeenkomstig IFRS 16 en de boekwaarde is als dusdanig niet onderhevig aan negatieve variaties. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 3,57 miljoen op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,175 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,30% op de schuldgraad. Deze waardeschommeling betreft een niet-kaselement dat dan ook op zich geen impact heeft op de aangepaste EPRA winst, behoudens in geval van een realisatie die een nettomeerwaarde met zich meebrengt die niet vrijgesteld is van verdeling en dus het resultaat van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen. Bij gecumuleerde variaties bestaat de mogelijkheid wel dat de mogelijkheid van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen onder druk komt.

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

De Vennootschap is in overleg met haar vastgoeddeskundige met betrekking tot de impact van de COVID-19-crisis op de reële waarde van haar gebouwen in portefeuille. Momenteel, op korte termijn, is er geen sprake van een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen en eerder een opwaartse trend ten gevolge van de dalende marktyield voor zorgvastgoed.

2. Financiële risico's

2.1 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters

2.1.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

In de convenanten werden de volgende parameters opgenomen:

- Een maximale schuldgraad van 60%. De maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 49,32% op 31 december 2019, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 151,8 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredieten voor een bedrag van in totaal van 134.329.526,88 op 31/12/2019 (opgenomen voor een bedrag van €84.329.526,88 of 30,7% van de totale financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "2.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 12.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2019 bedroeg de interest coverage ratio 4,22 en op 31 december 2018 bedroeg deze 3,77. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 6.879.701,12 of van € 6.205.674,70 naar € 13.085.375,82 om het vereiste minimum van 2 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor portefeuille moet dalen met meer dan de helft (53%) van € 26.170.751 naar € 12.411.349,4 alvorens de grens van 2 qua interest coverage ratio te bereiken.

2.1.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximum schuldgraad of interest cover ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de 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).

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

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

2.1.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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

2.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

2.2.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-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 bedraagt 60% (zie ook "2.1 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 11).

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

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. 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 2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 49,32%. In januari 2020 voerde de Vennootschap eveneens een kapitaalverhoging ten belope van € 33.594.044 uit door inbreng in natura waardoor de marge tot 60% opnieuw groter werd (met name € 50.391.066). Per 31 december 2018 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 45,70%.

Per 31 december 2019 heeft de Vennootschap een extra schuldcapaciteit van € 256,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 151,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2019, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 137,7 miljoen of 38,6% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 357,2 miljoen op 31 december 2019. Bij een waardedaling van ongeveer € 102 miljoen of 28,6% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die een € 31,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 120,3 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 225 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

2.2.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

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

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als groot.

2.2.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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

2.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

2.3.1 OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

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

2.3.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 45,52% en 54,48% van de totale financiële schulden per 31 december 2019. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 33,79% per 31 december 2019. Een stijging van 1% van de rentevoet zou een extra financieringskost van € 127.544,53 betekenen voor de Vennootschap. De conclusie met betrekking tot deze kost kan lineair doorgetrokken worden op sterkere wijzigingen in de rentevoet. Een dergelijke stijging heeft een impact op de aangepaste EPRA-winst en dus de ruimte voor de Vennootschap om een dividend uit te keren van € 0,006 per aandeel.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 9,7 miljoen.

De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,57 per aandeel maar een negatieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat door de stijging van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten ten belope van € 0,006, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een stijging van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € 0,564 per aandeel. Een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat ten belope van € 0,65 per aandeel maar een positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat ten belope van € 0,006, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een daling van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € -0,644 per aandeel.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld en de impact van dit risico intrinsiek eveneens als gemiddeld.

2.3.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 105,6 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten via swaps. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten. Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 7 herzienbare kredieten. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstream van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegenereerde huurstream van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in hoofdstuk VII. Jaarrekening, bij "Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" op pagina 187, "T 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 191, "T 5.27 Financiële schulden" op pagina 205 en "T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 197. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

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

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

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

2.4.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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 producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -22.617.735,97 per 31 december 2019 tegenover € -19.556.182,94 per 31 december 2018. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € -3.061.553,02 per 31 december 2019.

2.4.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van reële waarde van de afgeleide producten ten belope van € 3.061.553,02 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en NAW per aandeel van € 0,15 per aandeel, zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 11.744.648,64 of € 0,57 per aandeel en een stijging van de NAW per aandeel ten belope van € 0,57 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € 13.351.435,86 of € 0,65 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van € 0,65.

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

2.4.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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).

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

De COVID-19-crisis zorgt evenwel voor een grotere volatiliteit en druk op de rentevoeten zodat deze monitoring des te belangrijker wordt om de volatiliteit tegen te gaan.

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

3. Reglementaire en andere risico's

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

3.1.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

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 wooneenheden. 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.

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

Op basis van het voorstel van de raad van bestuur zal de Vennootschap een brutodividend uitkeren van € 0,77 per aandeel of een totaal van € 15.703.954,42. Een stijging van de roerende voorheffing van 15% naar 30% zou aldus een stijging betekenen van € 2.355.593,16 van de in te houden roerende voorheffing of een daling van het nettodividend van € 0,11 of van € 0,65 naar € 0,54.

3.1.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

3.1.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Voor de initiële portefeuille⁽¹⁾ leasingvorderingen kan Care Property Invest fluctuaties in de roerende voorheffing opvangen en doorrekenen aan haar huurders zodat dit risico onbestaande is voor de aandeelhouders. Dit gedeelte van de portefeuille vertegenwoordigt 48,86% van de totale huurinkomsten. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is een dergelijke clause niet opgenomen. Dit betekent dat het nettodividend € 0,59 per aandeel zou bedragen, mocht deze verhoging van de huurgelden ten gevolge van deze contractuele bepaling.

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

3.2 Risico's verbonden aan de erfbelasting

3.2.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

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

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de 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. Dit betekent op eind 2019 een vrijgesteld bedrag van € 16,59 per aandeel in de hypothese dat het aandeel aangekocht werd bij de beursgang van de Vennootschap. De laatste kennisgeving die de Vennootschap ontving van de banken ingevolge de promotor en oprichtingsovereenkomst (BNP Paribas Fortis, VDK Bank, Belfius Bank, KBC, CBC en Bank Degroof Petercam) en haar eigen aandeelhoudersregister geven aan dat 4.883.818 aandelen of 23,94% van het totaal aantal uitstaande aandelen recht had op een vrijstelling. De Vennootschap wenst de aandacht erop te vestigen dat het aantal aandelen dat recht heeft op de vrijstelling hoger ligt vermits sommige van haar aandelen bij andere financiële instellingen aangehouden worden. Aangezien bij een overtreding van de voorwaarden de vrijstelling van de erfbelasting voor de toekomst verloren gaat, zou dit bij verlies op dit ogenblik voor de aandeelhouders een verlies aan vrijstelling op het nettodividend uitgekeerd over boekjaar 2019 betekenen van € 3.196.458,88. Het uiteindelijke bedrag zal verder oplopen afhankelijk van de houdperiode van de aandelen in kwestie.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasing (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
 (2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasing (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstream van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegenereerde huurstream van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

3.2.2 MOGELIJKE IMPACT OP DE VENNOOTSCHAP

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

3.2.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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

3.3 Risico's verbonden aan het statuut

3.3.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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.

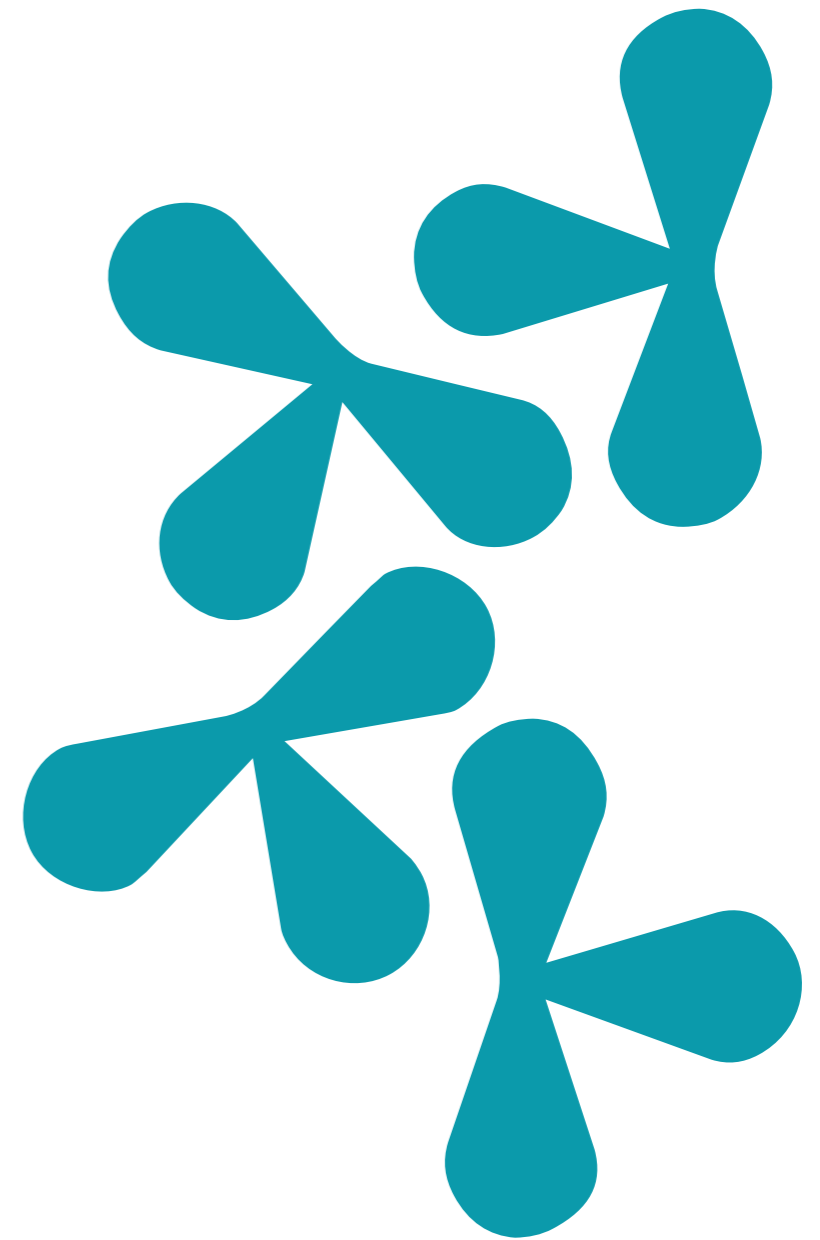
3.3.2 MOGELIJKE IMPACT OP DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Zo is de Vennootschap eveneens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de FSMA als toezichthouder sancties oplegt in geval van schending van toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van het statuut van GVV. Indien de Vennootschap haar statuut als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten en aldus de volledige belastbare grondslag inzake vennootschapsbelasting van toepassing worden. Dat zou voor Care Property Invest een verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 8 miljoen of ca. € 0,40 per aandeel. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden (Zie risicofactor "2.1 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 11).

3.3.3 BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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





II. Brief aan de aandeelhouders

II. Brief aan de aandeelhouders

Geachte aandeelhouder,

Hierbij hebben wij het genoegen u het jaarlijkse financieel verslag voor het boekjaar 2019 te mogen presenteren, waarin wij u zo volledig mogelijk willen inlichten over de werking van de Vennootschap en de prestaties die zij neerzette.

In 2019 werd alweer een reuzenstap gezet in de richting van de verwezenlijking van de uitdagende verwachtingen op vlak van groei van zowel de portefeuille als de financiële resultaten.

Samengevat hebben wij dit boekjaar voor ca. € 100 miljoen aan bijkomende investeringen in zorgvastgoed aangekondigd. Er werd zowel geïnvesteerd in bestaande zorggebouwen als in eigen ontwikkelingen in samenwerking met zorgondernemers en lokale overheden, en dit zowel in België als in Nederland.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen en vorderingen financiële leasing tezamen stegen met meer dan 20%.

In 2018 zette wij voor het eerst voet aan wal op de Nederlandse markt. 2019 werd het jaar van de doorbraak en per einde jaar beschikken wij daar nu over een portefeuille van 10 zorgcentra, waarvan het merendeel nog in ontwikkeling is en in de loop van de twee volgende jaren effectief operationeel zal zijn⁽¹⁾. Ook 2020 voorspelt een druk jaar te worden, te oordelen naar de rijkgevolle pipeline.

Wij kunnen hierbij alvast vermelden dat het niet zal blijven bij deze stappen. Onze ambitie is om op termijn van Nederland onze tweede thuismarkt te maken, die een belangrijke bijdrage moet leveren aan de spreiding van de vastgoedportefeuille door het aantal samenwerkingen met nieuwe exploitanten buiten België substantieel te verhogen.

Wat dat laatste betreft, kijken wij, als zijnde Vennootschap in volle groei, ondertussen ook over de landsgrenzen van België en Nederland heen. Om deze volgende stap naar een nieuwe markt op een verantwoorde manier te kunnen nemen, wordt op dit moment het nodige studiewerk verricht en de eerste contacten gelegd.

Het is onze verantwoordelijkheid om niet alleen de kansen op te sporen die een nieuwe doelmarkt ons biedt, maar ook om de bijhorende risico's ervan grondig te analyseren.

Groeien op zich is belangrijk. Belangrijker evenwel is het resultaat dat deze groei teweeg brengt voor de Vennootschap en haar stakeholders. De huurinkomsten stegen met 17% naar ca. € 29,5 miljoen. Ondanks het feit dat wij ter ondersteuning van deze opmerkelijke groeieresultaten stevig hebben geïnvesteerd in menselijk kapitaal zijn we er in geslaagd om de kosten in toom te houden, waardoor we u kunnen aankondigen dat de aangepaste EPRA-winst van Care Property Invest in 2019 is gestegen met ca. 12% en werd afgeklopt op € 18,7 miljoen, tegenover € 16,7 miljoen in 2018.

(1) Voor meer details verwijzen wij naar hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" op pagina 136.

De conclusie hierbij is dat wij de verwachtingen voor 2019 die wij hadden aangekondigd in het jaarverslag van 2018 helemaal kunnen waarmaken en u als aandeelhouder een brutodividend van € 0,77 per aandeel zullen uitkeren in juni 2020, nadat de algemene vergadering van 27 mei 2020 hierover zijn goedkeuring heeft gegeven. Dit is een verhoging van bijna 7% t.o.v. de € 0,72 per aandeel (brutodividend) uitgekeerd in 2019, ondanks de uitgifte van meer dan 1 miljoen bijkomende aandelen die voor heel 2019 dividendgerechtigd zijn.

Mogen wij u er bovendien toch nog eens aan herinneren dat Care Property Invest, als zijnde pure zorgvastgoedspeler, één van de weinige uitzonderingen is, waarbij het dividend slechts met 15% roerende voorheffing wordt belast en u daarom een nettodividend van € 0,65 per aandeel voor boekjaar 2019 zal opleveren. Zoals in 2019 zal de raad van bestuur u voor de uitkering van dit dividend de keuze geven tussen uitkering in cash of uitkering in aandelen. Details hierover volgen later in afzonderlijk specifieke communicatie. Vorig jaar maakte liefst 56% van de aandeelhouders een keuze voor uitkering in aandelen.

Nu wij het toch even over het aandeel van Care Property Invest hebben, 2019 was ook het jaar dat de waarde van het aandeel met bijna 50% is gestegen naar € 29,5. De waarde van het bedrijf op de beurs sloot eind 2019 af op een beurskapitalisatie van € 649 miljoen.

De details van de activiteiten die hebben geleid tot een succesvol jaar 2019 vindt u uitvoerig beschreven in dit jaarverslag.

Ondertussen is 2020 van start gegaan en kunnen wij aangeven dat ook dit jaar – ondanks de huidige omstandigheden – onder een gunstig gesternte is vertrokken. Mede dankzij een aantal investeringen in 2019 waarvan de inkomenseffecten pas ten volle zullen spelen in 2020, kunnen wij nu reeds zeker zijn van een andermaal sterke 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 2019 en de vooruitzichten voor 2020, verwijzen wij voor meer cijfers en commentaren graag naar het vervolg van dit jaarverslag.

De ambities van Care Property Invest voor 2020 en de verdere toekomst blijven hoog.

2020 is voor Care Property Invest een jubileumjaar. In november 1995 werd Serviceflats Invest, de voorloper, op de sporen gezet, dat is straks 25 jaar geleden en zeker een gelegenheid om te vieren. 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



Historiek

1996

Presentatie van de eerste 2 projecten.
Beursintrodactie
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.



2015

NIEUW ADRES:
Horstebaan 3, 2900 Schoten



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 investerings-
programma 2000 service-
flats 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
inbreng in natura voor circa €
34 miljoen.

Vanaf 15 maart 2017
15.028.880 volledig volstorte aandelen.



2018

Intrede op de
Nederlandse markt.
Verwerving 100e woonzorgproject.



2019

Kapitaalverhoging door
inbreng in natura.

3 april 2019
Totaalbedrag kapitaalverhoging:
€ 16.372.079,85.
764.031 nieuwe aandelen uitgegeven.
Vanaf 3 april 2019
20.086.876 volledig volstorte aandelen.



2020

Kapitaalverhoging door inbreng
in natura.

15 januari 2020
Totaalbedrag kapitaalverhoging:
€ 33.594.044.
1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven.
Vanaf 15 januari 2020
21.645.122 volledig volstorte aandelen.

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
Care Property Invest haalt meer dan
€ 72 miljoen bruto op.
Vanaf 27 oktober 2017
19.322.845 volledig volstorte aandelen.

2019

Keuzedividend
mei-juni 2019

57% van de aandeelhouders schreef zich in.
307.870 nieuwe aandelen werden uitgegeven
voor een totale uitgifteprijs van € 6.688.783,62.
Vanaf 26 juni 2019 20.394.746 volledig volstorte
aandelen, waarvan 5.658 eigen aandelen (a.g.v.
een inkoopprogramma ter voldoening van haar
verplichting inzake remuneratie).



2019

Opname Euronext
Next 150 Index



III. Beheersverslag

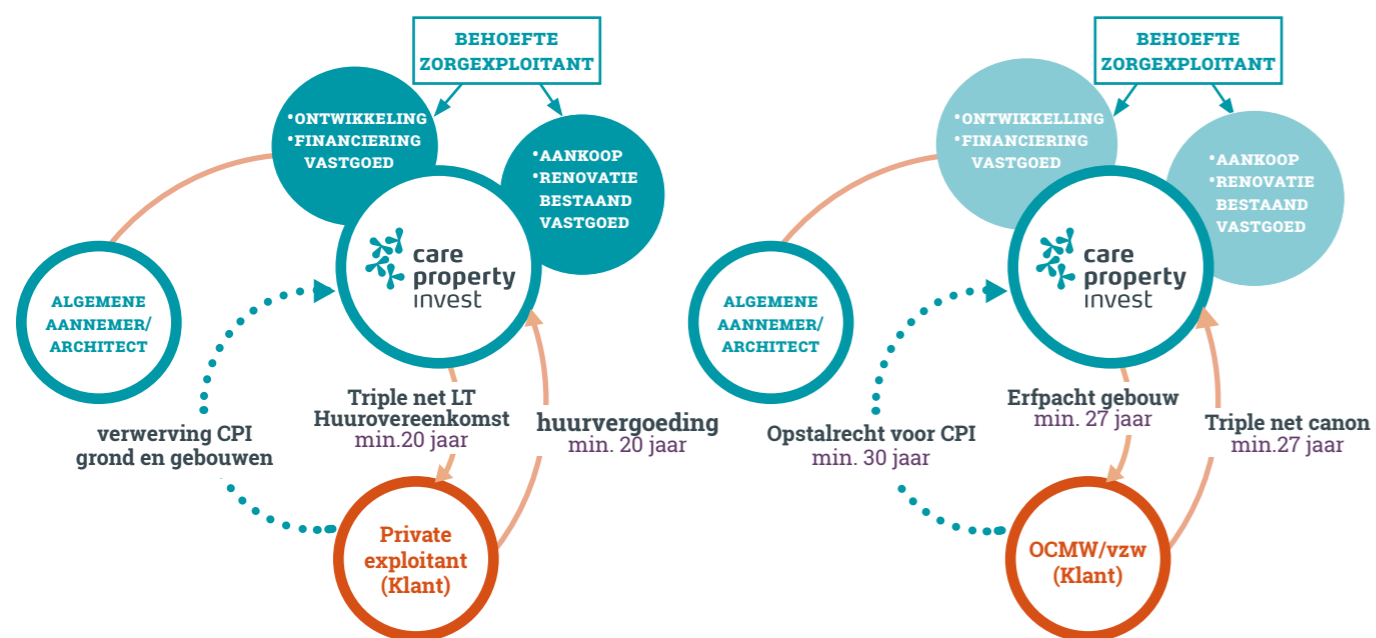
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

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 portefeuille), 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:

PRIVATE SECTOR (VASTGOEDBELEGGINGEN)

PUBLIEKE SECTOR (FIN. LEASINGS)



• 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 erfpachtvereenkomst 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.

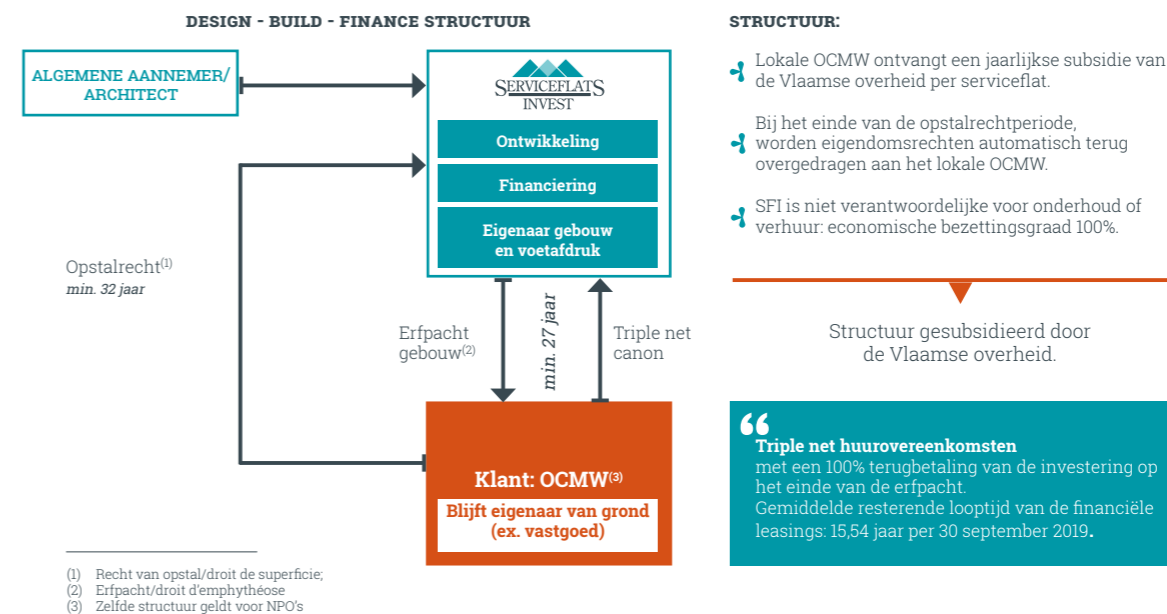
• Investeren in zorgvastgoed:

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.

Onze activiteiten als zorginvesteerder

De initiële portefeuille⁽¹⁾ is juridisch als volgt opgebouwd:

Beleggingsstructuur projecten



(1) Recht van opstal/droit de superficie;
(2) Erfpacht/droit d'emphythéose
(3) Zelfde structuur geldt voor NPO's

Een juridische analyse van het financiële leasecontract van de Vennootschap toont aan dat de Vennootschap altijd de wettelijke enige en volledige eigenaar van de constructies is geweest en zal blijven voor de totale duur van het opstalrecht. De eigendom van de inkomsten - het produceren van onroerend goed is van cruciaal belang voor de activiteiten van de Vennootschap. De toekenning van een opstalrecht creëert dus een horizontale verdeling van het eigendom tussen enerzijds de houder van het opstalrecht tot het einde van het opstalrecht en anderzijds de grondeigenaar (freeholder).

De eigendom van de gebouwen is gekoppeld aan verplichtingen ten aanzien van de landeigenaar/houder van het erfpachtrecht.

De Vennootschap heeft de verplichting tot het verkrijgen van alle nodige vergunningen en administratieve toelatingen met betrekking tot de bouw van de serviceflats tijdens de bouwfase.

De Vennootschap heeft de verplichting om (I) een verzekering af te sluiten die alle werfrisico's dekt, en (II) een verzekering die de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect van de gebouwen dekt;

De Vennootschap heeft het recht om regelmatig te controleren of de huurder zijn verplichtingen in het kader van de erfpachtvereenkomst nakomt, bijvoorbeeld door een bezoek te brengen aan de serviceflats.

Het erfpachtrecht op de gebouwen wordt toegekend tegen betaling van periodieke huurinkomsten (canon) door de huurders, geïndexeerd op jaarbasis. Het ontvangen van recurrente inkomsten uit onroerend goed in eigendom is de kernactiviteit van elke REIT en mag niet worden verward met financieringsactiviteiten.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstroombaan van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

De Vennootschap heeft de wettelijke mogelijkheid om de eigendom van de gebouwen tijdens de looptijd van het contract te verkopen tegen marktwaarde (deze verschilt van de boekwaarde die gelijk is aan de initiële investeringsuitgaven) en zo de mogelijkheid te benutten tot het te gelde maken van de meerwaarde. In de huurovereenkomsten is een recht van voorkoop voor de huurder opgenomen, wat niet ongewoon is bij huurcontracten voor zorginstellingen, ongeacht de juridische structuur of het type van de huurder, en bewijst deze mogelijkheid. Dit voorkooprecht kan enkel worden uitgeoefend tegen marktwaarde en biedt de Vennootschap dus de mogelijkheid om de meerwaarde ten gelde te maken. Het is echter niet de strategie van de Vennootschap om de eigendoms- en huurinkomsten uit deze historische portefeuille af te stoten, aangezien dit een belangrijk onderdeel is van haar omzet.

Op het einde van de opstalrechtperiode worden de gebouwen automatisch volledig eigendom van de huurder, in overeenstemming met de Belgische wet inzake opstalrechten, en in ruil daarvoor is de huurder een contractueel overeengekomen compensatiebedrag, gelijk aan 98% van het totale investeringsbedrag, aan Care Property Invest verschuldigd.

Aangezien de Vennootschap de juridische eigenaar is van de gebouwen, zijn en kunnen de verplichtingen van de exploitanten uit hoofde van de overeenkomsten niet gedekt of gewaarborgd worden door zekerheden (bijvoorbeeld een hypotheek of een ander zakelijk recht) voor de gebouwen in eigendom van de Vennootschap. Daarom worden de verplichtingen van de exploitanten in het kader van de overeenkomsten met de Vennootschap gewaarborgd door verbintenissen of waarborgen van de lokale overheden (d.w.z. een mechanisme dat vergelijkbaar is met een concerngarantie in huurovereenkomsten) en een globale vordering voor financiering van de lokale overheden ten aanzien van de Vlaamse overheid.

Het wettelijk kader in België beschrijft de activiteiten als een actieve en operationele onderneming die gespecialiseerd is in het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan eindgebruikers. Actief bedrijfsbeheer houdt in dat de eigendom van onroerende goederen een voorwaarde is voor het verkrijgen en behouden van een REIT-licentie in België. Volgens de huidige REIT-wetgeving zijn activiteiten als een hypothecaire REIT verboden.

Daarom worden in de 25 jaar na de oprichting van de Vennootschap de inkomsten uit de historische portefeuille of zelfs alle financiële leases die de Vennootschap heeft afgesloten, consequent geboekt als huurinkomsten en niet als rente-inkomsten of enige financiële inkomsten zoals het geval zou zijn bij een hypothecaire REIT.

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

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

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

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

MISSION STATEMENT

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

WAARDEN

Professionaliteit

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

Innovatie

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

Vertrouwen

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

VISION STATEMENT

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

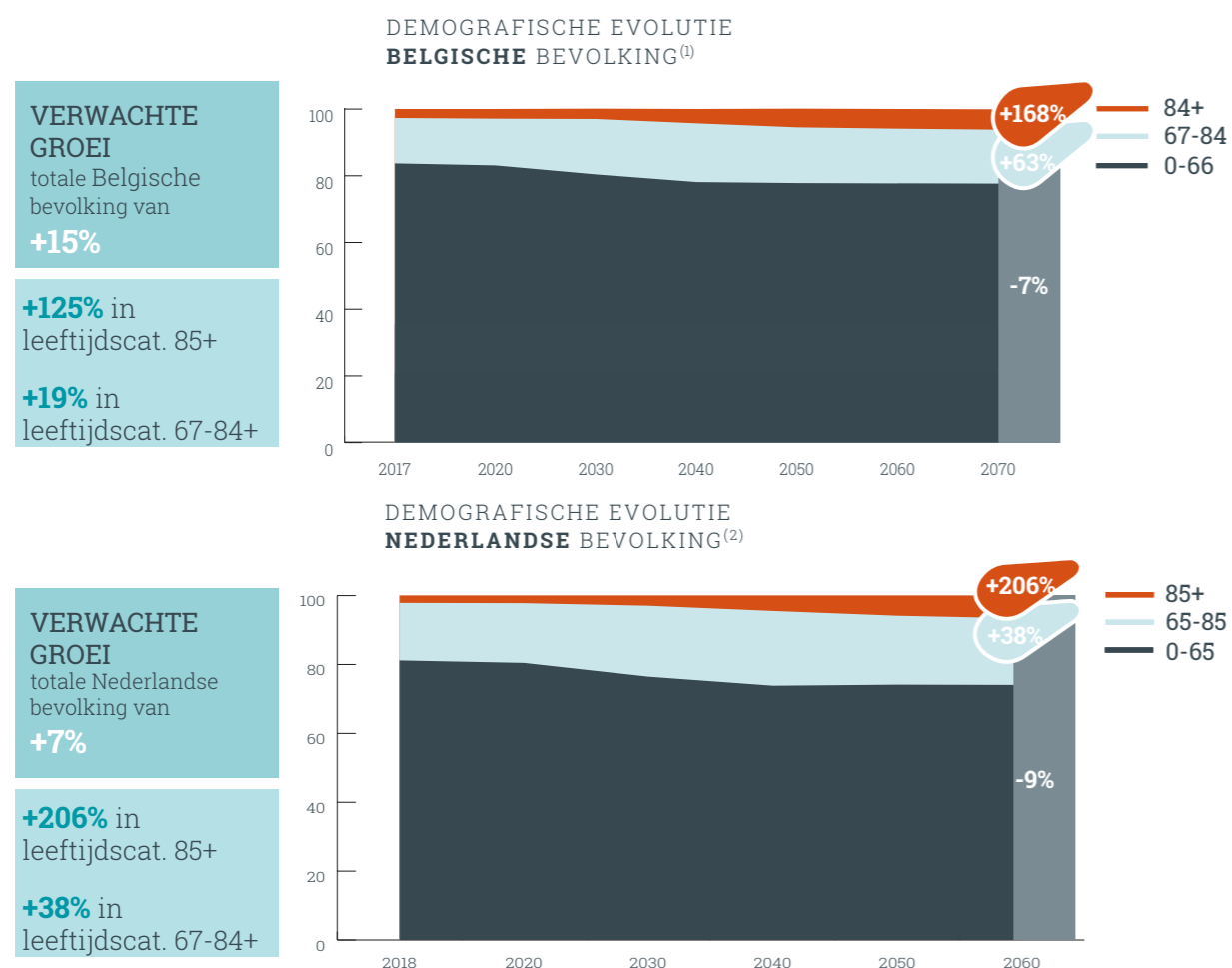
VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

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

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

Care Property Invest spreidt haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te nemen in september 2018.



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

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

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van de raad van bestuur van de Vennootschap, na bespreking van de investeringsdossiers op het directiecomité van de Vennootschap. Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

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

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

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

Oorsprong financiële bronnen

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

Eigen middelen

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

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

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

Gelet op de sterke groei van de Vennootschap tracht zij zoveel mogelijk van de winst te reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk tegen het wettelijk minimum van 80% komt, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar een duurzame verhoging van het dividend. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan teneinde de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten. Hiertoe heeft zij in november 2018 KBC Securities als tweede liquidity provider aangesteld nadat in februari 2018 Bank Degroof Petercam als liquidity provider werd aangesteld.

De Vennootschap heeft als strategisch doel om opgenomen te worden in de EPRA-index, wat een verdere stijging van de liquiditeit van het aandeel Care Property Invest met zich zal meebrengen. Daarnaast zorgt de aanstelling van liquidity providers voor kleinere koersschommelingen en bijgevolg een stabielere aandelenkoers en een kleinere bid-ask spread.

Vreemde middelen

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

Om de oorsprong van haar bronnen van vreemd vermogen verder te diversifiëren, heeft de Vennootschap ook een MTN-programma lopen bij Belfius dat voorziet in de mogelijkheid van de uitgifte van obligaties en commercial paper. De Vennootschap heeft in boekjaar 2018 het plafond van dit programma opgetrokken van € 50 miljoen naar € 100 miljoen en geopteerd voor de aanstelling van KBC als bijkomende dealer om het plaatsingsrisico te beperken. In 2019 werd het plafond van het programma verder verhoogd naar € 140 miljoen. De Vennootschap beschikt over de nodige lijnen voor het gedeelte van de commercial paper die de nodige dekking bieden, zodat het liquiditeitsrisico niet vergroot wordt.

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

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

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

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

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

De Vennootschap tracht tevens het renterisico van haar schulden te beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. De Vennootschap volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om op die wijze haar financiële structuur te optimaliseren en goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn en het afsluiten van derivatencontracten teneinde het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap tracht bij de gemiddelde duur van haar kredieten tevens rekening te houden met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert de Vennootschap cashflows op lange termijn. Door het triple net karakter⁽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. Het feit dat op 31 december 2019 nog bijna de helft van de huurinkomsten voortkomen uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

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

FINANCIEEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

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

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

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019

2.1.1 PROJECTEN BOEKJAAR 2019⁽¹⁾ IN BELGIË

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten in België tijdens het boekjaar 2019.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" op pagina 136.

2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELLIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Alle aankopen gebeurden tegen prijzen conform de reële waarde die door de vastgoeddeskundige werd bepaald. De transacties geschieden voor een totale conventionele waarde van circa € 24,1 miljoen.

Vastgoedbeleggingen

 Riemst - Huyse Elckerlyc	
• ACQUISITIEDATUM:	19 februari 2019
• ADRES:	Trinellestraat 23, 3770 Riemst, België
• EXPLOITANT:	Senior Living Group
• CAPACITEIT:	77 woonegelegenheden
• LIGGING:	In het centrum van Millen (een deelgemeente van Riemst), gelegen in de provincie Limburg op de rand van het Waals Gewest en de Nederlandse grens, temidden van een groene woonwijk, met naast de deur een bakkerij en in de nabije omgeving enkele horecagelegenheden.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1997/2007; renovatie 2008
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 6,5 miljoen.
• TRANSACTIE:	Verwerving 100% van de aandelen in Decorul nv, de vennootschap die in het bezit is van het vastgoed van dit woonzorgcentrum
• FINANCIERING:	Overname bestaande kredieten en vreemd vermogen

 Genval - La Résidence du Lac	
• ACQUISITIEDATUM:	3 april 2019
• ADRES:	Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval, België
• EXPLOITANT:	La Résidence du Lac SA
• CAPACITEIT:	109 woonegelegenheden
• LIGGING:	In Genval, op wandelafstand van het centrum. Hier bevinden zich diverse supermarkten, cafés en restaurants. Het bekende Meer van Genval ligt op een kilometer afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2011
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 27 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 17,6 miljoen.
• TRANSACTIE:	Verwerving 100% van de aandelen in Immo du Lac SA, eigenaar van het vastgoed van dit woonzorgcentrum. Voor de grond verkreeg Immo du Lac SA een recht van erfpacht met een looptijd van 76 jaar van l'Association des Oeuvres Paroissiales de la région de Braine-l'Alleud (parochie Braine-l'Alleud).
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van alle aandelen Immo du Lac SA in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 werden 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 21,43 per aandeel.

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

2.1.1.2 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Vorst - Nuance</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 28 februari 2017 • ADRES: Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België • EXPLOITANT: Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv • CAPACITEIT: 121 vergunde woonegelegenheden
• 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.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Opgeleverd op 13 januari 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 14,5 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 15,7 miljoen
• TRANSACTIE:	Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

Financiële leasingen

	<h2>Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers</h2> <ul style="list-style-type: none"> • GUNNINGSDATUM: 10 januari 2018 • ADRES: Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke, België • EXPLOITANT: OCMW Middelkerke • CAPACITEIT: 60 assistentiewoningen
• LIGGING:	In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden zal bevinden. Ook het strand ligt slechts op een boogscheut van dit nieuwbouwproject. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Opgeleverd op 7 januari 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnerfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 27 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 8,2 miljoen
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

2.1.1.3 OPGELEVERDE PROJECTEN

Financiële leasingen

	<h2>Deinze - De Nieuwe Ceder</h2> <ul style="list-style-type: none"> • GUNNINGSDATUM: 30 oktober 2017 • ADRES: Parijsestraat 34, 9800 Deinze, België • EXPLOITANT: vzw Zorghuizen • CAPACITEIT: 86 woonegelegenheden voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletfels
• LIGGING:	Het te ontwikkelen wooncomplex is ingeplant in een prachtige, groene omgeving, vlak naast een zorghotel. Het project ligt vlakbij het centrum van Deinze en op een steenworp van het centrum van Astene, dichtbij verschillende winkels, banken, restaurants en een supermarkt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	2018-2019. Het volledige project werd opgeleverd op 27 september 2019
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnerfpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 28 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 11,0 miljoen.
• FINANCIERING:	Mix van vreemd en eigen vermogen

2.1.2 PROJECTEN BOEKJAAR 2019 IN NEDERLAND

2.1.2.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Wassenaar - Villa Sijthof</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 20 juni 2019 • ADRES: Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar, Nederland • EXPLOITANT: Vandaegh Nederland B.V. (onderdeel van de Ontzorgd Wonen Groep) • CAPACITEIT: 19 woonzorgappartementen
• LIGGING:	Aan de rand van de welstellende gemeente Wassenaar, temidden van een bosrijke omgeving.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	bouwjaar 1922, renovatiejaar 2015
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 5,9 miljoen.
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Laag-Keppel - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 9 juli 2019 • ADRES: Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel, Nederland • EXPLOITANT: Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep") • CAPACITEIT: 5 zorgappartementen, 14 zorgstudio's en zorghotel met 17 plaatsen
• LIGGING:	Tegen het centrum van Laag-Keppel, een sterk vergrijsde deelgemeente van Bronckhorst. De landelijke omgeving, vlakbij de jachthaven aan de Oude IJssel, zorgt voor een erg rustige woonervaring voor de residenten van "De Gouden Leeuw".
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar hoofdgebouw 1769/ bouwjaar aanbouw 1980
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 5,6 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Zelhem - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 25 november 2019 • ADRES: Burg. Rijkstrastraat 3-5, 6998 7021 CP Zelhem, Nederland • EXPLOITANT: Woonzorgvoorziening Zorghotel de Gouden Leeuw Zelhem B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep") • CAPACITEIT: 33 woonzorgappartementen en 7 kamers voor herstelverblijf
• LIGGING:	De zorgresidentie is gehuisvest in het voormalige gemeentehuis van Zelhem, een deelgemeente van Bronckhorst. De voormalige gemeente Zelhem heeft drie woonkernen Zelhem, Halle en Velswijk, een aantal buurtschappen en een prachtig natuurijs, uitgestrekt buitengebied.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1867/ renovatiejaar 2007
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 10,1 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL6 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

2.1.2.2 NIEUWE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Tilburg - Margaritha Maria Kerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 26 maart 2019 • ADRES: Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland • EXPLOITANT: Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITEIT: 32 zorgappartementen
• LIGGING:	Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien in de 2de helft 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 7,6 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 7,85 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Middelburg - Sterrenwacht</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 12 juni 2019 • ADRES: Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg • EXPLOITANT: Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITEIT: 25 zorgstudio's
• LIGGING:	Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien eerste kwartaal 2021
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 5,6 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 5,7 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 6 augustus 2019 • ADRES: Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland • EXPLOITANT: Valuas zorggroep • CAPACITEIT: zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers
• LIGGING:	In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou voltooid zijn begin 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 13,0 miljoen
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 13,0 miljoen
• TRANSACTIE:	De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstellen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst".
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Hillegom - St. Josephkerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 27 september 2019 • ADRES: Monseigneur van Leeuwelaan 1 & 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland • EXPLOITANT: Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITEIT: 38 zorgappartementen
• LIGGING:	Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Start constructiewerken voorzien begin 2020 en de oplevering medio 2021
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 9,07 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 9,2 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

	<h2>Zutphen - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 19 december 2019 • ADRES: De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland • EXPLOITANT: Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep") • CAPACITEIT: 29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven
• LIGGING:	Het project zal één van de drie gebouwen gelegen binnen het high-end residentiële project "De Veste" zijn en ligt nabij de Coehoorsingel, naast een historische vestinggracht en de statige gebouwen die de buurt typeren. Het centrum van Zutphen, met talrijke horecagelegenheden, supermarkten, winkels en banken, bevindt zich op wandelafstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien op 1 juni 2021
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 11,65 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 11,86 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

2.1.2.3 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

Vastgoedbeleggingen

	<h2>Nijmegen - De Orangerie</h2> <ul style="list-style-type: none"> • ACQUISITIEDATUM: 23 oktober 2018 • ADRES: Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland • EXPLOITANT: Korian Holding Nederland B.V. • CAPACITEIT: 68 zorgappartementen
• LIGGING:	In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering voorzien in de 2de helft van 2020
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Circa € 9,20 miljoen.
• TOTALE GESCHATTE REËLE WAARDE:	Circa € 9,20 miljoen
• TRANSACTIE:	Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

2.1.3 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR 2019

2.1.3.1 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslorpnde vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum publicatie Belgisch staatsblad	Code publicatie Belgisch Staatsblad
Konli bvba	Care Property Invest nv	1 januari 2019	21 januari 2019	BS 2019-01-21/0010185
Daan Invest nv	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100723
VSP Wolvertem bvba	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100725
Aldante nv	Care Property Invest nv	28 juni 2019	24 juli 2019	BS 2019-07-24/0100299
Immo Kemmelberg bvba	Care Property Invest nv	28 juni 2019	30 juli 2019	BS 2019-08-30/0103659
Siger nv	Care Property Invest nv	23 juli 2019	7 augustus 2019	BS 2019-08-07/0107352
Igor Balen nv	Care Property Invest nv	23 juli 2019	7 augustus 2019	BS 2019-08-07/0107371
Tomast bvba	Care Property Invest nv	24 oktober 2019	19 november 2019	BS 2019-11-19/0150676
Anda Invest bvba	Care Property Invest nv	24 oktober 2019	26 november 2019	BS 2019-11-26/0153884

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie www.carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/.

2.1.3.2 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest.NL3 B.V.	5 maart 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL4 B.V.	15 april 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL5 B.V.	23 mei 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Care Property Invest.NL6 B.V.	8 augustus 2019	zorgvastgoedsites in Nederland verwerven

2.1.3.3 OMZETTING NAAR GVBF

Op 15 maart 2019 werd B.E.R.L. International nv met ondernemingsnummer 0462.037.427 opgenomen op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen van de FOD Financiën en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Op 15 mei 2019 werd Immo du Lac nv met ondernemingsnummer 0888.891.766 opgenomen op de lijst van gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen van de FOD Financiën en dit overeenkomstig artikel 3 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

2.1.3.4 OPRICHTING INTERNE ORGANEN

Oprichting auditcomité

Op 13 februari 2019 heeft de raad van bestuur van de Vennootschap een auditcomité opgericht met als opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie zowel intern als extern. Het ziet erop toe dat de periodieke financiële verslagen van Care Property Invest een waarheidsgetrouw, eerlijk en helder beeld geven van de situatie en de toekomstperspectieven van Care Property Invest en controleert in het bijzonder de jaarlijkse en periodieke financiële staten voordat deze openbaar worden gemaakt.

Het auditcomité controleert eveneens de correcte en consequente toepassing van de verschillende toegepaste boekhoudkundige normen en waarderingsregels. Mede ziet het toe op de onafhankelijkheid van de commissaris en heeft het een adviserende rol tijdens de (her)benoeming van de commissaris. Uitgebreide informatie omtrent de werking van het auditcomité is terug te vinden in het Corporate Governance Charter dat beschikbaar is op de website, www.carepropertyinvest.be.

Oprichting investeringscomité

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

2.1.3.5 LONG-TERM INCENTIVE PLAN

Care Property Invest kondigde op 8 april 2019 aan dat de raad van bestuur heeft besloten om een terugkoopprogramma van eigen aandelen te starten voor een totaal bedrag van maximaal € 250.000 ter verwerving van maximaal 11.000 aandelen, binnen de grenzen van de machtiging tot inkoop eigen aandelen verleend door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 16 mei 2018. Het terugkoopprogramma heeft als doel Care Property Invest in staat te stellen haar verplichtingen na te komen die voortkomen uit aankoopplannen ten voordele van het uitvoerend management van Care Property Invest. Op 29 november 2019 heeft de raad van bestuur zijn goedkeuring gegeven tot voortzetting van het terugkoopprogramma van eigen aandelen voor een totaalbedrag van maximaal € 52.500 ter verwerving van maximaal 1.500 aandelen.

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

Fase 1: april 2019

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

Op 12 april 2019 maakte zij vervolgens bekend dat, in overeenstemming met artikel 207 van het KB van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, zij op 10 april 2019, 10.780 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 23,19 per aandeel.

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag:

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
8 april 2019	2.500	23,12	23,00	23,40	57.797,50
9 april 2019	5.000	23,26	23,00	23,40	116.295,00
10 april 2019	3.280	23,13	23,00	23,30	75.879,85
Totaal	10.780	23,19			249.972,35

Fase 2: december 2019

Care Property Invest heeft in het kader van de voortzetting van het long-term incentive plan een tweede terugkoopprogramma gestart op 3 december 2019 voor een periode ten laatste eindigend op 15 december 2019.

Op 6 december 2019 maakte de Vennootschap bekend dat zij op 3 december 2019 1.500 eigen aandelen heeft ingekocht op Euronext Brussels. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 29,48 per aandeel.

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
3 december 2019	1.500	29,48	29,30	29,70	44.225
Totaal	1.500	29,48			44.225

2.1.3.6 UITBREIDING MTN-PROGRAMMA

Care Property Invest heeft het plafond van haar MTN-programma opgetrokken naar € 140 miljoen, inclusief verhoging van de bijkomende back-uplijnen.

2.1.3.7 KEUZEDIVIDEND

Care Property Invest heeft op 29 mei 2019 besloten om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden. Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 56,56% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 10 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2018), ingeleverd zijn in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 6.688.783,62, dewelke een verdere groei van de vastgoedportfeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 307.870 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 21,726 per aandeel, binnen het kader van het toegestaan kapitaal, voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62 (€ 1.831.672,57 in kapitaal en € 4.857.111,05 in uitgiftepremie). Bijgevolg wordt het maatschappelijk kapitaal van Care Property Invest voortaan vertegenwoordigd door een totaal van 20.394.746 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 5.136.797,52, werden in cash uitbetaald.

Samenvatting resultaat keuzedividend

Keuzemogelijkheden voor de aandeelhouders	(I) de inbreng van zijn nettodividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe gewone aandelen; (II) uitbetaling van het dividend in geld; of (III) een combinatie van beide voorgaande opties.
Versterking eigen vermogen door keuzedividend	€ 6.688.783,62
% ingebrachte dividendrechten verbonden aan aandelen met coupon nr. 10	56,56%
Aantal nieuw uitgegeven gewone aandelen door het keuzedividend en het totale uitgiftebedrag hieraan verbonden	307.870 aandelen voor een totaal uitgiftebedrag van € 6.688.783,62
Maatschappelijk kapitaal Care Property Invest vanaf 26 juni 2019	€ 121.338.541,37
Totaal aantal aandelen Care Property Invest vanaf 26 juni 2019 (coupon nr 11, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019)	20.394.746 aandelen
Netto totaal uit te keren bedrag in cash niet-ingebrachte dividendrechten	€ 5.136.797,52

2.2 Gebeurtenissen na afsluiting van boekjaar 2019

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

2.2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

2.2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP

Vastgoedbeleggingen

Bergen - La Reposée	
	<ul style="list-style-type: none"> ACQUISITIEDATUM: 15 januari 2020 ADRES: Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België EXPLOITANT: La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist) CAPACITEIT: Woonzorgcentrum met 111 woonegelegenheden 87 kamers (57 éénpersoonskamers en 30 tweepersoonskamers) en 11 assistentiewoningen in ontwikkeling
LIGGING	Op 300 m van het centrum van Cuesmes (een deelgemeente van Bergen), op 250 m van banken, winkels en supermarkten en op 4,5 km van het centrum van Bergen. Goede bereikbaarheid met de wagen (E4, R5 en de ring van Bergen). Er bevindt zich een bushalte op 1 km van het project.
BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen worden momenteel afgewerkt en worden naar verwachting opgeleverd in Q1 2020.
TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"
REËLE WAARDE:	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen
TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen
FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 17.229.464,00 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

Bernissart - New Beagency	
	<ul style="list-style-type: none"> ACQUISITIEDATUM: 15 januari 2020 ADRES: Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België EXPLOITANT: New Beagency Sprl (dochtervennootschap van My Assist) CAPACITEIT: Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden 74 kamers (55 éénpersoonskamers en 19 tweepersoonskamers) en 11 assistentiewoningen
LIGGING	Op 600 m van het centrum van Bleton, een deelgemeente van de gemeente Bernissart. Het centrum van Bernissart bevindt zich op 3,5 km van de site. Hier zijn diverse restaurants, winkels, banken, een supermarkt en een apotheek aanwezig. Het centrum van Bergen ligt op 26 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 (Bergen-Doornik). Het treinstation van Bleton bevindt zich op 1,2 km afstand.
BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015
TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
REËLE WAARDE:	Circa € 16,4 miljoen
FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.364.580 werden 609.092 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

2.2.1.1.2 NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Stembert - La Lucine	
	<ul style="list-style-type: none"> DATUM: SIGNING 19 maart 2020 ADRES: Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, België EXPLOITANT: La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl) CAPACITEIT: Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nieuwbouw 10 zorgappartementen (totaal van 40 kamers)
LIGGING	In het centrum van Stembert, nabij banken, winkels en supermarkten. Het centrum van Verviers ligt op 5 km afstand. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 en de N61, en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich op 150 meter van het pand bevindt.
BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht in Q3 van 2021.
TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"
TOTALE GESCHATTE CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 4,2 miljoen
FINANCIERING:	Vreemd vermogen

2.2.2 CORONAVIRUS

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de daarmee gepaard gaande maatregelen om het virus in te dijken, kunnen mogelijks een impact hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva op middellange termijn. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020. Op basis van de gegevens die momenteel beschikbaar zijn, hebben wij geen kennis over een mogelijke impact op de jaarrekening over 2019.

2.2.3 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie BS	Code publicatie BS
Decorul nv	Care Property Invest nv	1 januari 2020	27 maart 2020	te publiceren	te publiceren

Een overzicht van de dochtervennootschappen van Care Property Invest vindt u in hoofdstuk "VII. Jaarrekening", "T 5.36 Transacties met verbonden partijen" op pagina 212.

2.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019" op pagina 37.

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

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

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	29.481.755,26	25.236.782,83
NETTOHUURRESULTAAT	29.481.755,26	25.236.782,83
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	29.481.755,26	25.236.782,83
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.929.433,42	-3.907.848,62
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.618.429,80	86.705,90
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	26.170.751,64	21.415.640,11
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen(+/-)	10.129.699,75	3.727.705,52
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-274.558,63	2.645.270,81
OPERATIONEEL RESULTAAT	36.025.892,76	27.788.616,44
XX. Financiële inkomsten (+)	20.693,44	368,01
XXI. Netto-interestkosten (-)	-6.205.674,70	-5.713.031,51 ⁽¹⁾
XXII. Andere financiële kosten (-)	-244.039,87	-118.152,31 ⁽¹⁾
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	-3.061.553,02	-142.219,64
FINANCIEEL RESULTAAT	-9.490.574,15	-5.973.035,45
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	26.535.318,61	21.815.580,99
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-165.748,40	-396.961,64
XXV. Exittaks (-)	589.882,37	1.582.959,14
BELASTINGEN	424.133,97	1.185.997,50
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)	26.959.452,58	23.001.578,49
Andere elementen van het globaal resultaat	0,00	0,00
GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49

(1) A.g.v. een reclass tussen de netto-interestkosten en de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾	1,3222	1,1904
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	22,22%	20,01%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,48%	5,89%

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	-8.256.200,83	-6.347.333,75
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	180.949,55	146.329,06
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-10.129.699,75	-3.727.705,52
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	3.061.553,02	142.219,64
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.644.083,47	-264.884,93
<i>voorzieningen</i>	521,19	1.978,81
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	274.558,63	-2.645.270,81
AANGEPASTE EPRA-WINST	18.703.251,75	16.654.244,74
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	0,9173	0,8619
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	15,42%	14,49%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,11%	4,27%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 per 31 december 2018 en steeg naar 20.394.746 aandelen per 31 december 2019. De stijging is enerzijds het gevolg van de inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac op 3 april 2019 die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 en waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven, en anderzijds door het keuzedividend wat op 26 juni 2019 leidde tot de uitgifte van 307.870 nieuwe aandelen Care Property Invest. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 5.658 eigen aandelen die de Vennootschap per 31 december 2019 in portefeuille heeft a.g.v. de inkoop eigen aandelen in april en december ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie (Aankoopplan Aandelen en Aankoopplan Aandelen bis).

Door de inbreng in natura van Bergen en Bernissart op 15 januari 2019 werden 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven zodat het totaal aantal aandelen momenteel 21.645.122 bedraagt. Dit leidde tot een verhoging van € 7.439.112,02 van de post kapitaal en € 26.154.931,98 van de post uitgiftepremie.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "3.3 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 29,50 per 31 december 2019 en € 20,20 per 31 december 2018.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2018 met 29,64% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 december 2019 zijn gestegen met 16,82% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen gedurende 2019. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in het laatste kwartaal van 2018 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2019.

De toename van de inkomsten uit financiële leasings is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze. Eveneens zorgde de oplevering van "Hof Driane" te Herenthout en de acquisitie van "Residentie de Anjers" te Balen in 2018 voor bijkomende huurinkomsten in 2019.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 31 december 2018 gestegen met € 1.021.584,80. De stijging wordt voornamelijk verklaard dooreen stijging van het personeelsbestand van de Vennootschap, dat gemiddeld steeg van 8,2 VTE's per 31 december 2018 naar 12,4 VTE's per 31 december 2019 evenals een toename in de vergoedingen van de bestuurders.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 86.705,90 per 31 december 2018 naar € 1.618.429,80 per 31 december 2019 en dit voornamelijk als gevolg van de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 11.360.908,86; dewelke wordt geactiveerd via de "andere operationele opbrengsten". Daarnaast bevat de rubriek "andere operationele opbrengsten" tevens de winst- en verliesmarge van de projecten.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 10.129.699,75. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan de variaties in de reële waarde van de acquisities en nieuwe projectontwikkelingen in 2019 evenals de verscherping van het rendement op zorgvastgoed in de investeringsmarkt. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De intrestkosten zijn gestegen door de overname van bestaande leningen van nieuw verworven dochterondernemingen en het aantrekken van vreemde middelen voor de financiering van de acquisities die in 2019 hebben plaatsgevonden. Op 31 december 2019 leidde dit tot een gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,35%. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,9% per 31 december 2018. De Vennootschap had voor € 105,6 miljoen aan uitstaand commercial paper op 31 december 2019.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van 6 bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € - 3.061.553,02 per 31 december 2019. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -22.617.735,97 ten opzichte van € -19.556.182,94 per 31 december 2018.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 december bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen. Het positieve saldo van de exittaks is het gevolg van de wijziging van het exittakspercentage van 16,995% naar 12,75% dewelke een impact had ten belope van € 774.316,77.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2019 op geconsolideerde basis € 18.703.251,75 ten opzichte van € 16.654.244,74 op 31 december 2018. Dit betekent een stijging van 12,30%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,86 op 31 december 2018 naar € 0,92 op 31 december 2019.

3.4 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	566.900.062,25	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	174.260,30	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	357.245.669,51	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	9.909.596,03	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	633.303,48	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	183.842.687,89	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.094.545,04	13.241.336,57
II VLOTTENDE ACTIVA	5.978.297,14	6.358.789,69
D. Handelsvorderingen	840.992,87	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	1.445.296,18	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	3.347.195,27	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	344.812,82	157.709,51
TOTAAL ACTIVA	572.878.359,39	473.637.261,92
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	266.291.362,49	230.411.202,13
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.174.862,03	87.551.065,26
C. Reserves	14.258.126,53	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	26.519.832,58	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN	306.586.996,91	243.226.059,79
I. Langlopende verplichtingen	189.841.523,09	170.794.880,37
A. Voorzieningen	2.500,00	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	164.999.835,40	144.726.760,10
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	23.075.068,83	19.556.182,94 ⁽²⁾
E. Andere langlopende verplichtingen	1.764.118,86	338.555,63 ⁽²⁾
F. Uitgestelde belastingen	0,00	6.171.402,89
II. Kortlopende verplichtingen	116.745.473,82	72.431.179,42
B. Kortlopende financiële schulden	108.885.077,87	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.201.363,49	4.092.270,18
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.477.768,68	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	1.181.263,78	1.065.972,97
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	572.878.359,39	473.637.261,92

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat obv de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2018 van de Nederlandse dochtervennootschappen Care Property Invest.NL B.V. en Care Property Invest.NL2 B.V. dewelke een verlengd boekjaar hebben tem 31 december 2019. Hierdoor kan het resultaat pas worden toegekend na de Algemene Vergadering in 2020.

(2) A.g.v. een reclass van de zakelijke rechten van de "andere langlopende financiële verplichtingen" naar de "andere langlopende verplichtingen" werden de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2019 met € 85.814.447,18, dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde het project "Huysse Elckerlyc" te Riemst (België), het project "La Résidence du Lac" te Genval (België), het project "Villa Sijthof" te Wassenaar (Nederland), het project "De Gouden Leeuw" te Laag-Keppel (Nederland) en het project "De Gouden Leeuw" te Zelhem (Nederland), en de ontwikkelingen zijnde het project "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), het project "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), het project "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland), het project "Sint Josephkerk" te Hillegom (Nederland) en het project "De Gouden Leeuw" te Zutphen (Nederland). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "Nuance" te Vorst (België) en "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland).

De 10 nieuwe projecten in België en Nederland hebben samen een reële waarde van € 67.271.280,02. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren per 31 december 2018 stegen in waarde tot € 289.974.389,19, inclusief € 23.194.320,58 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst en Nijmegen.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 355,56 miljoen (exclusief € 1,7 miljoen aan zakelijke rechten). 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% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2019 bevat deze rubriek € 2.031.766 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 7.877.830,03 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. Voor het project in Middelkerke bevat deze rubriek tevens € 694.875 aan meerwaarde.

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 de initiële portefeuille, het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, het project "Hof Driane" te Herenthout, het project "Residentie De Anjers" te Balen en het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze, ten belope van € 11.427.372,32.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen en Deinze naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 286.714.450,35 op 31 december 2019.

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.

De toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze.

Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 140 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2019 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 105,6 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen met een initiële looptijd van 8 jaar en een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	6,77 jaar	9,18 jaar
nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	273.884.913,27	211.749.696,37
gewogen gemiddelde rentevoet ⁽¹⁾	2,35%	2,90%
nominaal bedrag van de afgeleide instrumenten	92.265.801,65	56.733.791,59
reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-22.617.735,95	-19.556.182,94
beweging financiële schulden	62.135.216,90	81.546.438,78

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2020 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken bedraagt € 72,25 miljoen per 31 december 2019.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 1.764.118,86 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen eveneens een stijging t.o.v. 31 december 2018 tot een bedrag van € 2.477.768,68 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

3.5 Geconsolideerde balans met financiële leasings aan reële waarde ⁽¹⁾

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Immateriële vaste activa	174.260,30	145.478,62
Vastgoedbeleggingen	357.245.669,51	271.431.222,33
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	286.714.450,35	249.138.429,41
Andere activa opgenomen in de schuldratio	13.174.001,38	12.912.247,33
Andere activa: kas en kasequivalenten	3.347.195,27	2.746.139,42
TOTAAL ACTIVA	660.655.576,81	536.373.517,11
Eigen Vermogen	354.068.579,91	293.147.457,32
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio ⁽²⁾	282.328.164,30	216.430.522,19
Andere verplichtingen	24.258.832,60	26.795.537,60
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	660.655.576,81	536.373.517,12
SCHULDGRAAD	42,73%	40,35%

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.

(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

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

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Totale activa	572.878.359,39	473.637.261,92
Verplichtingen	-306.586.996,91	-243.226.059,79
NETTOACTIVA	266.291.362,48	230.411.202,13
Nettowaarde per aandeel ⁽²⁾	€ 13,06	€ 11,92
Totale activa	572.878.359,39	473.637.261,92
Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-283.969.260,96	-223.669.876,85
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	288.909.098,43	249.967.385,07
Nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 14,17	€ 12,94
Totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen	660.655.576,81	536.373.517,11
Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-283.969.260,96	-217.498.473,96
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	376.686.315,85	318.875.043,15
Nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 18,47	€ 16,50

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 december 2019 beschikte de Vennootschap over 5.658 eigen aandelen.

(2) Voor bijkomende toelichting over de gebruikte rentevoeten en marges wordt verwezen naar de toelichting "T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 201 in hoofdstuk "VII. Jaarrekening".

4. Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2020 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2019 uit te keren van € 15.699.597,76 of € 0,77 per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Netto komt dit neer op een dividend van € 0,65 per aandeel. Dit voorstel komt overeen met de prognoses die de Vennootschap sinds het begin van het boekjaar in haar verslaggeving gecommuniceerd heeft.

Dit betekent een stijging van 6,94% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt dan 98,60% op statutair niveau en 83,94% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividenduitkering € 13.127.799,38 voor boekjaar 2019. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar (zie bij hoofdstuk "VII. Jaarrekening", punt "4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV" op pagina 228).

Samenvattende tabel:

aantal aandelen met dividendrecht	20.389.088
vergoeding van het kapitaal	€ 15.699.597,76
brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,77
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2019	2,61%
nettodividend per aandeel	€ 0,65
nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2019	2,22%
betaalbaarstelling dividend	29 mei 2020

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

5. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2019 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2019. Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het eerste kwartaal van 2020.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. In het kader van de uitbraak van het coronavirus in 2020 ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 49,32% op 31 december 2019.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2020 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 uitkeerbaar 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 16,69 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2020 een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

Voor boekjaar 2019 ontving de Vennootschap een totaalbedrag aan huurinkomsten van circa € 29 miljoen. Dit betekent een stijging van de huurinkomsten van circa 17% t.o.v. het boekjaar 2018 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2018 circa € 25 miljoen).

De Vennootschap verwacht over boekjaar 2020 huurinkomsten te zullen ontvangen van ten minste € 35 miljoen. Dit resulteert in een aangepast EPRA resultaat per aandeel van minimum € 0,93.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2020 minstens een brutodividend uit te keren van € 0,80 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,68 per aandeel. De Vennootschap heeft bij het maken van deze oefening gerekend op een totaal aan investeringen ten belope van € 55 miljoen die huurinkomsten opleveren vanaf 1 juli 2020 met een yield van 4,5% en een keuzedividend met een succesratio (56%) gelijkaardig aan dit van 2019.

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

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

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en de aangepaste EPRA-winst per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2020 (de "Prognose") van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk III.5 "Vooruitzichten" van hun jaarlijks financieel verslag per 31 december 2019 zoals vastgesteld op 18 maart 2020 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk III.5 "Vooruitzichten" leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2020:

Aangepaste EPRA-winst per aandeel: € 0,93;

Huurinkomsten: € 35 miljoen.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de geconsolideerde financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van de Europese Verordening (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de financiële ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende beroepsnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de International Standard on Assurance Engagements 3400 met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest nv toegepast. We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest nv.

Brussel, 17 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch⁽¹⁾
Vennoot

Christophe Boschmans
Bestuurder

(1) Handelend in naam van een bv

20CW0152

6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 W. Venn. (thans artikel 3:32 WVV) 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 6 e.v. van dit verslag: operationele, financiële, reglementaire risico's en andere risico's.

7. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV (voorheen artikel 96 en 119 W. Venn.) ondernomen.

8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestaan kapitaal

De Vennootschap vernieuwde op 16 mei 2018 haar machtiging inzake toegestaan kapitaal voor het ganse bedrag van het maatschappelijk kapitaal, zijnde € 114.961.266,34.

Deze machtiging werd een eerste keer gebruikt voor de kapitaalverhoging door inbreng in natura van Genval op 3 april 2019 waarbij € 4.545.602,44 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal.

Deze machtiging werd een tweede keer gebruikt voor de kapitaalverhoging door inbreng in geld op 26 juni 2019 bij het keuzedividend, waarbij € 1.831.672,57 werd aangerekend op het toegestaan kapitaal.

Op 18 december 2019 heeft de buitengewone algemene vergadering beslist om de machtiging, verleend aan de raad van bestuur, uit te breiden met alle mogelijkheden die zijn toegelaten in de toepasselijke regelgeving. Dienovereenkomstig werden de artikelen 7 ("Toegestaan Kapitaal") en 8 ("Wijziging van het kapitaal") van de statuten gewijzigd.

Op 31 december 2019 was een saldo toegestaan kapitaal beschikbaar van € 108.583.991,30.

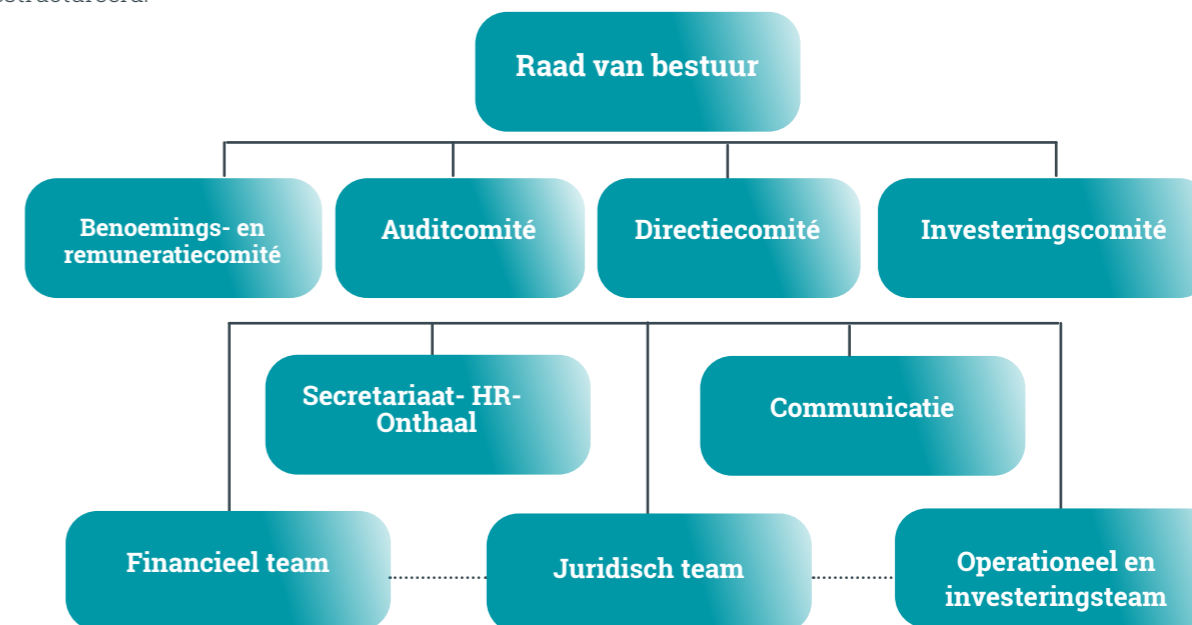
Na de kapitaalverhoging d.m.v. een inbreng in natura van Bergen en een inbreng in natura van Bernissart op 15 januari 2020 werd het toegestaan kapitaal verminderd met € 7.439.112,02, zodat € 101.144.879,30 overblijft.

Naar aanleiding van de benodigde statutenwijziging ten gevolge van nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, zal de raad van bestuur aan de buitengewone algemene vergadering tevens vragen om de machtiging van het toegestaan kapitaal terug op 5 jaar te brengen en voor 100% van het maatschappelijk kapitaal mogelijk te maken, met als minimum het huidige nog openstaande saldo.

9. Interne organisatie en werking Care Property Invest

9.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in punt "10. Verklaring inzake deugdelijk bestuur" op pagina 66 e.v. verduidelijkt. De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



Personeelsbestand van de Vennootschap	2019	2018	2017
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	13	10	8
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	12,40	8,2	6,6

9.2 Directiecomité

Sinds 1 juli 2016 beschikt Care Property Invest over een directiecomité. Het directiecomité bestaat op 31 december 2019 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014:

naam	functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO)/Gedelegeerd Bestuurder + Voorzitter directiecomité
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder/Risicobeheer - Risk Manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder/Interne auditfunctie
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) - Compliance Officer ⁽¹⁾
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO)

(1) mevrouw Nathalie Byl, paralegal bij Care Property Invest, heeft op 18 februari 2020 de functie compliance officer van Care Property Invest overgenomen.

Functie van CEO

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

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

9.3 Secretariaat - HR - Onthaal

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

9.4 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.

9.5 Operationeel en investeringsteam

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

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

Care Property Invest is gespecialiseerd in huisvesting voor senioren en mensen met een beperking. Met betrekking tot het beheer van de vastgoedportefeuille kan dan ook meegedeeld worden dat de Vennootschap hoofdzakelijk "triple net" overeenkomsten afsluit met de exploitanten waardoor de Vennootschap het dagelijkse beheer van deze gebouwen niet op zich neemt doch enkel een periodieke controle 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 internationale vastgoedportefeuille tevens verantwoordelijk voor de prospectie en de uitwerking van investeringsdossiers alsook voor de bouw- en ontwikkelingsactiviteiten van de Vennootschap. Zo zijn de COO en haar Investment Managers het eerste aanspreekpunt in het kader van potentiële nieuwe investeringsmogelijkheden, onderzoeken en analyseren zij de dossiers en bereiden zij een investeringsdossier voor het directiecomité en de raad van bestuur van de Vennootschap voor.

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

9.6 Financieel team

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

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

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

9.7 Juridisch team

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

10. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

10.1 Corporate Governance Verklaring

Care Property Invest (of de "Vennootschap") erkent het belang van een deugdelijk en transparant ondernemingsbestuur en streeft naar een heldere communicatie hierover met alle belanghebbenden.

De raad van bestuur wijdt in zijn jaarlijks financieel verslag 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.

Deze verklaring van deugdelijk bestuur is een hoofdstuk uit het jaarverslag 2019 en maakt deel uit van het beheersverslag. Het beschrijft de toestand op 31 december 2019.

Care Property Invest hanteerde in 2019, 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 referentiecodel. Het KB van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen bepaalde dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code was. Deze Code 2009 is beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be.

Sinds 1 januari 2020 past Care Property Invest de nieuwe Belgische Corporate Governance Code (de "Code 2020") toe, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen. De Code 2020 is eveneens beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be. Daarom wordt in deze Verklaring ook verwezen naar de intenties van de Vennootschap rond de toepassing van de aanbevelingen van de Code 2020 vanaf 1 januari 2020.

Het volledige corporate governance charter (het "Charter") geeft de principes, regels en afspraken weer die bepalen hoe de Vennootschap wordt bestuurd en gecontroleerd en de bedrijfsstructuur waarrond het deugdelijk bestuur van de Vennootschap is georganiseerd. De raad van bestuur van Care Property Invest onderschrijft deze principes, die gebaseerd zijn op transparantie en verantwoording, wat het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in de Vennootschap versterkt. Voor Care Property Invest staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht Care Property Invest erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben. De raad van bestuur staat in voor de regelmatige bijwerking en actualisatie van het Charter. Op 18 maart 2020 werd het Charter geüpdatet en aangepast aan de Code 2020. De laatste versie kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

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

De raad van bestuur doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes van deugdelijk bestuur, daarbij steeds rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap en paste tot en met 2019 de Code 2009 toe volgens het "pas toe of leg uit"-principe ("comply or explain"). De draagwijdte en de specifieke afwijkingen van de Code 2009 worden verder toegelicht in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur (de "Verklaring").

Afwijkingen van de Code 2009

Care Property Invest week in 2019 slechts op een beperkt aantal punten af van de Code 2009. De afwijkingen van deze aanbevelingen waren voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de Vennootschap en de daarmee gepaard gaande werking en structuur van de raad van bestuur:

- Principe 2, Bepaling 2.9 van de Code 2009 – Secretaris: gelet op het beperkt aantal en de eenvoud van de procedures, regels en reglementen die op de werking van de raad van bestuur van toepassing zijn, werd er tot en met boekjaar 2019 geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kon zich wel voor elke vraag hieromtrent rechtstreeks wenden tot de CEO van de Vennootschap. Aan het begin van iedere vergadering van de raad van bestuur werd evenwel telkens een verslaggever aangeduid. Met ingang vanaf boekjaar 2020 werd door de raad van bestuur van 11 december 2019 evenwel besloten een secretaris aan te duiden.
- Principe 7, Bepaling 7.11 van de Code 2009 – gedeeltelijke variabele vergoeding voor het uitvoerend management: de CEO, de CFO en de COO ontvingen in overeenstemming met deze bepaling als leden van het directiecomité een gedeeltelijk variabele vergoeding. De andere twee gedelegeerd bestuurders waren niet dagelijks betrokken bij de activiteiten en hielden eerder globaal toezicht op de dagelijkse werking, zodat een variabele vergoeding minder opportuun leek. Zij ontvingen wel een vergoeding per bijgewoonde vergadering van het directiecomité.

Afwijkingen van de Code 2020

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

- Aanbeveling 5.5: in overeenstemming met de Code 2020 mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden. De Vennootschap is immers van mening wanneer men de omvang van de plichten van de betreffende bestuurder binnen de Vennootschap en de daaruit voortvloeiende vereiste tijdsbesteding afweegt tegenover de omvang en vereiste tijdsbesteding van deze betreffende bestuurder verbonden aan andere engagementen of mandaten in beursgenoteerde bedrijven, in bepaalde gevallen mogelijks een afwijking van deze aanbeveling verantwoord zou kunnen zijn. Om die reden voorziet het Charter dat de raad van bestuur toestemming kan verlenen om van deze aanbeveling af te wijken. Op heden werd evenwel nog geen dergelijke afwijking door de raad van bestuur goedgekeurd.
- Aanbeveling 7.6: in afwijking van de Code 2020 betaalt de Vennootschap haar niet-uitvoerende bestuurder geen remuneratie uit in de vorm van aandelen. Deze afwijking wordt gemotiveerd door het feit dat een bezoldiging in aandelen van niet-uitvoerende bestuurders nieuw is in de Code 2020 en evenmin ingeburgerd is bij Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector. De Vennootschap is van mening dat het beoordelingsvermogen van deze bestuurders – in het bijzonder als niet-uitvoerende bestuurders – niet aangetast wordt door de afwezigheid van een vergoeding in aandelen. Naar weten van de Vennootschap is er internationaal ook nog geen consensus dat een vergoeding in aandelen waarborgt dat het belang van de niet-uitvoerende bestuurders gealigneerd wordt met het aandeelhoudersbelang. De Vennootschap heeft beslist om de ontwikkeling van de praktijk van de Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector af te wachten en regelmatig te heroverwegen of het in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders kan zijn om alsnog over te gaan tot (gedeeltelijke) betaling van niet-uitvoerende bestuurders in aandelen.

- Aanbeveling 7.8: in afwijking van de Code 2020 ontvangen twee van de uitvoerende bestuurders geen variabele vergoeding. De afwezigheid van een variabele vergoeding en een vergoeding in aandelen voor deze twee uitvoerende bestuurders en dit onderscheid in vergoeding met de overige uitvoerende bestuurders (CEO, COO en CFO) wordt gemotiveerd in het licht van het verschil in omvang van het takenpakket van deze bestuurders. Het takenpakket van de uitvoerende bestuurders andere dan de CEO, COO en CFO bestaat voornamelijk uit het globaal toezicht en opvolging van de dagelijkse werking van de Vennootschap. Daarnaast zijn zij steeds beschikbaar voor de CEO, COO en CFO voor overleg en discussie inzake het dagelijks bestuur en werking van de Vennootschap. Om die reden acht de Vennootschap het niet opportuun deze uitvoerende bestuurders in aandelen te vergoeden of een prestatiegebonden vergoeding toe te kennen. De Vennootschap meent dat de afwezigheid van dergelijke vergoeding er niet aan in de weg staat dat het belang van deze uitvoerende bestuurders in lijn ligt met het aandeelhoudersbelang en het beoordelingsvermogen van deze uitvoerende bestuurders niet aantast.
- Aanbeveling 7.12: in afwijking van de Code 2020 bepaalt de Vennootschap geen terugvorderingsrecht mbt de variabele remuneratie. De afwezigheid hiervan wordt gemotiveerd door het feit dat de Vennootschap maar overgaat tot toekenning van de variabele remuneratie nadat de audit op de geconsolideerde jaarcijfers voltooid is.

De Vennootschap hanteert in 2019 nog de Corporate Governance Code 2009 als referentiecodel maar vermeldt eveneens de intenties van de Vennootschap rond de toepassing van de aanbevelingen van de Code 2020 vanaf 1 januari 2020.

10.2 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.

10.2.1 INTERN CONTROLESYSTEEM (METHODIEK)

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

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

1. interne audit (interne auditprocedures + interne auditfunctie);
2. riskmanagement (beheer riskmanagement + riskmanager);
3. 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 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector en de Code 2009.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

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

Risicobeheerfunctie (Riskmanager)

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

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.

Op 11 december 2019 besloot de raad van bestuur om de heer Filip Van Zeebroeck te vervangen door mevrouw Nathalie Byl, paralegal bij Care Property Invest, vanaf 18 februari (zijnde de datum waarop de goedkeuring door de FSMA bekomen werd) als verslaggever/secretaris en als compliance officer van Care Property Invest.

Interne auditfunctie

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 driejaarlijks herzien wordt. De interne auditor maakt een risicoanalyse per risicodomein en bepaald voor elk van deze domeinen een risicoprofiel en score. De interne audit wordt binnen Care Property Invest uitgevoerd door Mazars Advisory Services bvba. De Vennootschap heeft Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité aangesteld als interne auditmanager in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet. Het mandaat van de heer Willy Pintens als interne auditmanager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

10.2.2 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 492bis Sw.).

Care Property Invest beschikt over een compliance officer in de zin van artikel 17§4 GVV-Wet, die instaat voor het verzekeren van de naleving van de rechtsregels inzake de integriteit van het bedrijf 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. Tot en met het boekjaar 2019 maakt de compliance officer 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 auditcomité 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 audit- als met het directiecomité en 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. De jaarrekening en het (half)jaarlijks financieel verslag worden aan een nazicht onderworpen door de commissaris, die de verrichte werkzaamheden in het kader van zijn opdracht aan het auditcomité toelicht.

10.2.3 RISICOBEBEER

Het auditcomité 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 aan de hand van de rapportering van het auditcomité. 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.

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

10.2.5 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.

10.2.6 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 een 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 het auditcomité en desgevallend de raad van bestuur.

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

10.3 Aandeelhoudersstructuur

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

Gedurende het boekjaar 2019 ontving de Vennootschap geen kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%.

Een overzicht van de aandeelhoudersstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk "IV. Care Property Invest op de beurs" op pagina 116 van het jaarlijks financieel verslag.

10.4 Raad van bestuur

10.4.1 HUIDIGE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2019 uit zeven leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van het toen toepasselijke artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen (het "W.Venn.") (thans artikel 7:87 WVV). Er zijn drie uitvoerende (gedelegeerd) en vier niet-uitvoerende bestuurders. De drie gedelegeerd bestuurders maken deel uit van het directiecomité.

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

Om de continuïteit van de werking van de raad van bestuur te verbeteren en aldus te voorkomen dat meerdere bestuurders tegelijk aftreden, stelde de raad van bestuur een rooster op volgens hetwelk de bestuurders periodiek aftreden. Zo werden de bestuurders op de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 benoemd voor een periode van drie jaar, respectievelijk vier jaar tot na de gewone algemene vergadering in 2021, resp. 2022. Hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. De bestuurders zijn herbenoembaar.

De lijst van bestuurders en overzichtstabel worden weergegeven op de hiernavolgende pagina's.



MARK SUYKENS
NIET-UITVOEREND BESTUURDER

Voorzitter raad van bestuur / benoemings- en remuneratiecomité / investeringscomité

* 04/01/1952
Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar

Begin le mandaat 28/01/2004

Einde mandaat na de GAV van 2021

Huidige functie Gepensioneerd. Voormalig Algemeen Directeur van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vzw.

Achtergrond Lic. 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.

Andere huidige mandaten Voorzitter raad van bestuur Pinakes nv, bestuurder Natuurwerk vzw, bestuurder Regionale Televisie Kempen/Mechelen vzw, waarnemend bestuurder Poolstok cvba.

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar /

Mandaten in beursgenoteerde venn. /



PETER VAN HEUKELOM
GEDELEGEERD (UITV) BESTUURDER

CEO
Voorzitter directiecomité

* 26/08/1955
Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem

Begin le mandaat 21/05/2003

Einde mandaat na de GAV van 2022

Huidige functie CEO van Care Property Invest.

Achtergrond 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 huidige mandaten Vast vertegenwoordiger van Care Property Invest die bestuurder is van Link 29 vzw. Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar / (enkel mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest)

Mandaten in beursgenoteerde venn. /



CAROLINE RISKÉ
NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

* 11/05/1964
Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel

Begin le mandaat 16/09/2015

Einde mandaat na de GAV van 2022


Huidige functie Zaakvoerder/gerontoloog van Adinzo bvba

Achtergrond Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Lic. Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv). Behaalde een Post Graduaat zorgvastgoed. Volgde diverse opleidingen en bijscholingen zoals sociale wetgeving, psychogerontologie en heeft ervaring kunnen opdoen in tal van zorggerelateerde domeinen. Met haar expertise kan zij een waardevolle bijdrage leveren in de besluitvorming van de raad. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W.Venn. en de bijlage A van de Code 2009 (thans artikel 7:87 WVV).

Andere huidige mandaten Zaakvoerder Adinzo bvba (voorheen Carol Riské bvba)

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar Zaakvoerder van Senes bvba dewelke optrad als aandeelhouder en zaakvoerder bij C. Consult (Curaedis) (juli 2014 tot december 2015), Herenhof vzw (einde mandaat 2015).

Mandaten in beursgenoteerde venn. /



BRIGITTE GROUWELS
NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

* 30/05/1953
Bordiastraat 30, 1000 Brussel

Begin le mandaat 20/05/2015

Einde mandaat na de GAV van 2022

Huidige functie Voormalig Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement, Ondervoorzitter Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie en Senator

Achtergrond Haar politieke loopbaan omvatte openbare functies: Lid Brussels Hoofdstedelijk Parlement (1992-97)/Lid Vlaams Parlement (1995-97)/Vlaams Minister Brusselse Aangelegenheden en Gelijkemansbeleid (1997-99)/Fractievoorzitter Brusselse Hoofdstedelijke Parlement en lid Vlaams Parlement (1999-2004)/Staatssecretaris Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2004-2009) bevoegd voor Gelijkemansbeleid, 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). De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W.Venn. en de bijlage A van de Code 2009 (thans artikel 7:87 WVV).

Andere huidige mandaten /

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar /

Mandaten in beursgenoteerde venn. /



DIRK VAN DEN BROECK
GEDELEGEERD (UITV.) BESTUURDER

Lid van het directiecomité

* 11/09/1956
Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst

Begin le mandaat 30/10/1995

Einde mandaat na de GAV van 2021

Huidige functie Bestuurder van vastgoedvennootschappen.

Achtergrond Lic. rechten en economische wetenschappen, was tot einde 2010 partner van Petercam, zetelde in diverse raden van bestuur van vastgoedvennootschappen en was betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten. Zijn financiële expertise terzake draagt bij tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad van bestuur.

Andere huidige mandaten Bestuurder Meli nv, Patrimonia Real Estate nv en filialen, Promotus bvba, Radiodiagnose vzw en Radiomatix nv (incl. bestuurder van buitenlandse dochter)

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar Bestuurder Warehouses De Pauw Comm. VA (tot april 2015)*, Onafhankelijk bestuurder Omega Preservation Fund (tot juni 2015), Bestuurder Reconstruction Capital II Ltd.* (tot 2018), Voorzitter Terra Capital Partners* (einde mandaat in de loop van 2019)

Mandaten in beursgenoteerde venn. Zoals hierboven aangeduid met *



WILLY PINTENS
GEDELEGEERD (UITV.) BESTUURDER

Lid van het directiecomité

* 11/09/1946
Biezenmaat 10, 8301 Ramskapelle

Begin le mandaat 30/10/1995

Einde mandaat na de GAV van 2021

Huidige functie Gepensioneerd.

Achtergrond Handelsingenieur en Lic. Handels en Consulaire Wetenschappen, kan een rijke beroepservaring bij Belfus Bank op het gebied van financiën, investeringen in social profit en de openbare sector voorleggen en zijn expertise verschaft hem als bestuurder en gedelegeerd bestuurder de nodige bekwaamheid om bij te dragen tot een weloverwogen en gefundeerde besluitvorming van de raad. Sinds de oprichting van de vennootschap is hij zeer nauw betrokken bij de effectieve leiding en de dagelijkse werking van de vennootschap.

Andere huidige mandaten Bestuurder Frontida vzw

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar /

Mandaten in beursgenoteerde venn. /



PAUL VAN GORP
NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER
Voorzitter Auditcomité

* 18/10/1954
Dorp Nr. 2 Koningin Fabiola vzw, Bosuil 138, 2100 Deurne.

Begin le mandaat 18/05/2011

Einde mandaat na de GAV van 2022

Huidige functie Voorzitter van de raad van bestuur van Dorp nr. 2 Koningin Fabiola vzw, alsook van het maatwerkbedrijf ACG vzw en het zorgbedrijf De Vijver vzw.

Achtergrond Lic. Handels- en Financiële Wetenschappen, was in de periode 2000 tot 2007 algemeen secretaris van het OCMW Antwerpen en droeg o.m. zorg voor het beheer van 17 rvt's, (2.400 bedden), meer dan 2.000 serviceflats en 9 algemene ziekenhuizen. Hij is als voorzitter van de vzw's actief in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking. De raad van bestuur is van oordeel dat hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijkheid die worden opgelegd in artikel 526ter W.Venn. en de bijlage A van de Code 2009 (thans artikel 7:87 WVV).

Andere huidige mandaten Bestuurder Vertrouwensartsencentrum VKA.

Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar Bestuurder Het Orgel in Vlaanderen vzw (einde mandaat in 2016) (sociale organisatie), gedelegeerd bestuurder van Dorp nr. 2 Koningin Fabiola, alsook van vzw ACG en vzw De Vijver (einde mandaat in 2019)

Mandaten in beursgenoteerde venn. /

naam	functie	aanvang le mandaat	einde mandaat raad van bestuur
Mark Suykens	<ul style="list-style-type: none"> Niet uitvoerend bestuurder Voorzitter van de raad van bestuur Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité Voorzitter van het investeringscomité Lid van het auditcomité 	28/01/2004	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2021
Peter Van Heukelom	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder / CEO Voorzitter van het directiecomité Lid van het investeringscomité 	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Willy Pintens	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder) Lid van het directiecomité Lid van het benoemings- en remuneratiecomité (adviserend) Lid van het investeringscomité 	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2021
Dirk Van den Broeck	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend bestuurder) Lid van het directiecomité Lid van het investeringscomité Neemt deel aan de vergaderingen van het auditcomité 	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2021
Brigitte Grouwels	<ul style="list-style-type: none"> Niet-uitvoerend bestuurder / onafhankelijk bestuurder Lid van het benoemings- en remuneratiecomité Lid van het auditcomité Lid van het investeringscomité 	20/05/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Caroline Riské	<ul style="list-style-type: none"> Niet-uitvoerend bestuurder / onafhankelijk bestuurder Lid van het benoemings- en remuneratiecomité Lid van het investeringscomité 	16/09/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022
Paul Van Gorp	<ul style="list-style-type: none"> Niet-uitvoerend bestuurder / onafhankelijk bestuurder Voorzitter van het auditcomité Lid van het benoemings- en remuneratiecomité Lid van het investeringscomité 	18/05/2011	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2022

10.4.2 WIJZIGINGEN IN DE SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR TIJDENS HET BOEKJAAR 2019

De samenstelling van de raad van bestuur bleef tijdens het boekjaar 2019 ongewijzigd.

10.4.3 VOORGESTELDE WIJZIGINGEN AAN DE ALGEMENE VERGADERING 2020

Aangezien de raad van bestuur aan de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2020 zal voorstellen om, gelet op de invoering van het nieuwe WVV, het directiecomité af te schaffen, heeft de raad van bestuur de governance structuur van de Vennootschap in haar Corporate Governance Charter herzien en stelt hij voor om de twee effectieve leiders die nog geen lid waren van de raad van bestuur te benoemen tot bestuurder. In het licht hiervan zal de raad van bestuur aan de jaarvergadering van 27 mei 2020 voorstellen om volgende personen als nieuwe bestuurders te benoemen:

- De heer Filip Van Zeebroeck, CFO van de Vennootschap, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024.
- Mevrouw Valérie Jonkers, COO van de Vennootschap, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024.
- Mevrouw Ingrid Ceusters, als niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV., voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024.
- De heer Michel Van Geyte, als niet-uitvoerend, onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV., voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024 .

10.4.4 OPDRACHTEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur van Care Property Invest heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het 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.

10.4.5 WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

10.4.5.1 FREQUENTIE EN BIJEENROEPING VAN DE VERGADERINGEN

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad van bestuur vergadert normaal 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.

10.4.5.2 BERAADSLAGING EN STEMMING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien dit quorum niet is bereikt, kan een nieuwe raad worden bijeengeroepen met dezelfde agenda, die geldig zal beraadslagen en beslissen indien ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Over punten die niet op de agenda werden vermeld, kan hij slechts geldig beraadslagen met de instemming van de voltallige raad van bestuur en voor zover alle bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Iedere bestuurder kan per brief, 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.

De raad van bestuur kan (gelet op de inwerkingtreding van het nieuwe WVV en voor wat de situatie voorheen onder het W.Venn. betreft, wanneer gerechtvaardigd door dringende noodzakelijkheid en door het vennootschapsbelang), een beslissing aannemen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Voor wat de periode onder het W.Venn. betreft, mocht de raad van bestuur deze procedure echter niet gebruiken 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. 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.

10.4.5.3 NOTULEN

De besluiten van de raad van bestuur worden na elke vergadering vastgelegd in notulen. Ze worden aan elke bestuurder bezorgd samen met de uitnodiging voor de eerstvolgende vergadering en 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 bestuur van toepassing zijn, wordt er geen secretaris aangesteld. Elke bestuurder kan zich wel voor elke vraag rechtstreeks wenden tot de CEO van de Vennootschap. Aan het begin van iedere vergadering van de raad van bestuur werd evenwel telkens een verslaggever aangeduid. Met ingang vanaf boekjaar 2020 werd door de raad van bestuur van 11 december 2019 evenwel besloten een secretaris aan te duiden.

10.4.5.4 INTEGRITEIT EN TOEWIJDING VAN DE BESTUURDERS

Voor alle bestuurders, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, is het noodzakelijk dat zij beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel. De bestuurders zorgen ervoor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit grondig te kunnen en te blijven beheersen. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen. De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het 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.

10.4.5.5 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, hetzij door een gedelegeerd bestuurder, alleen handelend, binnen het kader van het dagelijks bestuur van de Vennootschap.

Een gedelegeerd bestuurder 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.

10.4.5.6 WIJZIGING VANAF BOEKJAAR 2020

In verband met de vertegenwoordiging van de Vennootschap zal de raad van bestuur aan de BAV van 27 mei 2020 de noodzakelijke wijzigingen voorstellen als gevolg van zijn voorstel om het directiecomité als bestuursorgaan op te heffen. De Vennootschap zal volgens dit voorstel rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn binnen de perken van het dagelijks bestuur door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen. Net zoals in het boekjaar 2019 zal de Vennootschap daarnaast nog steeds rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn door twee bestuurders die gezamenlijk handelen.

10.4.6 ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft 21 keer vergaderd in 2019.

Onder meer de volgende agendapunten werden door de raad van bestuur behandeld tijdens het boekjaar 2019:

- Operationele en financiële rapportering.
- Analyse en goedkeuring financieel plan en businessplan.
- Analyse en goedkeuring van budgettering
- Bespreking financiële - en investeringsstrategie.
- Analyse en bepaling van de strategische initiatieven van de Vennootschap.
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen.
- Update van het Corporate Governance Charter.
- Verslaggeving van de interne audit
- Verslaggeving van de effectieve leiders over de interne controle.
- Verslaggeving van het benoemings- en remuneratiecomité
- Verslaggeving van het auditcomité
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag.
- Bespreking en goedkeuring persbericht over de jaarcijfers.
- Remuneratiebeleid en bonusregeling.
- Beslissing tot invoering van een long term incentive plan met inbegrip van bespreking en beslissing Aandelen Aankoopplan.
- Personeelskader.
- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met de effectieve leiders.
- Voorbereiding van de algemene vergaderingen.
- Opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur in het kader van een kapitaalverhoging d.m.v. een inbreng in natura, een keuzedividend en een wijziging in de statuten m.b.t. de machtiging toegestaan kapitaal.
- Beslissing tot het aanbieden van een keuzedividend en bepaling van de modaliteiten.
- Voorbereiding en realisatie diverse statutenwijzigingen.
- Analyse en goedkeuring investeringsdossiers.
- Goedkeuring van fusievoorstellen en verwezenlijking van deze fusies.
- Goedkeuring van de omvorming van dochtervennootschappen naar GVBF-statuut (FIIS) en verwezenlijking ervan.
- Oprichting van Nederlandse dochtervennootschappen.
- Bespreking en beslissing over offertes auditmandaat.
- Bespreking en voordracht aan de algemene vergadering van de benoeming van de commissaris voor de volgende 3 boekjaren.
- Bespreking resultaat kredietaanvraag.
- Beslissing MTN programma.

10.4.7 BEZOLDIGING VAN DE BESTUURDERS

Zie verder in het remuneratieverslag, punt "Overzicht bezoldiging van de bestuurdersmandaten in het boekjaar 2019." op pagina 110 hierna.

10.4.8 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft in zijn midden comités opgericht die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Ze hebben geen beslissingsbevoegdheid maar rapporteren aan de raad van bestuur, die de beslissingen neemt. Het benoemings- en remuneratiecomité werd in 2018 opgericht. Het auditcomité en het investeringscomité daarentegen werden pas begin 2019 opgericht.

10.4.8.1 BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in toen toepasselijke artikel 526quater W.Venn (thans artikel 7:100 WVV). De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, is voorzitter van dit comité. Verder bestaat het comité uit drie niet-uitvoerende bestuurders, nl. mevrouw Caroline Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Paul Van Gorp. Zij worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van het toen toepasselijke artikel 526ter W.Venn (thans artikel 7:87 WVV). De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid. De heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder/lid van het directiecomité, neemt als vertegenwoordiger van het directiecomité met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité.

10.4.8.1.1 DE ROL VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur en zal deze bijstaan en adviseren. Het doet voorstellen aan de raad van bestuur over de samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur en zijn interactie met het 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 bereidt het comité het remuneratieverslag voor dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals bedoeld in artikel 96, § 2 W. Venn (thans artikel 3:6, §2 WVV). Het remuneratieverslag wordt verder in dit hoofdstuk opgenomen onder punt "10.11 Remuneratieverslag 2019" op pagina 103.

10.4.8.1.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

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

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

10.4.8.1.3 ACTIVITEITENVERSLAG VAN HET BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

Tijdens het boekjaar 2019 is het benoemings- en remuneratiecomité 2 keer bijeengekomen om volgende punten te behandelen:

- Evaluatie van de interactie van de niet-uitvoerende bestuurders met de effectieve leiders voorbereiding van het remuneratieverslag dat deel uitmaakt van de corporate governance verklaring.
- Analyse van het remuneratiebeleid voor de leden van de raad van bestuur en het directiecomité.
- Voorstel tot invoering van een long term incentive plan als onderdeel van de vaste vergoeding van de CEO, CFO en COO met inbegrip van voorstel tot goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan.
- Bepaling van het bedrag van de variabele vergoeding van de CEO, CFO en COO voor prestatiejaar 2018, uitkeerbaar in 2019.

10.4.8.1.4 WIJZIGINGEN VANAF BOEKJAAR 2020

Het Charter werd vanaf boekjaar 2020 aangepast aan de nieuwe Code 2020 en het WVV, wat een aantal kleinere wijzigingen met zich meebrengt inzake de werking van het comité, alsook een verdere verfijning van de opdracht ervan.

10.4.8.2 AUDITCOMITÉ

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een auditcomité op te richten. De samenstelling van het auditcomité en de kwalificaties van zijn leden voldoen aan de vereisten van het toenmalig artikel 526bis W.Venn. (thans artikel 7:99 WVV) en aan de Code 2009.

Het comité bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, waarvan er twee onafhankelijk zijn, nl. mevrouw Brigitte Grouwels, de heer Paul Van Gorp (onafhankelijk bestuurders) en de heer Mark Suykens (niet-uitvoerend bestuurder). Het auditcomité wordt voorgezeten door de heer Paul Van Gorp.

Alle leden van het auditcomité beschikken over de door de wet vereiste collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het auditcomité en de raad van bestuur van Care Property Invest voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 526ter W.Venn. en de bijlage A van de Code 2009 (thans artikel 7:87 WVV).

10.4.8.2.1 DE ROL VAN HET AUDITCOMITÉ

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

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

10.4.8.2.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET AUDITCOMITÉ

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

- Het in kennis stellen van de raad van bestuur van het resultaat van de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening en een toelichting geven van de wijze waarop de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening heeft bijgedragen tot de integriteit van de financiële verslaglegging en welke rol het auditcomité in dat proces heeft gespeeld;
- het monitoren van de periodieke financiële verslagen van de Vennootschap per kwartaal, bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen, en aanbevelingen of voorstellen doen om de integriteit van het proces te waarborgen;
- monitoring van de doeltreffendheid van de interne controle- en risicobeheerssystemen, inclusief de aanpassing van het IT- systeem om risico's inzake IT-security en interne beveiliging zoveel mogelijk in te dekken, alsook de monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- het opvolgen van de aanbevelingen van de externe interne auditor;
- het monitoren van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- de beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt nagegaan of de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap passend is. Meer in het bijzonder analyseert het auditcomité met de commissaris de bedreigingen voor zijn onafhankelijkheid en de veiligheidsmaatregelen die genomen zijn om deze bedreigingen in te perken, wanneer de totale honoraria bij een organisatie van openbaar belang, bedoeld in artikel 4/1, meer bedragen dan de criteria bepaald in artikel 4, § 3, van de verordening (EU) nr. 537/2014;
- aanbeveling doen aan de raad van bestuur van de vennootschap voor de benoeming van de commissaris en, in voorkomend geval, van de bedrijfsrevisor die instaat voor de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening, overeenkomstig artikel 16, § 2, van verordening (EU) nr. 537/2014.

De interne auditor en commissaris van de Vennootschap brengen verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die hij heeft vastgesteld bij zijn opdracht voor de wettelijke controle van de jaarrekening. Het auditcomité geeft hierover een uiteenzetting aan de raad van bestuur.

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

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

10.4.8.2.3 WIJZIGINGEN VANAF BOEKJAAR 2020

Het Charter werd vanaf boekjaar 2020 aangepast aan de nieuwe Code 2020 en het WVV, wat een aantal kleinere wijzigingen met zich meebrengt inzake de werking van het comité, alsook een verdere verfijning van de opdracht ervan.

10.4.8.3 INVESTERINGSCOMITÉ

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een investeringscomité op te richten dat bestaat uit de voltallige raad van bestuur. Zijn leden beschikken immers over de gewenste professionele ervaring en de nodige opleidingsachtergrond hiervoor, en dit op uiteenlopende gebieden binnen zowel het vastgoed- als het economische domein. Hierdoor kunnen de verschillende vaardigheden van zijn leden flexibel worden ingezet naargelang de aard en behoeftes van het voorgelegde dossier en waar de aanwezigheid nuttig wordt geacht. De heer Mark Suykens werd aangeduid als voorzitter.

10.4.8.3.1 DE ROL VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ

HET INVESTERINGSCOMITÉ IS EEN RAADGEVEND ORGAAN BELAST MET DE TAAK OM ADVIES TE GEVEN INZAKE INVESTERINGS- EN EVENTUELE DESINVESTERINGSDOSSIEREN OM ZO HET BESLISSINGSPROCES TE VERSNELLEN. DE RAAD VAN BESTUUR BLIJFT VERANTWOORDELIJK VOOR HET TOEZICHT EN HET NEMEN VAN DE DEFINITIEVE BESLISSING HIEROMTRENT. HET INVESTERINGSCOMITÉ VOERT ZIJN TAAK UIT CONFORM HET INTEGRITEITSBELEID VAN DE VENNOOTSCHAP.

10.4.8.3.2 DE WERKING EN BEVOEGDHEDEN VAN HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het investeringscomité komt samen op een ad-hoc basis, d.w.z. telkens wanneer de bespreking van een concreet dossier nodig wordt geacht met de leden wiens ervaring en expertise het meest aansluiten bij de desbetreffende casus. Het investeringscomité formuleert vervolgens zijn bevindingen en oordeel omtrent een dossier aan de raad van bestuur. De definitieve beslissing over een behandeld dossier wordt hierna genomen door de raad van bestuur van de Vennootschap.

Het investeringscomité is verantwoordelijk voor de volgende opdrachten:

- selectie van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringdossiers)
- analyse van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringdossiers)
- voorbereiding van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringdossiers)
- opvolgen van de onderhandelingen

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

10.4.9 OVERZICHT VAN DE BESTUURDERS EN HUN DEELNAME AAN VERGADERINGEN OP 31 DECEMBER 2019:

naam	mandaat	hoedanigheid en aanwezigheid
Mark Suykens	Start: januari 2004 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2021	Niet-uitvoerend bestuurder/Voorzitter raad van bestuur Raad van bestuur: 21/21 Voorzitter benoemings- en remuneratiecomité: 2/2 Auditcomité: 5/5 Investeringscomité: 3/4
Peter Van Heukelom	Start: mei 2003 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2022	CEO / gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder Raad van bestuur: 21/21 Voorzitter directiecomité: 17/17 Investeringscomité: 4/4
Willy Pintens	Start: oktober 1995 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2021	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder Raad van bestuur: 19/21 Directiecomité: 16/17 Aanwezig met raadgevende stem benoemings- en remuneratiecomité: 2/2 Verantwoordelijke Interne audit Investeringscomité: 2/4
Dirk Van den Broeck	Start: oktober 1995 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2021	Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder Raad van bestuur: 18/21 Directiecomité: 17/17 Verantwoordelijke Risicobeheer-Risk Manager Deelname aan vergaderingen Auditcomité: 5/5 Investeringscomité: 3/4
Brigitte Grouwels	Start: mei 2015 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2022	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Raad van bestuur: 18/21 Benoemings- en remuneratiecomité: 2/2 Auditcomité: 5/5 Investeringscomité: 2/4
Caroline Riské	Start: september 2015 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2022	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Raad van bestuur: 15/21 Benoemings- en remuneratiecomité: 2/2 Investeringscomité: 4/4
Paul Van Gorp	Start: mei 2011 Laatste hernieuwing: mei 2018 Einde: mei 2022	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Raad van bestuur: 21/21 Benoemings- en remuneratiecomité: 2/2 Voorzitter Auditcomité: 5/5 Investeringscomité: 4/4

10.5 Directiecomité

10.5.1 DIRECTIECOMITÉ EN EFFECTIEVE LEIDERS

Conform artikel 7:104 WVV (voorheen artikel 524bis W. Venn.) en artikel 28 van de gecoördineerde statuten heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen aan het directiecomité. Het directiecomité was belast met het dagelijks beheer van de Vennootschap. De rol, werking en samenstelling van het directiecomité werden, in aanvulling van de statuten, vastgelegd door de raad van bestuur en hieronder beschreven.

10.5.2 VOORSTEL VAN WIJZIGING 2020

De raad van bestuur zal voorstellen aan de BAV van 27 mei 2020 om het directiecomité als bestuursorgaan op te heffen.

De raad van bestuur zal een college van dagelijks bestuur oprichten zoals voorzien in artikel 7:121 WVV, die de rol van het directiecomité grotendeels zal overnemen.

10.5.3 HET DIRECTIECOMITÉ IN 2019

10.5.3.1 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, 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.

10.5.3.2 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 desinvesteringprojecten 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 hun bevoegdheden vallen;
- Financiële en niet-financiële communicatie, waaronder de voorbereiding van de publicatie door de Vennootschap van gereguleerde informatie (waaronder de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarlijks en het halfjaarlijks financieel verslag en tussentijdse verklaringen) en andere 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 26 van de statuten voorziet dat de Vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen.

Het directiecomité en zijn leden oefenen hun bevoegdheden uit in overeenstemming met het 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 toenmalige Wetboek van vennootschappen, de bepalingen van de GVV-Wet en alle andere toepasselijke wettelijke, administratieve of reglementaire bepalingen.

De comités ondersteunen het directiecomité bij een aantal van zijn hogervermelde bevoegdheden.

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.

10.5.3.2.1 SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité bestaat op 31 december 2019 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017:

naam	functie	aanvang eerste mandaat	einde mandaat directiecomité
Peter Van Heukelom	<ul style="list-style-type: none"> Chief Executive Officer (CEO) / Gedelegeerd bestuurder Voorzitter van het directiecomité 	21/05/2003	Onbepaalde duur
Willy Pintens	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder) 	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2021
Dirk Van den Broeck	<ul style="list-style-type: none"> Gedelegeerd (uitvoerend bestuurder) 	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2021
Filip Van Zeebroeck	<ul style="list-style-type: none"> Chief Financial Officer (CFO) Compliance Officer⁽¹⁾ 	01/07/2016	Onbepaalde duur
Valérie Jonkers	<ul style="list-style-type: none"> Chief Operating Officer (COO) 	01/07/2016	Onbepaalde duur

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.

(1) mevrouw Nathalie Byl, paralegal bij Care Property Invest, heeft op 18 februari 2020 de functie compliance officer van Care Property Invest overgenomen.

 <p>VALÉRIE JONKERS EFFECTIEVE LEIDER</p> <p><u>Lid van het directiecomité</u> * 7/09/1985 Kempenlaan 25, 2160 Wommelgem</p>	 <p>FILIP VAN ZEEBROECK EFFECTIEVE LEIDER</p> <p><u>Lid van het directiecomité</u> * 30/05/1979 Cornelis de Herdtstraat 16, 2640 Mortsel</p>
<p>Begin 1e mandaat 1/07/2016</p> <p>Einde mandaat Onbepaalde duur</p> <p>Huidige functie Chief Operating Officer.</p> <p>Achtergrond Zij vervulde sinds mei 2014 de functie van Investment Manager bij de Vennootschap en is sinds 1/7/2016 benoemd als effectieve leider / lid van het directiecomité in de functie van Chief Operating Officer.</p> <p>Andere huidige mandaten Penningmeester en bestuurder van vzw Frontida. Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.</p> <p>Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar Penningmeester Sint-Bernardus Care vzw (einde mandaat januari 2014), vzw Herenhof (einde mandaat juni 2017).</p>	<p>Begin 1e mandaat 1/07/2016</p> <p>Einde mandaat Onbepaalde duur</p> <p>Huidige functie Chief Financial Officer (+ Compliance Officer tot 31/12/2019).</p> <p>Achtergrond 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 was hij ook de Compliance Officer tot 31/12/2019).</p> <p>Andere huidige mandaten Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.</p> <p>Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar / (enkel mandaten opgenomen in dochtervennootschappen).</p>



Het voltallige directiecomité

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 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 2021 (= mandaat bestuurder)
			20/05/2015	16/05/2018		
			16/05/2018	na afloop AV 2021		
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder	Interne audit	08/04/1998	16/05/2001	01/07/2016	na afloop van AV 2021 (= 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 ⁽¹⁾			01/07/2016	onbepaalde duur
Valérie Jonkers	Effectieve leider	Chief Operating Officer (COO)			01/07/2016	onbepaalde duur

(1) mevrouw Nathalie Byl, paralegal bij Care Property Invest, heeft op 18 februari 2020 de functie compliance officer van Care Property Invest overgenomen.

10.5.3.3 BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN HET DIRECTIECOMITÉ

Zie verder in het remuneratieverslag, punt "Overzicht (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2019." op pagina 111 hierna.

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

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat op 31 december 2019:

- geen enkele van zijn bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens enig fraudemisdrijf,
- geen enkele van zijn bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management tijdens de laatste 5 jaar het voorwerp geweest zijn van of betrokken geweest zijn bij enige officiële en openbaar geuite beschuldiging en/of opgelegde sanctie door een wettelijke of toezichthoudende autoriteit (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties);
- geen enkele van zijn bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management tijdens de laatste 5 jaar door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling;
- geen enkele van zijn bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, surséance (sekwestratie) of liquidatie;
- met de bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband, met uitzondering van de managementovereenkomsten met de CEO, COO en CFO die van onbepaalde duur zijn en voorzien in contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding die nooit meer bedragen dan achttien (18) maanden;
- de volgende bestuurders, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management Care Property Invest aandelen bezitten: Willy Pintens (2.642), Peter Van Heukelom (5.081), Mark Suykens (2.642), Dirk Van den Broeck (10.000), Paul Van Gorp (2.056) (bestuurders); Filip Van Zeebroeck (3.382) en Valérie Jonkers (1.829) (effectieve leiders),
- 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, effectieve leiders of leden van het uitvoerend management onderling.

10.7 Diversiteitsbeleid

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

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

Op basis van het toen toepasselijke artikel 518bis, §1 W. Venn. (thans artikel 7:86 WVV), dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden. Op 31 december 2019 telt de raad van bestuur twee vrouwen en vijf mannen, waardoor reeds voldaan is aan deze één derde regel.

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

10.8 Preventie van belangenconflicten

Elke bestuurder en effectieve leider wordt aangemoedigd zijn of haar persoonlijke en zakelijke belangen zo te regelen dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan. De Vennootschap is voor wat de regeling van belangenconflicten betreft, onderworpen aan de wettelijke regels (de toen toepasselijke artikelen 523 en 524 W.Venn. en de artikelen 36 tot 38 GVV-Wet en de regels in haar statuten en in het Charter.

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

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

10.8.1 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 het toen toepasselijk artikel 523 W. Venn (thans artikel 7:96 WVV). Dit betekent dat alle bestuurders de raad van bestuur en de commissaris op de hoogte brengen van belangenconflicten wanneer deze ontstaan en zich onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het toen toepasselijke 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.

10.8.1.1 BELANGENCONFLICTEN INZAKE VERRICHTINGEN MET VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN

Care Property Invest dient eveneens de procedure van het toen toepasselijk artikel 524 W. Venn. (thans artikel 7:97 WVV) na te leven. In het boekjaar 2019 had de Vennootschap geen personen die kwalificeren als verbonden personen in de zin van artikel 7:97 WVV, zijnde natuurlijke of rechtspersonen die met de Vennootschap verbonden zijn en die er geen dochtervennootschap van zijn.

10.8.1.2 BELANGENCONFLICTEN INZAKE TRANSACTIES MET VERBONDEN PERSONEN, DE BESTUURDERS EN EFFECTIEVE LEIDERS EN HET PERSONEEL VAN DE VENNOOTSCHAP

Verrichtingen tussen de Vennootschap of een met haar verbonden vennootschap en een lid van de raad van bestuur, van het 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.

10.8.2 PROCEDURE BELANGENCONFLICTEN TOEGEPAST TIJDENS HET BOEKJAAR 2019

Artikel 523 W. Venn. (thans artikel 7:96 WVV) 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 16 januari 2019 nam een beslissing omtrent de aanpassingen aan de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (CEO, CFO en COO).

Uittreksel uit de notulen: *De raad van bestuur neemt kennis van het verslag van het benoemings- en remuneratiecomité met zijn bijlagen en de daarin geformuleerde aanbevelingen en voorstellen tot aanpassing van de vergoedingen.*

De heren Peter Van Heukelom en Willy Pintens verklaren, in hun hoedanigheid als gedelegeerd bestuurder, 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. Zij hebben dit per e-mail gemeld aan de commissaris-revisor. Het belangenconflict houdt in dat zij enerzijds de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder hebben en anderzijds dit agendapunt hun persoonlijke vergoeding als gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité betreft. Zij verlaten de vergadering en nemen niet deel aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.

De raad van bestuur beslist tot aanpassing van het vergoedingsbeleid en van de vergoedingen zoals aanbevolen en gemotiveerd in het verslag van het benoemings- en remuneratiecomité en de voorgelegde nota. De aanpassing van de vergoeding voor het mandaat van bestuurder zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van 29 mei 2019.

De raad van bestuur is van oordeel dat het genomen besluit kan verantwoord worden in het kader van de wens tot het aligneren van de belangen van het management met die van de aandeelhouders op korte en langere termijn, de continue groei van de vennootschap en het behoud van marktconformiteit in vergelijking met de peers van de vennootschap.

De vermogensrechtelijke gevolgen zijn dat met ingang van boekjaar 2019 de vaste vergoeding en het pensioenplan van de CEO stijgen met 20%, er bij invoering van het long term incentive plan een bedrag van 100.000 EUR zal worden toegekend, de bonus wordt verhoogd tot maximum de helft van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid over 3 jaar uitbetaald. In het jaar van toekenning 50% en in de twee volgende jaren telkens 25%. Voorwaarde is dat in de 3 jaar de voorwaarden gehaald worden.

De verhoging van de vergoeding van de gedelegeerd bestuurders zal toegepast worden met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2019, na goedkeuring door de AV van de aangepaste vergoedingen van de bestuurders.

De raad van bestuur benadrukt dat de aangepaste remuneratie ad nominatim wordt toegekend en niet verbonden is aan het mandaat. De raad van bestuur beslist met eenparigheid om de aanpassing in de nota vermeld goed te keuren. Voor het onderdeel long term incentive plan geeft de raad van bestuur de machtiging aan het directiecomité om dit verder uit te werken. Het gedetailleerde plan zal dan opnieuw ter goedkeuring worden voorgelegd.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegen de gedelegeerd bestuurders opnieuw de vergadering."

De raad van bestuur van 20 maart 2019 nam een beslissing omtrent de bepaling van het bedrag van de variabele vergoeding voor de CEO, CFO en COO over boekjaar 2018, uitkeerbaar in 2019.

Uittreksel uit de notulen: *"De heer Peter Van Heukelom verklaart, in zijn hoedanigheid als gedelegeerd bestuurder, 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. Hij heeft dit per e-mail gemeld aan de commissarisrevisor.*

Het belangenconflict houdt in dat hij enerzijds de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder heeft en anderzijds dit agendapunt zijn persoonlijke vergoeding als CEO betreft.

Hij verlaat de vergadering en neemt niet deel aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.

Op aanbeveling van het B&R-comité keurt de raad van bestuur met eenparigheid de toekenning van een variabele vergoeding over boekjaar 2018 goed. De raad van bestuur bepaalt de variabele vergoeding voor de CEO, CFO en COO als volgt: 50 % van de vaste vergoeding over boekjaar 2018, waarvan de uitkering wordt gespreid over de 3 volgende boekjaren volgens de verhouding 50 % in 2019, 25% in 2020 en 25% in 2021.

Na de behandeling en goedkeuring van dit punt vervoegt de heer Peter Van Heukelom opnieuw de vergadering."

De raad van bestuur van 8 april 2019 nam een beslissing omtrent de goedkeuring van het Aandelen Aankoopplan 2019 (punt 1) en 2019 bis (punt 2) voor het uitvoerend management van Care Property Invest.

Uittreksel uit de notulen: *"De heer Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn. in de zin dat hij enerzijds bestuurder is van de vennootschap en anderzijds begunstigde van het Aandelen Aankoopplan 2019 en het Aandelen Aankoopplan 2019 bis.*

Het Aandelen Aankoopplan 2019 voorziet immers in een bruto uitkering van € 100.000 in aandelen als vaste vergoeding. Het Aandelen Aankoopplan 2019 bis voorziet in de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk het variabel gedeelte van de verloning te laten uitkeren onder de vorm van aandelen.

De heer Peter Van Heukelom verlaat de bespreking van de agendapunten 1 en 2. De Vennootschap zal ook een schrijven richten aan de FSMA in het kader van artikel 37 voor de 3 begunstigten van beide plannen.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid het Aandelen Aankoopplan 2019 voor het uitvoerend management van Care Property Invest goed te keuren.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid het Aandelen Aankoopplan 2019 bis voor het uitvoerend management van Care Property Invest goed te keuren mits toevoeging van de woorden "huidige" en de namen van de huidige CEO, CFO en COO in de definities zoals voorzien in het Aandelen Aankoopplan 2019."

De raad van bestuur van 29 november 2019 nam een beslissing omtrent de voortzetting van het terugkoopprogramma eigen aandelen in het kader van het Aandelen Aankoopplan 2019 voor het uitvoerend management van Care Property Invest.

Uittreksel uit de notulen: *"Beslissing tot inkoop van 1.500 eigen aandelen vanaf 3 december 2019*

De heer Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 523 W. Venn. in de zin dat hij enerzijds bestuurder is van de vennootschap en anderzijds begunstigde van het Aandelen Aankoopplan 2019 en het Aandelen Aankoopplan 2019 bis.

Het Aandelen Aankoopplan 2019 voorziet immers in een bruto uitkering van € 100.000 in aandelen als vaste vergoeding. Het Aandelen Aankoopplan 2019 bis voorziet in de mogelijkheid om geheel of gedeeltelijk het variabel gedeelte van de verloning te laten uitkeren onder de vorm van aandelen.

Voor zover als nodig bevestigt de raad van bestuur dat deze bepalingen ook voor 2020 zullen gelden.

De heer Peter Van Heukelom verlaat de bespreking van de agendapunten 1 en 2.

De Vennootschap zal ook een schrijven richten aan de FSMA in het kader van artikel 37 voor de 3 begunstigten van beide plannen.

De raad van bestuur beslist met eenparigheid de inkoop van 1.500 eigen aandelen vanaf 3 december 2019 goed te keuren."

De Vennootschap is niet op de hoogte van eventuele andere mogelijke belangenconflicten tijdens het boekjaar 2019.

10.8.3 TOEZICHT OP TRANSACTIES VAN CARE PROPERTY INVEST AANDELEN

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

De onafhankelijke compliancefunctie⁽¹⁾ wordt uitgevoerd door de heer Filip Van Zeebroeck, CFO en 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.

10.8.4 WIJZIGINGEN VANAF 2020

Waar voor boekjaar 2019 werd verwezen naar het directiecomité, zal de raad van bestuur aan de BAV van 27 mei 2020 voorstellen om die verwijzing te vervangen door een verwijzing naar het college van dagelijks bestuur.

Vanaf boekjaar 2020 neemt het aangepaste Charter een aantal bijkomende zaken uitdrukkelijk op met betrekking tot belangenconflicten, met name dat:

- een bestuurder het belang van de Vennootschap boven zijn eigen belang moet plaatsen en dat hij de belangen van de aandeelhouders moet behartigen op een gelijkwaardige manier. Elke bestuurder dient te handelen overeenkomstig de principes van billijkheid en redelijkheid;
- bestuurders aan het begin van elke vergadering van de raad van bestuur of een comité dienen te verklaren of zij belangenconflicten hebben ten aanzien van de onderwerpen die op de agenda staan;
- bestuurders die worden voorgedragen door (een) belangrijke of controlerende aandeelhouder(s) (indien die er zouden zijn) zich ervan moeten verzekeren dat de belangen en de intenties van de aandeelhouder(s) voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de raad van bestuur bekend worden gemaakt;
- wanneer de raad van bestuur een beslissing neemt, de bestuurders hun persoonlijke belangen niet mogen nastreven. Zij mogen geen zakelijke opportuniteiten gebruiken die zijn bedoeld voor de Vennootschap, voor hun eigen voordeel.

(1) mevrouw Nathalie Byl, paralegal bij Care Property Invest, heeft op 18 februari 2020 de functie compliance officer van Care Property Invest overgenomen.

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

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen en te verkopen, met een maximum van twintig procent (20%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.

Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018.

Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden. De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Ingevolge deze machtiging is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 4 W.Venn. te vervreemden in de zin van artikel 622, §2, lid 2, 1° W.Venn. (thans artikel 7:218, §1, lid 1, 2° WVV, op basis waarvan de raad van bestuur ook zonder machtiging van de algemene vergadering bevoegd is tot vervreemding van de eigen aandelen – zie ook voorstel tot statutenwijziging dienaangaande onder punt 10.9.1.).

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

In het boekjaar 2019 verwierf de Vennootschap 12.280 eigen aandelen. De Vennootschap bezit per 31 december 2019 in totaal 5.658 eigen aandelen.

In het kader van het aandelenaankoopplan werden gedurende 2019 in totaal 6.622 van deze aandelen overgedragen aan de CEO, CFO en COO.

10.9.1 VOORSTEL AAN DE BAV 2020

De raad van bestuur zal aan de BAV van 27 mei 2020 voorstellen de uitbreiding van de machtiging aan de raad van bestuur in het kader van de inkoop van eigen aandelen als volgt goed te keuren:

“De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of in pand te nemen aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2020.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn te vervreemden conform artikel 7:218, §1, lid 1, 2° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

Het is de raad van bestuur toegestaan om, voor een duur van drie (3) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 27 mei 2020, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering en zonder toepassing van de beperkingen opgelegd in de vorige alinea's, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de vennootschap te vermijden.”

10.10 Evaluatieproces

Onder leiding van de Voorzitter evalueert de raad van bestuur om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking, alsook de interactie met het 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.

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

10.11 Remuneratieverslag 2019

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 (de "Code 2009") en van artikel 96 § 3 van het Wetboek van vennootschappen (het "W.Venn.") (thans artikel 3:6, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV")). Het remuneratieverslag wordt opgenomen als een specifiek onderdeel in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, dewelke onderdeel vormt van het jaarverslag van Care Property Invest (of de "Vennootschap"). Het beschrijft het prestatiejaar 2019. Er wordt rekening gehouden met de functies van de betrokkenen uitgeoefend tijdens het boekjaar 2019.

De raad van bestuur zal aan de jaarvergadering in toepassing van aanbeveling 7.3 van de nieuwe Belgische Corporate Governance Code 2020 (de "Code 2020") een remuneratiebeleid voorleggen ter goedkeuring. De stem van de algemene vergadering is louter adviserend. Het voorgelegde remuneratiebeleid is gebaseerd op het bestaande beleid van de Vennootschap zoals het op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 29 mei 2019 werd voorgelegd en goedgekeurd en houdt rekening met de aangekondigde wijzigingen in de governance structuur bij Care Property Invest, o.a. in het kader van het WVV en de Code 2020, en zal voor wat het beleid betreft dat niet reeds werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 29 mei 2019, indien goedgekeurd door de algemene vergadering van toepassing zijn vanaf 2020. In dit remuneratieverslag wordt hier niet verder op ingegaan.

10.11.1 PRINCIPES VAN HET BELEID IN 2019

Het benoemings- en remuneratiecomité staat de raad van bestuur bij in zijn beleid en bereidt dit remuneratieverslag voor.

Op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité stelt de raad van bestuur 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 presentiegelden. 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.

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 presentiegelden per deelname aan een vergadering van het directiecomité en een forfaitaire representatievergoeding per maand.

De uitvoerende bestuurders met uitzondering van de CEO ontvangen een kilometervergoeding.

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

De raad van bestuur bepaalt de bezoldiging van de CEO, CFO en COO voor de uitoefening van hun mandaat als lid van het directiecomité. Teneinde de belangen van de CEO, de CFO en de COO 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.

De CEO wordt vergoed op basis van de specifieke voorwaarden vastgelegd in een managementovereenkomst van onbepaalde duur met ingang van 1 januari 2017. Naar aanleiding van de beslissingen van de raad van bestuur van 16 januari en 8 april 2019 in het kader van een aangepast remuneratiebeleid voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021 werd een addendum aan deze managementovereenkomst toegevoegd op 8 april 2019.

De CEO ontvangt geen afzonderlijke vergoeding voor de uitoefening van zijn mandaat als bestuurder, noch als gedelegeerd bestuurder.

De CFO en de COO worden vergoed in overeenstemming met de door de raad van bestuur goedgekeurde managementcontracten met ingang van 1 januari 2017, elk aangevuld met een addendum afgesloten op 8 april 2019 in het kader van het aangepaste remuneratiebeleid voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021.

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 of bevallingsrust - 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 – onder meer 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 2019 op de volgende wijze toegepast:

10.11.2 BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Overeenkomstig de beslissing van de gewone algemene vergadering van 29 mei 2019 ontvangt de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2019 een vaste vergoeding van € 20.000. De overige bestuurders⁽¹⁾ ontvangen een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 10.000. Aan de bestuurders wordt een aanwezigheidsvergoeding toegekend ten bedrage van € 750 per deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur, het benoemings- en remuneratiecomité en het auditcomité. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging. Deelname aan de vergaderingen van het investeringscomité zijn onbezoldigd.

Voor het boekjaar 2019 ontvingen de bestuurders een totaalbedrag van € 176.500. De uitgekeerde vergoedingen per bestuurder worden weergegeven in de tabel onder punt "Overzicht bezoldiging van de bestuurdersmandaten in het boekjaar 2019." op pagina 110.

10.11.3 BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE BESTUURDERS EN LEDEN DIRECTIE COMITÉ (EFFECTIEVE LEIDERS)

Uitvoerende bestuurders andere dan de CEO

Het bezoldigingsbeleid van de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, met uitzondering van de CEO, wordt toegepast als volgt:

De uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, uitgezonderd de CEO ontvangen een tweede vergoeding van € 10.000 per jaar als vergoeding voor hun mandaat als lid van het directiecomité, aangevuld met een forfaitaire representatievergoeding van € 1.800,00 per jaar. Voor hun deelname aan de vergaderingen van het directiecomité wordt een aanwezigheidsvergoeding toegekend van € 750 per vergadering. De uitvoerende bestuurders met uitzondering van de CEO ontvangen een kilometervergoeding. Deze vergoedingen voor de uitvoerende bestuurders, de CEO uitgezonderd, zijn forfaitaire, vaste vergoedingen, er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

Leden van het directiecomité, i.e. CEO, CFO en COO

Het bezoldigingsniveau van de andere effectieve leiders, met name de CEO, CFO en COO is – in het kader van hun hoedanigheid als lid van het directiecomité – vastgesteld door de raad van bestuur en is gebaseerd op de managementcontracten zoals eerder toegelicht.

Het managementcontract van onbepaalde duur afgesloten met de heer Peter Van Heukelom, CEO, en de managementcontracten van onbepaalde duur afgesloten met de heer Filip Van Zeebroeck, CFO, en mevrouw Valérie Jonkers, COO, elk geldig vanaf 1 januari 2017 en aangepast door de raad van bestuur van 16 januari 2019 voor een periode van 3 jaar (boekjaar 2019, 2020 en 2021), voorzien in vaste vergoeding bestaande uit 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 verzekering "individuele pensioentoezegging" met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (t.b.v. een jaarlijks bedrag van € 180.000 voor de CEO en t.b.v. een bedrag van € 12.043 voor de CFO en COO samen), een long-term incentive plan en andere componenten van de bezoldiging (een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques (enkel CEO) en voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfswagen, gsm en laptop).

De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2018, betaald in 2019, 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.

Voor het boekjaar 2019 werden de prestaties van de CEO, CFO en COO geëvalueerd op basis van de hieronder vermelde criteria. De variabele vergoeding kon voor 2019 maximum 50% van de vaste vergoeding bedragen. De bonus moet gespreid worden uitbetaald over drie (3) jaar. In het jaar van toekenning 50% en in de twee daaropvolgende jaren telkens 25%. Voorwaarde is dat in deze drie jaren telkens de onderstaande criteria voor uitkering worden gehaald. De centrale doelstelling van de toepassing van deze nieuwe criteria is om het belang van de leden van het directiecomité te aligneren met de belangen van de aandeelhouders.

Op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité heeft de raad van bestuur op 19 februari 2020 beslist om aldus een bedrag van maximum 50% van de vaste vergoeding van 2019 toe te kennen in het kader van de variabele vergoeding. Deze variabele vergoeding zal gespreid worden uitgekeerd in 2020 (50%), 2021 (25%) en 2022 (25%) overeenkomstig onderstaande tabel. Met betrekking tot het bedrag van de variabele vergoeding toegekend voor boekjaar 2018 besloot de raad van bestuur op 19 februari 2020 om tot betaling van de tweede schijf van 25%, conform het spreidingsplan, over te gaan.

(1) 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.

Prestatiecriteria CEO voor het prestatiejaar 2019				
Criterium	Gewicht	Jaar van uitbetaling 2020	Jaar van uitbetaling 2021	Jaar van uitbetaling 2022
IFRS resultaat/uitkeerbaar resultaat, min. 90% van het budget	65%	25% bonus 2018 = € 36.254,78	25% bonus 2018 = potentieel € 36.254,78	
		50% bonus 2019 = € 103.915,34	25% bonus 2019 = potentieel € 51.957,67	25% bonus 2019 = potentieel € 51.957,67
Exploitiemarge, min. 90% van het budget	10%	25% bonus 2018 = € 5.577,66	25% bonus 2018 = potentieel € 5.577,66	
		50% bonus 2019 = € 15.986,98	25% bonus 2019 = potentieel € 7.993,49	25% bonus 2019 = potentieel € 7.993,49
Andere (kwalitatieve criteria*)	25%	25% bonus 2018 = € 13.944,15	25% bonus 2018 = potentieel € 13.944,15	
		50% bonus 2019 = € 39.967,44	25% bonus 2019 = potentieel € 19.983,72	25% bonus 2019 = potentieel € 19.983,72

Prestatiecriteria CFO + COO voor het prestatiejaar 2019				
Criterium	Gewicht	Jaar van uitbetaling 2020	Jaar van uitbetaling 2021	Jaar van uitbetaling 2022
IFRS resultaat/uitkeerbaar resultaat, min. 90% van het budget	65%	25% bonus 2018 = € 34.376,04	25% bonus 2018 = potentieel € 34.376,04	
		50% bonus 2019 = € 108.658,81	25% bonus 2019 = potentieel € 54.329,40	25% bonus 2019 = potentieel € 54.329,40
Exploitiemarge, min. 90% van het budget	10%	25% bonus 2018 = € 5.288,62	25% bonus 2018 = potentieel € 5.288,62	
		50% bonus 2019 = € 16.716,74	25% bonus 2019 = potentieel € 8.358,37	25% bonus 2019 = potentieel € 8.358,37
Andere (kwalitatieve criteria ⁽¹⁾)	25%	25% bonus 2018 = € 13.221,55	25% bonus 2018 = potentieel € 13.221,55	
		50% bonus 2019 = € 41.791,85	25% bonus 2019 = potentieel € 20.895,92	25% bonus 2019 = potentieel € 20.895,92

(1) Kwaliteit van het HR-management (teamspirit, organisatie, performantie, personeelstevredenheid, ...); kwaliteit van de communicatie met de raad van bestuur; kwaliteit van de investeringsdossiers.

In 2019 voerde de raad van bestuur een long-term incentive plan in voor de CEO, CFO en COO. In dat kader ontvingen zij voor boekjaar 2019 een brutobedrag in geld van totaal € 250.000 met als specifiek doel en onder de verplichting om met het nettobedrag na belasting en sociale zekerheidsbijdragen een pakket aandelen van de Vennootschap te kopen. Zij kopen de aandelen van de Vennootschap aan een prijs per aandeel die gelijk is aan de gewogen gemiddelde beurskoers gedurende de periode van 20 beursdagen voorafgaand aan de dag vóór de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, vermenigvuldigd met 100/120ste. De Vennootschap beschouwt dit als een marktconforme prijs, en rechtvaardigt de korting met onder andere de lock-up periode. Voorheen ontvingen deze begunstigden geen aandelengerelateerde vergoeding.

Het brutobedrag werd voor 2019 bepaald op basis van het relatieve gewicht van de verloning van de CEO, COO en CFO. De begunstigden verwierven aandelen als volgt:

LTIP 2019	Prestatieperiode	Toekenningsdatum	Einde retentieperiode	Aandelen toegekend in 2019
CEO	2019-2021	26/4/2019	26/4/2022	2.439
CFO	2019-2021	26/4/2019	26/4/2022	1829 + 525 = 2.345 (een deel van de toegekende variabele bonus uitgekeerd in 2019 werd gebruikt om via het Aandelen Aankoopplan 2019 Bis bijkomend 525 aandelen te verwerven).
COO	2019-2021	26/4/2019	26/4/2022	1.829

De aldus verworven aandelen dienen vervolgens door de begunstigden aangehouden te worden gedurende een lock-up periode van drie (3) jaar zoals bepaald in het Aandelen Aankoopplan 2019. Aandelen verworven in het kader van het Aandelen Aankoopplan 2019 Bis hebben een lock-up periode van twee (2) jaar. Gedurende die lock-up periode hebben zij wel recht op dividenden, stemrechten, voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten verbonden aan de gekochte aandelen en het recht om al dan niet deel te nemen aan een keuzedividend.

Overzicht bezoldiging van de bestuurdersmandaten in het boekjaar 2019.

Vermelde bedragen in euro

2019		Raad van bestuur	Audit comité	Benoe- mings- en remune- ratieco- mité	Bezoldiging van het mandaat	Presentie- gelden	Totale bezol- diging
Naam	Mandaat	Aanwezigheden					
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	21 - 21			-	-	-
Willy Pintens ⁽¹⁾	Uitvoerend bestuurder	19 - 21		2 - 2	10.000,00	15.750,00	25.750,00
Dirk Van den Broeck ⁽²⁾	Uitvoerend bestuurder	18 - 21	5 - 5		10.000,00	17.250,00	27.250,00
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	18 - 21	5 - 5	2 - 2	10.000,00	18.750,00	28.750,00
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	15 - 21		2 - 2	10.000,00	12.750,00	22.750,00
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	21 - 21	5 - 5	2 - 2	20.000,00	21.000,00	41.000,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	21 - 21	5 - 5	2 - 2	10.000,00	21.000,00	31.000,00
Totaal					70.000,00	106.500,00	176.500,00

(1) Daarnaast ontvangt Willy Pintens nog een aparte vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het directiecomité (zie 10.11.3 "Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders en leden van het directiecomité (effectieve leiders)").

(2) Daarnaast ontvangt Dirk Van den Broeck nog een aparte vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het directiecomité (zie 10.11.3 "Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders en leden van het directiecomité (effectieve leiders)").

Overzicht (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2019.

Vermelde bedragen in euro

	Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO	Overige leden van het directiecomité ⁽¹⁾	Totaal
Vaste vergoeding (basis)	€ 359.479,08	€ 520.626,56	€ 880.105,64
Vaste vergoeding (Long term incentive plan)	€ 100.000,00	€ 150.000,00	€ 250.000,00
Vergoeding voor deelname aan vergaderingen van het directiecomité door de gedelegeerd bestuurders	0,00	€ 24.750,00	€ 24.750,00
Korte termijn variabele vergoe- ding (m.b.t. boekjaar 2018)	€ 111.553,17	€ 105.772,18	€ 217.325,35
Pensioenplan	€ 180.000,00	€ 12.043,00	€ 192.043,00
Representatievergoeding en verplaatsingskosten ⁽²⁾	€ 3.000,00	€ 11.905,26	€ 14.905,26
Voordelen in natura	€ 7.767,10	€ 11.021,98	€ 18.789,08
Totaal	€ 761.799,35	€ 836.118,98	€ 1.597.918,33
<i>Pro memorie: vertrekvergoeding ⁽³⁾</i>	<i>€ 642.479,08</i>	<i>€ 668.669,56</i>	<i>€ 1.311.148,64</i>

(1) Inclusief de vaste vergoeding in het boekjaar 2019 van Willy Pintens en Dirk Van den Broeck voor de uitoefening van hun mandaat van gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder/lid van het directiecomité zoals bepaald door de raad van bestuur (de vergaderingen van het directiecomité werden 16 keer bijgewoond door Willy Pintens en 17 keer door Dirk Van den Broeck).

(2) Inclusief de vaste representatievergoeding + verplaatsingskosten vergoed tegen het wettelijk tarief in het boekjaar 2019 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck).

(3) Informatie enkel ter toelichting verstrekt. De Vennootschap kan naar keuze een opzegtermijn laten presteren door de CEO, CFO en de COO van 12 maanden of een vertrekvergoeding uitbetalen gelijk aan de jaarlijkse vergoeding van de effectieve leider. Op basis van de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO zal ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap een opzeggingstermijn of vertrekvergoeding van 18 maanden gelden (samen € 1.966.722,90).

10.11.4 WIJZIGINGEN AAN DE BEZOLDIGINGEN VANAF BOEKJAAR 2020

De raad van bestuur stelt een (nieuw) remuneratiebeleid voor aan de algemene vergadering van toepassing op de remuneratie vanaf boekjaar 2020, waarvan de inhoud overeenstemt met de bepalingen van het WVV en de Code 2020. Dit remuneratiebeleid is gebaseerd op het bestaande remuneratiebeleid van de Vennootschap, zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 29 mei 2019 en bevat geen significante wijzigingen ten opzicht van het beleid dat werd toegepast in 2019.

10.12 Andere tussenkomende partijen

10.12.1 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 222 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

Het mandaat van de cvba PwC Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, als commissaris van de Vennootschap, herbenoemd op 18 mei 2016 voor een termijn van drie jaar, vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor, verviel na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2018 goedkeurde.

De algemene vergadering van 29 mei 2019 benoemde de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren bv, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0446.334.711 (RPR Brussel) als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch en de heer Christophe Boschmans, bedrijfsrevisoren aangeduid als vertegenwoordigers die gemachtigd zijn haar te vertegenwoordigen en die worden belast met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de bv. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2021 dient goed te keuren.

Het ereloon op geconsolideerd niveau van de huidige commissaris voor boekjaar 2019 bedraagt € 82.500,00 exclusief btw en kosten, en wordt als volgt opgesplitst:

criterium	Vergoeding (excl. btw en kosten)
Mandaat boekjaar 2019	70.000,00
Andere controleopdrachten	4.500,00
Andere opdrachten buiten de revisorale controle	8.000,00

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

10.12.2 INTERNE AUDIT

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), die wordt aangesteld middels een overeenkomst houdende uitbesteding van de "interne auditfunctie", dewelke op 6 september 2017 voor onbepaalde duur werd verlengd met 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 2019 voor deze auditopdracht bedraagt € 17.020 exclusief btw.

10.12.3 VASTGOEDDESKUNDIGE

De Vennootschap stelt een vastgoeddeskundige aan voor de waardering van de vastgoedportefeuille (zowel in België als in Nederland) 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 2020. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarderen vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarderen (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waarderingen van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2019 bedraagt € 175.255,15 en wordt als volgt bepaald:

assistentiewoningen

€ 50 per eenheid
 initiële waardering aan € 1.250
 projecten in projectfase aan 75%

woonzorgcentra

€ 80 per eenheid (voor de eerste 40 wooneenheden)
 € 40 per eenheid (vanaf de 41ste wooneenheid)
 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%



IV.Care Property Invest op de beurs

IV. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

1.1 Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op 31 december	2019	2018
Totaal aantal aandelen	20.394.746	19.322.845

waarvan:

- aantal gewone aandelen	20.389.088	19.322.845
- aantal eigen aandelen	5.658	0

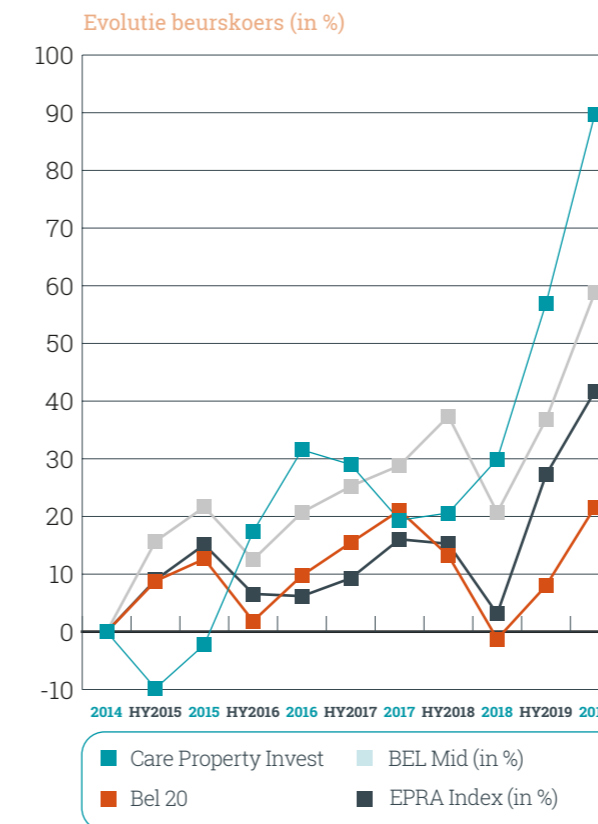
Waarde aandelen op	31 december 2019	31 december 2018
beurskoers op datum	€ 29,50	€ 20,20
hoogste slotkoers over de periode	€ 29,90	€ 20,30
laagste slotkoers over de periode	€ 19,90	€ 17,80
gemiddelde beurskoers	€ 24,96	€ 18,98
beurskapitalisatie	€ 601.645.007	€ 390.321.469
netto waarde per aandeel	€ 13,06	€ 11,92
premie t.o.v. reële netto waarde	125,87%	69,40%
EPRA NAW	€ 18,47	€ 16,50
premie t.o.v. EPRA NAW	59,68%	22,41%
free float	99,97%	100,00%
gemiddeld dagelijks volume	18.551	9.664
omloopsnelheid	23,67%	12,80%
Dividend per aandeel		
brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,77	€ 0,72
nettodividend per aandeel	€ 0,654	€ 0,612
toepasselijke roerende voorheffing	15,00%	15,00%
brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	2,61%	3,56%
pay-out ratio (op statutair niveau)	98,60%	115,89%
pay-out ratio (op geconsolideerd niveau)	83,94%	83,54%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering op 27 mei 2020-

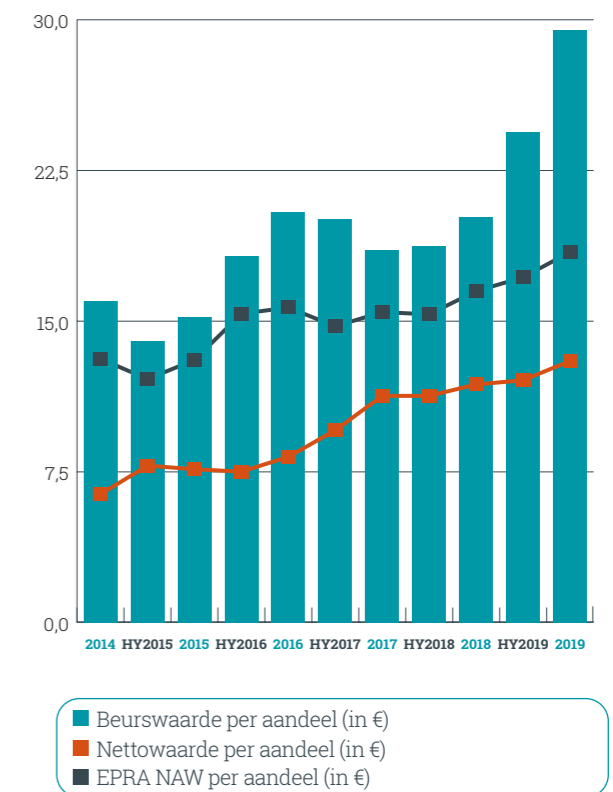


Voor boekjaar 2019 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,77 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,65 per aandeel en een stijging van 7%.

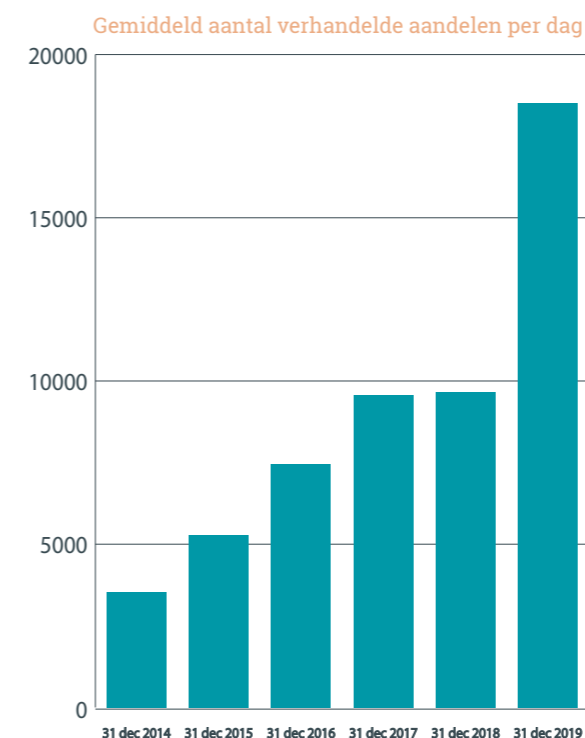
VERGELIJKING BEURSKOERS AANDELEN



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

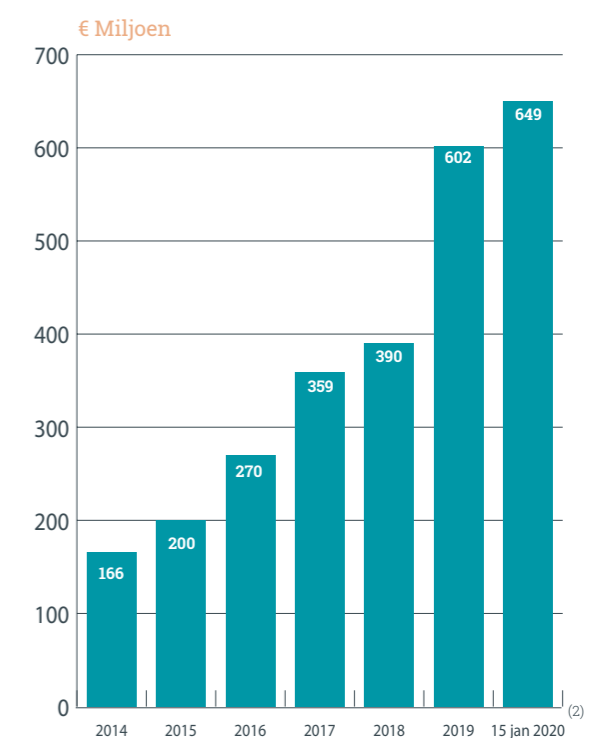


LIQUIDITEIT VAN DE AANDELEN



(1) Sterke stijging liquiditeit van aandeel door:
- kapitaalverhoging in natura (3 april 2019 -project "La Résidence du Lac" in Genval). Aantal aandelen steeg van 19.322.845 op 31 december 2018 naar 20.086.876 aandelen.
- Keuzedividend (29 mei 2019). Aantal aandelen steeg verder tot 20.394.746 aandelen (inclusief 5.658 eigen aandelen).

EVOLUTIE MARKTKAPITALISATIE



(2) Sterke stijging marktkapitalisatie vanaf 15 januari 2020 a.g.v. de kapitaalverhoging in natura door de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", in Bergen en Bernissart. Hiervoor werden 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven. Aantal aandelen steeg hierdoor tot 21.645.122, inclusief 878 eigen aandelen. Het aantal eigen aandelen is gedaald met 4.780 aandelen door een uitkering op 13 januari 2020 in het kader van het long-term incentive plan.

1.2 Index-opnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest is op 31 december 2019 opgenomen in 4 indexen, nl. de Euronext BEL Mid Index, de Euronext NEXT 150 index en de GPR Index (General Europe en General Europe Quoted). 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 Bank Degroof Petercam en KBC Securities als liquidity providers vanaf 2018 voldeed de Vennootschap aan de vereisten inzake liquiditeit die nodig zijn om opgenomen te worden in de EPRA-index. De Vennootschap is momenteel in overleg met de EPRA organisatie om ook op vlak van de kwalitatieve vereisten aan te tonen dat zij hieraan voldoet.

Opname index op 31 december 2019	
Naam index	Gewicht indexopname
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)	2,01%
Euronext NEXT 150 index (Euronext Brussels)	0,18%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,1220%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,1635%

2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WvV. – 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. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

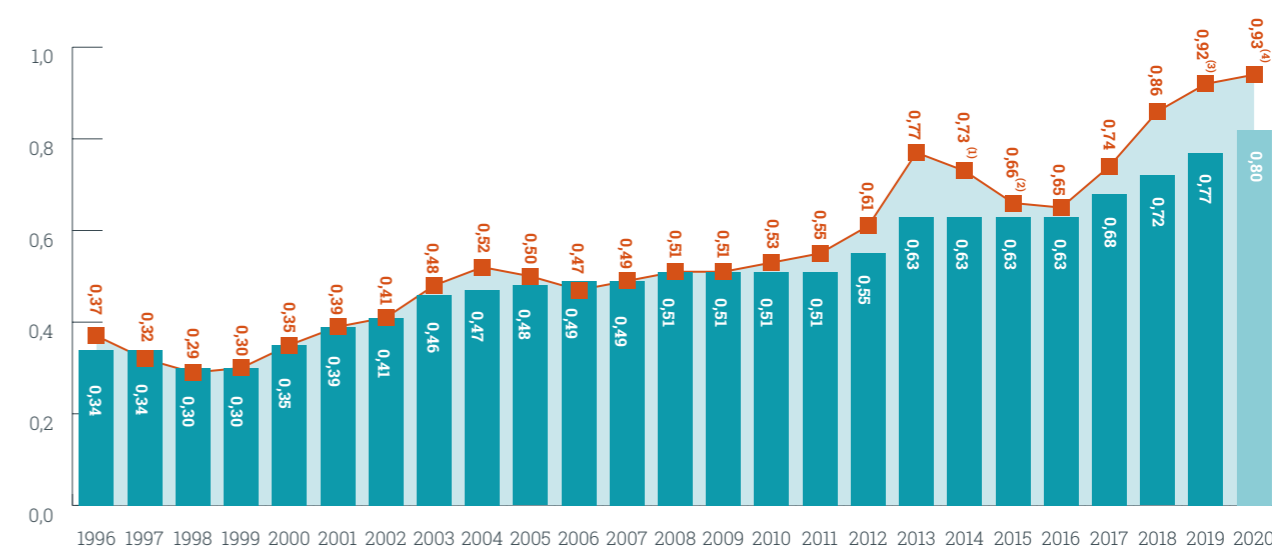
Voor boekjaar 2019 zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2020 voorstellen om een brutodividend van minstens € 0,77 per aandeel (of € 0,654 netto per aandeel) uit te keren, onder toepassing van het bijzondere tarief van de roerende voorheffing van 15%, wat een stijging van het dividend van 6,9% zou betekenen in vergelijking met dat uitgekeerd voor boekjaar 2018.

Voor boekjaar 2020 stelt de Vennootschap een brutodividend voorop van minstens € 0,80 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,68 per aandeel en een stijging van 3,89%.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

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

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



- (1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.
- (2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.
- (3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).
- (4) Vooruitzichten. Zie ook in dit hoofdstuk bij punt "2. Dividendbeleid" op pagina 118.

■ Brutodividend (in €/aandeel).
 ■ Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1000.
 ○ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel)
 ■ Vooropgesteld dividend

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en schuldpapier via een MTN-programma bij Belfius. In 2019 werd dit programma verhoogd tot € 140 miljoen. Op 31 december 2019 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1 Obligaties

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	looptijd in jaren	coupon	indicatieve koers per 31/12/2019
Care Property Invest nv	BE6296620592	€ 5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2023	6	1,49%	104,30%
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000,00	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	106,05%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000,00	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	111,04%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000,00	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	106,94%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000,00	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	109,94%
Totaal		€ 19.500.000,00					

3.2 Kortlopende schuldpapieren

emittent	ISIN code	nominaal bedrag	uitgifte datum	verval datum	looptijd in maanden	coupon	indicatieve koers per 30/06/2019	dealer
Care Property Invest nv	BE6314981877	€ 500.000,00	5/07/2019	3/07/2020	12	0,142%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6315107191	€ 5.000.000,00	16/07/2019	16/01/2020	6	0,158%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6315534584	€ 4.000.000,00	12/08/2019	12/02/2020	6	0,111%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6316191368	€ 6.000.000,00	12/09/2019	12/03/2020	6	0,087%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6316445962	€ 3.750.000,00	24/09/2019	24/03/2020	6	0,137%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6316578358	€ 1.000.000,00	30/09/2019	31/01/2020	4	0,100%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6316669298	€ 12.500.000,00	7/10/2019	7/01/2020	3	0,075%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317017869	€ 7.800.000,00	25/10/2019	27/01/2020	3	0,096%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317180550	€ 1.000.000,00	5/11/2019	5/02/2020	3	0,106%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317286647	€ 3.500.000,00	6/11/2019	4/11/2020	12	0,272%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317384657	€ 1.000.000,00	15/11/2019	17/02/2020	3	0,098%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317372538	€ 1.000.000,00	15/11/2019	15/05/2020	6	0,172%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317480646	€ 5.000.000,00	20/11/2019	20/02/2020	3	0,097%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317372538	€ 5.000.000,00	20/11/2019	15/05/2020	6	0,163%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317454385	€ 9.000.000,00	21/11/2019	21/02/2020	3	0,096%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317542296	€ 1.500.000,00	25/11/2019	25/02/2020	3	0,092%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317617072	€ 2.500.000,00	28/11/2019	30/03/2020	4	0,122%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317617072	€ 2.500.000,00	5/12/2019	30/03/2020	3	0,122%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317748414	€ 3.400.000,00	4/12/2019	4/03/2020	3	0,100%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317874707	€ 5.000.000,00	10/12/2019	19/06/2020	6	0,170%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6316191368	€ 250.000,00	12/12/2019	12/03/2020	3	0,108%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317874707	€ 3.250.000,00	12/12/2019	19/06/2020	6	0,173%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6317971701	€ 3.000.000,00	16/12/2019	16/04/2020	4	0,124%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6318101068	€ 5.000.000,00	19/12/2019	19/03/2020	3	0,100%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6318140454	€ 6.900.000,00	20/12/2019	20/03/2020	3	0,097%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6318161666	€ 750.000,00	23/12/2019	23/03/2020	3	0,102%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6318198064	€ 2.500.000,00	27/12/2019	27/02/2020	2	0,083%	NB	Belfius
Care Property Invest nv	BE6318199070	€ 3.000.000,00	27-12-2019	27-3-2020	3	0,112%	NB	Belfius
Totaal		€ 105.600.000,00						

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 2019 ontving de Vennootschap geen nieuwe kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, buiten de reeds gekende overschrijdingen van KBC Asset Management en Pensio B. Voor de publicatie van deze overschrijdingen verwijzen we naar de transparantieverklaringen op de website www.carepropertyinvest.be.

Aandelenverdeling op	15 januari 2020 ⁽¹⁾		31 december 2019 ⁽²⁾		31 december 2018	
	% 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	100%	21.644.244	99,97%	20.389.088	100,00%	19.322.845
EIGEN AANDELEN	0%	878	0,03%	5.658	0,00%	0
Gewone aandelen op naam	12,08%	2.615.364	6,69%	1.364.988	6,79%	1.311.795
Gewone gedematerialiseerde aandelen	87,92%	19.029.758	93,31%	19.029.758	93,21%	18.011.050

Op 31 december 2019 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

- (1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van de woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart. Hiervoor werden op 15 januari 2020 1.250.376 nieuwe aandelen uitgegeven. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum €128.777.653,39 en wordt vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 21.645.122 gewone volstorte aandelen, inclusief 878 eigen aandelen.
- (2) Het aantal aandelen wijzigde enerzijds naar aanleiding van een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van het project in Genval. Hiervoor werden op 3 april 2019 764.031 nieuwe aandelen uitgegeven. Hierdoor bedroeg het maatschappelijk kapitaal vanaf deze datum €119.506.868,80 en werd dit kapitaal vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 20.086.876 gewone volstorte aandelen. Anderzijds kregen de aandeelhouders na de Algemene Vergadering de mogelijkheid om deel te nemen aan een keuzedividend, dewelke succesvol afgerond werd op 26 juni 2019. Als resultaat hiervan bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap vanaf 26 juni 2019 € 121.338.541,37. Het kapitaal werd vanaf deze datum vertegenwoordigd door van 20.394.746 gewone volstorte aandelen, inclusief 5.658 eigen aandelen.



5. Financiële kalender

EX-COUPON (NR. 11)	14 januari 2020, voor beurstijd ⁽¹⁾
TUSSENTIJDSE VERKLARING ISTE KWARTAAL 2020	14 mei 2020, na beurstijd
GEWONE ALGEMENE VERGADERING	27 mei 2020, 11 uur (op de maatschappelijke zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten)
BETAALBAARSTELLING DIVIDEND	29 mei 2020
HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020	1 september 2020, na beurstijd
TUSSENTIJDSE VERKLARING 3 ^{DE} KWARTAAL 2020	4 november 2020, na beurstijd

- (1) Coupon nr. 11 die recht geeft op een brutodividend (onder voorbehoud van en na goedkeuring door de algemene vergadering van 27 mei 2020) over het volledige boekjaar 2019 is onthecht op 14 januari 2020 voor beurstijd, om reden van de inbreng in natura van 2 woonzorgcentra met assistentiewoningen "La Reposée" en "New Beaugency", gelegen in respectievelijk Bergen en Bernissart, in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal (zie ook het persbericht projecten "Bergen" en "Bernissart" d.d. 15 januari 2020).



V. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

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

Met een gezamenlijk vastgoedportfolio die de kaap van € 450 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 275 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties welke vanaf het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest⁽²⁾.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2018 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2019 voor de derde keer beloond met een EPRA BPR Gold Award 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 2019 samengesteld op basis van een groep van 102 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 327 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap heeft de ambitie om lid te worden van deze index en voldeed in 2019 aan de liquiditeitsvoorwaarden. Er werden 2 liquidity providers aangesteld om de liquiditeit op het vereiste peil te brengen. Naast de kwantitatieve voorwaarden zijn ook kwalitatieve voorwaarden van toepassing die enkel beoordeeld worden door het indexcomité van de EPRA-organisatie. De Vennootschap is van mening dat op basis van de analyse van de contracten zoals opgenomen in het hoofdstuk "III. Beheersverslag" onder "Onze activiteiten als zorginvesteerder" op pagina 29, zij in de index thuishoort. Desondanks werd de Vennootschap niet opgenomen in de index door het indexcomité op 5 maart 2020.

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) Uitsluitend in Europees vastgoed.

(2) Zie het hoofdstuk "VI. EPRA" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 vanaf pagina 152, "VII. Epra" in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 vanaf pagina 102 en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 vanaf pagina 96.

1.2. EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, dewelke worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en dewelke werden opgesteld conform de APM richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA. Voor de doelstelling en definitie van deze indicatoren verwijzen we naar hoofdstuk "IX. Lexicon", punt "1.8 EPRA" op pagina 265.

Vermelde bedragen in euro

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
EPRA winst	x 1.000	19.891	19.416
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,98	1,00
Aangepaste EPRA-winst	x 1.000	18.703	16.654
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	0,92	0,86
EPRA NAW	x 1.000	376.686	318.875
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.	€/aandeel	18,47	16,50
EPRA NNNAW	x 1.000	325.018	268.376 ⁽²⁾
EPRA NAW, aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schuld en (iii) de uitgestelde belastingen.	€/aandeel	15,94	13,89 ⁽²⁾
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,15%	5,28% ⁽²⁾
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,20%	5,28% ⁽²⁾
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad⁽¹⁾	%	0,00%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	11,08%	14,99% ⁽²⁾
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	11,08%	14,99% ⁽²⁾
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren m.b.t. 2019, a.d.h.v. een beperkt nazicht of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.2.1. EPRA-WINST

		(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		26.959	23.002
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:		-7.068	-3.585
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-10.130	-3.728
(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.	3.062	142
(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-winst		19.891	19.416
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		20.389.088	19.322.845
EPRA-winst per aandeel (in €)		0,98	1,00

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

1.2.2. AANGEPASTE EPRA-WINST

		(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening		26.959	23.002
Correcties om de EPRA-winst te berekenen:		-8.256	-6.347
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.	-10.130	-3.728
(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.	3.062	142
(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
(xi)	Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	-1.188	-2.762
Aangepaste EPRA-winst		18.703	16.654
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen ⁽¹⁾		20.389.088	19.322.845
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)		0,92	0,86

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

1.2.3. RECONCILIATIE EPRA-WINST NAAR AANGEPASTE EPRA-WINST

		(x € 1.000)	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
EPRA-winst		19.891,31	19.416,09
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		180,95	146,33
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen		0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		-1.644,08	-264,88
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)		0,00	0,00
voorzieningen		0,52	1,98
ander portefeuilleresultaat		274,56	-2.645,27
Aangepaste EPRA-winst		18.703,25	16.654,24

		(in €/ aandeel)	
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
EPRA-winst		0,9756	1,0048
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		0,0089	0,0076
belastingen - onttrekking aan uitgestelde belastingen		0,0000	0,0000
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		-0,0806	-0,0137
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)		0,0000	0,0000
voorzieningen		0,0000	0,0001
ander portefeuilleresultaat		0,0135	-0,1369
Aangepaste EPRA-winst		0,9173	0,8619
gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen ⁽¹⁾		20.389.088,00	19.322.845,00

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

1.2.4. EPRA NETTOACTIEFWAARDE (NAW)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NAW volgens de jaarrekeningen	266.291	230.411
NAW per aandeel volgens de jaarrekeningen	13,06	11,92
Invoel 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	266.291	230.411
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen.	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de financiële leasingen. ⁽¹⁾	87.777	62.736
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop.	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten.	-22.618	-19.556
(v.a) Uitgestelde belastingen.	0	-6.171
(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	376.686	318.875
Aantal aandelen ⁽²⁾	20.389.088	19.322.845
EPRA NAW per aandeel (in €)	18,47	16,50

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

(2) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

1.2.5. EPRA TRIPLE NETTOACTIEFWAARDE (NNNAW)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
EPRA NAW	376.686	318.875
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-22.618	-19.556 ⁽²⁾
(ii) Reële waarde van de schuld	-29.051	-24.772 ⁽²⁾
(iii) Uitgestelde belastingen	0	-6.171 ⁽²⁾
EPRA NNNAW	325.018	268.376
Aantal aandelen ⁽¹⁾	20.389.088	19.322.845
EPRA NNNAW per aandeel (in €)	15,94	13,89

(1) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

(2) De vergelijkende cijfers werden aangepast a.g.v. wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren en ten einde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.2.6. EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (NIR) EN AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (AANGEPAST NIR)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Vastgoedbeleggingen in reële waarde.	355.560	271.093 ⁽²⁾
Vorderingen financiële leasing in reële waarde ⁽¹⁾	286.714	249.138
Activa bestemd voor verkoop. (+)	0	0
Projectontwikkelingen. (-)	-43.062	-13.761
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	599.212	506.470
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	8.606	6.235 ⁽²⁾
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	607.818	512.705 ⁽²⁾
Geannualiseerde brutohuurinkomsten. (+)	31.287	27.051
Vastgoedkosten. (-)	0	0
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	31.287	27.051
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives. (-)	303	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	31.590	27.051
EPRA NIR (in %)	5,15%	5,28% ⁽²⁾
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,20%	5,28% ⁽²⁾

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

(2) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.2.7. EPRA HUURLEEGSTAND

	2019	2018
Huoppervlaktes (in m ²)	0	0
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	0	0
EPRA huurleegstand (in %)	0,00%	0,00%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2019 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

1.2.8. VASTGOEDPORTEFEUILLE - NETTO HUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE ⁽¹⁾

Boekjaar afgesloten op	31 december 2018				31 december 2019		
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ⁽²⁾	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Nettohuurinkomsten van de periode	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille ⁽²⁾	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	24.219	985	0	27.833	28.818	24.578	1,48%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.833	965	0	12.702	13.667	10.055	
Financiële leasings	14.386	20	0	15.131	15.151	14.523	
Nederland	0	384	0	280	664	0	0,00%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	384	0	280	664	0	
Financiële leasings	0	0	0	0	0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	24.219	1.369	0	28.113	29.482	24.578	1,48%

(1) Het betreffen de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, gewijzigde huurovereenkomsten) van de nettohuurinkomsten (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen), exclusief de variaties als gevolg van veranderingen in de omvang (zware renovaties, verwervingen) die in de loop van het jaar plaatsvonden.

(2) Vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren

1.2.9. EPRA KOSTRATIO'S

(x € 1.000)

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-3.311	-3.821
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	0
Beheerskosten vastgoed.	0	0
Andere vastgoedkosten.	0	0
Algemene kosten van de vennootschap.	-4.929	-3.908
Andere operationele opbrengsten en kosten.	1.618	87
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-3.311	-3.821
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen.	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-3.311	-3.821
Brutohuurinkomsten (C)	29.893	25.492 ⁽¹⁾
EPRA KOSTRATIO (INCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (A/C)	11,08%	14,99% ⁽¹⁾
EPRA KOSTRATIO (EXCL. RECHTSTREEKSE LEEGSTANDSKOSTEN) (B/C)	11,08%	14,99% ⁽¹⁾
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.150	488

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

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

1.2.10 EPRA CAPEX

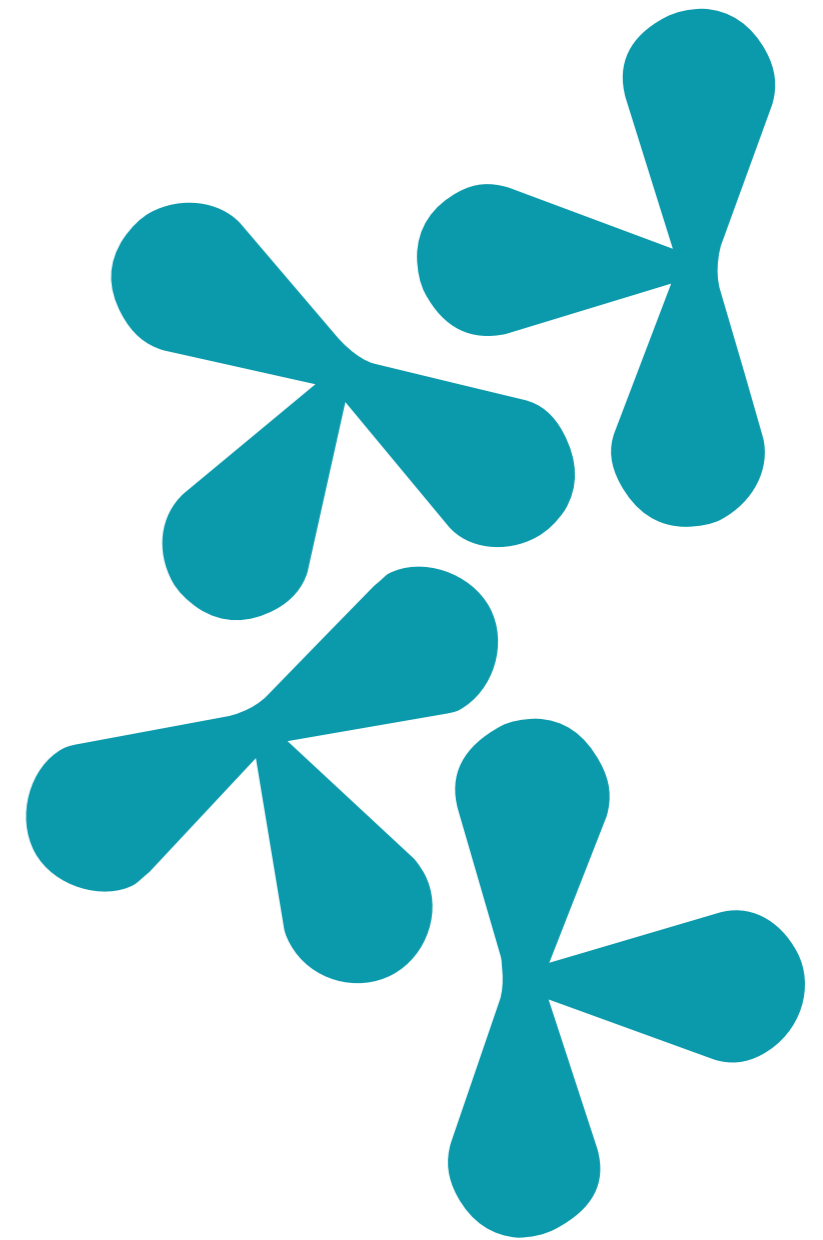
(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	28.399	31.697 ⁽¹⁾
(2) Ontwikkeling	28.353	7.733
(3) Vastgoed in exploitatie	13	-1.062
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	56.766	38.368

(x € 1.000)		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Geactiveerde investeringskosten m.b.t. financiële leasingen		
(1) Acquisities	10.978	13.111
(2) Ontwikkeling	784	4.079 ⁽¹⁾
(3) Vastgoed in exploitatie	-296	-90 ⁽¹⁾
(4) Andere (intercalaire intresten en project management)	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten financiële leasingen	11.466	17.101

Care Property Invest nv bezit geen aandeel binnen een joint venture.

(1) Als gevolg van wijzigingen in de berekeningswijze van deze indicatoren werden de vergelijkende cijfers van 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

✧ Care Property Invest blijft streven naar de voortdurende verbetering van haar financiële transparantie en een verbeterde toepassing van de EPRA BPR





VI. Vastgoedverslag

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar de ganse Europese Economische Ruimte. De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met een substantieel aantal nieuwe investeringen, waarvan als kers op de taart ook haar eerste verwervingen in de Nederlandse zorgvastgoedmarkt.

Dit boekjaar ging Care property Invest over tot de effectieve verwerving van 10 projecten en tekende eveneens het akkoord onder opschortende voorwaarden voor 2 bijkomende projecten.

De Belgische vastgoedportefeuille werd in de loop van het boekjaar 2019 verrijkt met 2 nieuwe vastgoedbeleggingen, zijnde het woonzorgcentrum "Huyse Elckerlyc" te Riemst en het woonzorgcentrum "La Résidence du Lac" te Genval. Deze laatstgenoemde werd verworven d.m.v. een inbreng in natura. Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk "III. Beheersverslag", punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019" op pagina 37.

Op 27 september 2019 kon zij ook de oplevering melden van het wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels "De Nieuwe Ceder" te Deinze, het eerste project voor personen met een beperking in de portefeuille van de Vennootschap.

Op 12 december 2019 tekende zij ook het akkoord onder opschortende voorwaarden voor de verwerving van de woonzorgcentra "La Reposée" te Bergen en "New Beaugency" te Bernissart. Deze werden na afsluiting van het boekjaar, op 15 januari 2020, effectief verworven d.m.v. een inbreng in natura. Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk "III. Beheersverslag", punt "2.2 Gebeurtenissen na afsluiting van boekjaar 2019" op pagina 46.

In Nederland ging de Vennootschap over tot de verwerving van maar liefst 8 nieuwe projecten, allen vastgoedbeleggingen. Het gaat hier concreet om de verwerving van de "Margaritha Maria Kerk" (herontwikkeling kerk naar zorgresidentie) te Tilburg, "Sterrenwacht" (herontwikkeling sterrenwacht naar zorgresidentie) te Middelburg, de woonzorgvoorziening "Villa Sijthof" te Wassenaar, de zorgresidentie "De Gouden Leeuw" te Laag-Keppel, "Villa Wulperhorst" te Zeist (herontwikkeling land- en koetshuis naar zorgresidentie), "St. Josephkerk" te Hillegom (herontwikkeling kerk naar zorgresidentie), de zorgresidentie "De Gouden Leeuw" te Zelhem en de zorgresidentie "De Gouden Leeuw" in Zutphen (ontwikkeling)

Meer informatie over deze projecten staat in het hoofdstuk "III. Beheersverslag", punt "2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2019" op pagina 37.

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische als de Nederlandse bevolking.

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 Belgische 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 in België en Nederland.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is, zoals aangeleverd door de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, bovenop het waarderingsverslag:

Markt van de huisvesting voor senioren in België⁽¹⁾

Vanaf 1 januari 2019 behoort ouderenzorg, ten gevolge van de 6e staatshervorming, volledig tot de bevoegdheden van de regionale deelentiteiten. In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden in 2018 toegenomen met 887 eenheden tot 144.946. Dit is het laagste jaarlijkse groeicijfer van de afgelopen jaren. Nationaal nam het aantal bedden over de laatste vijf jaar toe met 10.649 eenheden. Deze groei werd vooral gerealiseerd in het Vlaams gewest: + 9.345 eenheden de laatste vijf jaar. 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 2018 en 2035 zal groeien van 19% naar 24% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Volgens de cijfers van Statbel is de levensverwachting voor mannen tussen 1994 en 2018 toegenomen van 73,3 tot 79,2 jaar en voor vrouwen van 80 tot 83,7 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 belangrijker rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel.

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.

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

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.

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 regionale deeltiteiten, 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.

Markt van de huisvesting voor senioren in Nederland⁽¹⁾

Nederlandse Economie

De Nederlandse economie laat sinds 2016 een krachtig herstel zien met hoogtepunt het jaar 2017. Sinds 2018 is een afvlakking van de economische groei zichtbaar. Naar verwachting is het bruto binnenlands product van Nederland in 2019 met 1,7% gegroeid, waar dit in 2018 nog uitkwam op 2,6% (2017: 2,9%). In 2020 wordt door het Centraal Planbureau een verder teruglopende economische groei verwacht van 1,3%. Voor 2020 blijven het Amerikaanse handelsbeleid van importheffingen en handelsbarrières samen met de Brexit en de problematiek in Nederland rond de PFAS en stikstofuitstoot de grootste risico's voor de economie. De stijging van het bruto binnenlands product wordt in Nederland grotendeels ingegeven door binnenlandse bestedingen. De consumptie van huishoudens neemt, gelijk als in 2019, het komende jaar naar verwachting toe, met gemiddeld 1,9% per jaar.

Inkomens en werkloosheid

De beschikbare inkomens zullen in Nederland naar verwachting verbeteren door hogere bruto beloning van werkenden, de verdere verlaging van de inkomstenbelasting en sterk aantrekkende werkgelegenheid. Als gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt zijn de lonen in 2019 met circa 2,5% gestegen.

Verwacht wordt dat de lonen in 2020 verder met gemiddeld 2,8% zullen stijgen. In combinatie met lastenverlichting leidt dit tot een verwachte verbetering van de koopkracht in Nederland. De werkloosheid in Nederland laat sinds 2017 een duidelijke daling zien, naar een niveau van ongeveer 4,0% van de beroepsbevolking in 2018 en 3,4% in 2019. Voor 2020 wordt een lichte stijging van de werkloosheid verwacht, waarmee de werkloosheid naar verwachting uit zal komen op 3,6%.

Inflatie

De inflatie in Nederland is in 2019 aanzienlijk opgelopen naar een niveau van 2,7%, waar dit in voorgaande jaren op een gematigd niveau lag met 1,6% in 2018 en 1,3% in 2017. De verhoogde inflatie in 2019 werd mede veroorzaakt door verhogingen van energiebelastingen en de verhoging van het lage btw-tarief (van 6% naar 9%). In 2020 neemt de jaarlijkse prijsstijging naar verwachting van het CPB af tot een niveau van 1,4%.

Woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt blijft krap. De huizenprijzen blijven stijgen, maar minder hard dan de afgelopen jaren het geval was. In het derde kwartaal van 2019 lagen de prijzen van bestaande koopwoningen landelijk 6,3% hoger dan in hetzelfde kwartaal in 2018. In 2018 groeiden huizenprijzen nog met 9,0% op jaarbasis, de grootste stijging sinds de kredietcrisis. De daling van het aantal transacties van bestaande koopwoningen vlakt af. Naar verwachting daalt het aantal transacties volgend jaar met 2,5%. Met name in de grote steden is de woningmarkt nog steeds krap en door de achterblijvende nieuwbouw neemt de krapte verder toe. Naast personeelstekorten in de bouw speelt op dit moment ook de stikstof- en PFAS-problematiek in Nederland een rol. Doordat het verlenen van vergunningen door voornoemde problematiek grotendeels heeft stilgelegen, zijn er bij projecten die nog in voorbereiding zijn, vertragingen ontstaan die lastig in te halen zijn. Het uitstel van deze projecten leidt vooral volgend jaar naar verwachting tot een lagere bouwproductie.

Nederlandse zorgvraag

De zorg in Nederland is sterk in ontwikkeling. Het voormalige bouwregime is afgeschaft. In plaats daarvan is er in Nederland een normatief bekostigingssysteem voor de kapitaalslasten van de zorg geïntroduceerd. Nederlandse zorginstellingen zijn hiermee zelf verantwoordelijk geworden voor het exploiteren van het zorgvastgoed. Door deze hervorming zullen geleidelijk aan steeds minder zorgvragers een beroep doen op de bestaande intramurale zorg. Indien het de zorginstelling niet lukt de bezettingsgraad van hun zorgvastgoed op peil te houden, dan lopen zij zowel de vergoeding voor de zorg, als huisvesting en verblijf mis. Nederlandse zorginstellingen worden hiermee gedwongen zich doelgericht en efficiënt te gedragen. Het huren van zorgvastgoed is daarbij een optie geworden. Als gevolg van de extramuralisatie van de zorg is in Nederland een markt ontstaan voor het beleggen in zorgvastgoed.

Markt voor Nederlands Zorgvastgoed

Van Nederlandse Woningbouwcorporaties wordt verlangd dat zij zich hoofdzakelijk focussen op het exploiteren van sociale woningbouw, waardoor de Nederlands traditionele belegger in zorgvastgoed, genoodzaakt is veel minder actief te zijn op dit terrein. Zichtbaar is dat steeds meer Woningbouwcorporaties hun zorg-gerelateerde bezit afstoten en op afstand zetten. Beursfondsen, pensioenfondsen en vermogende particulieren investeren steeds meer in Nederlands zorgvastgoed. In de langdurige zorg ontpoppen de private partijen zich als alternatief voor de woningcorporaties.

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

Als gevolg van de extramuralisatie van de zorg, waarbij de focus ligt op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen, is in Nederland een sterke vraag ontstaan naar vrije sector zorgappartementen. Hierdoor is in korte tijd een snel groeiend tekort ontstaan aan zorgappartementen. Het tekort aan vrije sector zorgappartementen in Nederland blijft groeien. Door de sterke vraag is het tekort in Nederland opgelopen tot circa 32.000 appartementen. Zolang dit aanbod niet wordt verruimd, zal dit tekort naar verwachting verder oplopen tot een niveau van circa 52.000 woningen in 2040. De Nederlandse zorgvastgoedmarkt is naar schatting ongeveer net zo groot als de Nederlandse kantorenmarkt. De markt is niet alleen groot, maar ook divers, met extra- en intramurale zorgwoningen en eerstelijns- en tweedelijnszorgvastgoed. Bij eerstelijns zorg moet gedacht worden aan de huisarts of fysiotherapeut, die tegenwoordig steeds vaker samen in een gezondheidscentrum gehuisvest zijn. Een voorbeeld van tweedelijnszorg is het ziekenhuis. Extra- en intramurale zorgwoningen krijgen ook wel de term "Care" mee, terwijl de eerste- en tweedelijnszorg ook wel "Cure" genoemd worden. Grote pluspunten van Nederlands zorgvastgoed zijn de relatief stabiele verwachtingen ten aanzien van het rendementen, de conjuncturele ongevoeligheid, de beperkte correlatie met andere vastgoedsegmenten en de mogelijkheid om vaak langjarige huurovereenkomsten te sluiten.

Belegingsvolume

In 2019 bereikte het transactievolume in zorgvastgoed naar verwachting een niveau van ongeveer 500 miljoen euro. In 2018 werd er nog voor circa 950 miljoen euro aan zorgvastgoed aangekocht door beleggers. Hiermee ligt het beleggingsvormen in 2019 ongeveer op het niveau van 2017. Steeds meer zorginstellingen en woningcorporaties gaan zich focussen op hun primaire dienstverlening en besluiten hun zorgvastgoed te verkopen aan beleggers. De daling van het beleggingsvolume in 2019 wordt grotendeels veroorzaakt door een gebrek aan kwalitatief goed aanbod. Het grootste deel van de transacties betreft zorgwoningen, met 83 procent van het totale volume. Het aandeel zorgwoningen in de woningbeleggingsmarkt komt daarmee uit op 11 procent. Het aandeel had veel groter kunnen zijn als er meer seniorenwoningen waren gebouwd. Net als in de woningbeleggingsmarkt neemt de belangstelling van internationale beleggers voor Nederlands zorgvastgoed toe. Het internationale aandeel in het transactievolume groeide in 2019 van 28 procent naar 38 procent en dit is grotendeels te danken aan een aantal omvangrijke transacties. Een voorbeeld daarvan is de transactie met het Amerikaanse Heitman dat het woonzorglandschap De Leyhoeve in Tilburg kocht voor 84 miljoen euro. Naast Amerikaanse fondsen droegen ook (institutionele) beleggers uit landen zoals België, Duitsland en Luxemburg bij aan de groei van het aandeel internationale investeerders. De verwachting is dat deze investeerders de komende jaren hun positie zullen blijven verstevigen.

Volgens branchevereniging Actiz zijn er de komende jaren miljardeninvesteringen nodig om de woningnood voor ouderen in Nederland op te vangen. Ook in de Eerste Kamer is de behoefte aan seniorenwoningen aan de kaak gesteld vanuit de overtuiging dat het toevoegen van woningen in dit segment tot een betere doorstroming op de gehele woningmarkt zal leiden. Slechts circa een derde van het transactievolume in zorgvastgoed betreft nieuwbouw. Het aandeel nieuwbouw daalde van 41 procent in 2018 naar 36 procent in 2019. Doordat de uitbreiding van de voorraad achterblijft bij de groeiende vraag naar geschikte huisvesting voor senioren loopt het tekort aan deze woningen verder.

Rendementen

In de afgelopen jaren laat het directe rendement van Nederlands zorgvastgoed (ook wel het kasstroom rendement genoemd) een relatief stabiel verloop zien rond een niveau van 5,50%. Ook in 2019 lijkt dit rendement op een stabiel niveau te zijn gebleven. Rentetarieven op Nederlandse zorgobligaties die specifiek in zorgvastgoed geïnvesteerd worden schommelen tussen 5,00 tot 6,50%. Veel beleggers zitten vooral in een fonds vanwege de relatieve "zekerheid" over het directe rendement. Een belangrijke indicatie hiervoor zijn de bruto-aanvangsrendement (BAR), ofwel de huurinkomsten in het eerste jaar van de exploitatie gedeeld door de investering.

In de markt was in 2018 nog een daling van de bruto-aanvangsrendementen ten opzichte van 2017 zichtbaar. In 2019 zette deze daling van de aanvangsrendementen verder door. Onderstaande percentages vertegenwoordigen de "prime A-1" bruto-aanvangsrendementen die van toepassing waren in de eerste helft van 2018. Hierbij is voor woonzorgvastgoed uitgegaan van een 15-jarige marktconforme huurovereenkomst met een solvabele huurder, in een nieuw gebouw dat volledig geschikt is voor de betreffende zorgexploitatie en gelegen is op een goede locatie.

Eerstelijns gezondheidscentra	5,60%
Tweedelijnscentra	6,00%
Intramuraal vastgoed	5,10%
Extramuraal (woon)zorgvastgoed	4,25%
Particuliere (woon)zorgvastgoed	5,35%

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

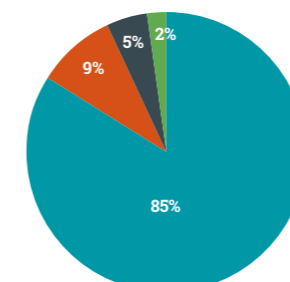
31 december 2019	Aanschaffingswaarde ⁽¹⁾	Reële waarde	Verzekerde waarde	% Verzekerde waarde tov reële waarde	Huuropbrengst	Betaalde verzekeringspremie
België						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	267.315.679	284.403.034	0 ⁽²⁾	0%	13.666.846	0 ⁽²⁾
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	13.778.558	13.771.920	0 ⁽²⁾	0%	0	0 ⁽²⁾
Financiële leasingen in exploitatie	220.512.548	286.714.450	91.263.843 ⁽³⁾	0%	15.150.984	0 ⁽²⁾
Financiële leasingen in ontwikkeling	7.178.146	0	0 ⁽²⁾	-	0	0 ⁽²⁾
Nederland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	26.566.516	28.094.230	0 ⁽²⁾	0%	663.926	0 ⁽²⁾
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	27.866.546	29.290.521	0 ⁽²⁾	-	0	0 ⁽²⁾
Totaal	563.217.992	642.274.155	267.365.427	0%	29.481.755	0

- (1) Voor de definitie van de aanschaffingswaarde wordt verwezen naar Hoofdstuk "IX. Lexicon" vanaf pagina 264.
- (2) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de "triple net" overeenkomsten) of worden doorgerekend zodat de kost finaal ten laste is van de exploitant.
- (3) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project – de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten 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, Oosteklo: inclusief pastorie, Hemiksem: inclusief subsidieerbaar deel zijnde 70,25% van de algemene aanneming, Kontich: inclusief renovatie kasteeltje, Zulte: inclusief verbindingsgang, Lennik: inclusief gemeenschapsvoorzieningen, Hooglede (Gits): inclusief dagverzorgingscentrum, Sint-Niklaas (Priesteragie): inclusief onderbouw – Meise: inclusief verbindingsgang – Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.

In 2019 kon Care Property Invest 10 bijkomende investeringen opnemen in de geconsolideerde vastgoedportefeuille, waarvan 5 nieuwe ontwikkelingen.

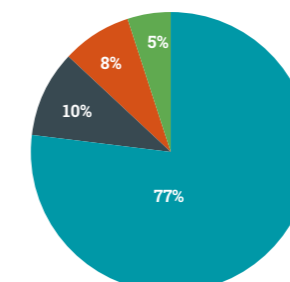
2.1 Geografische spreiding

GEOGRAFISCHE SPREIDING AANTAL PROJECTEN



31 december 2019

GEOGRAFISCHE SPREIDING AANTAL WOONEENHEDEN

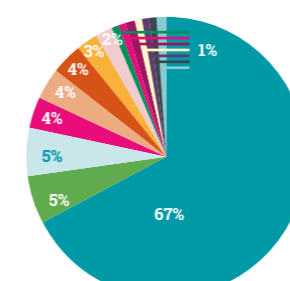


31 december 2019

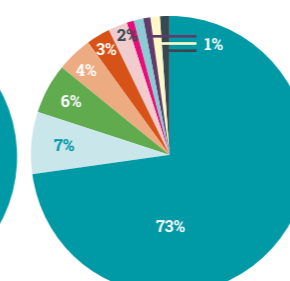


- (1) Op 31 december 2019 is de financiële leasing "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke nog in ontwikkeling.
- (2) Op 31 december 2019 is de vastgoedbelegging "Nuance" te Vorst nog in ontwikkeling.
- (3) Op 31 december 2019 zijn de vastgoedbeleggingen "De Orangerie" te Nijmegen (NL), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), St. Josephkerk" te Hillegom en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL) nog in ontwikkeling.

2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant



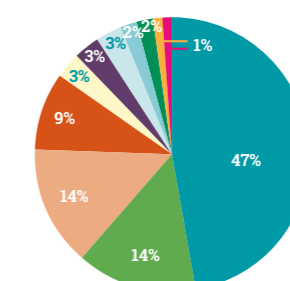
31 december 2019



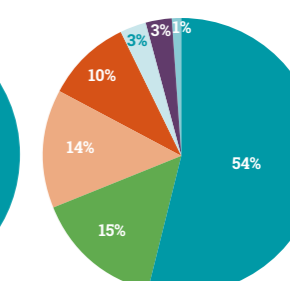
31 december 2018

- (1) De exploitatie van het woonzorgcentrum "Nuance" 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. Deze exploitant droeg voorheen de naam "Stepping Stones"

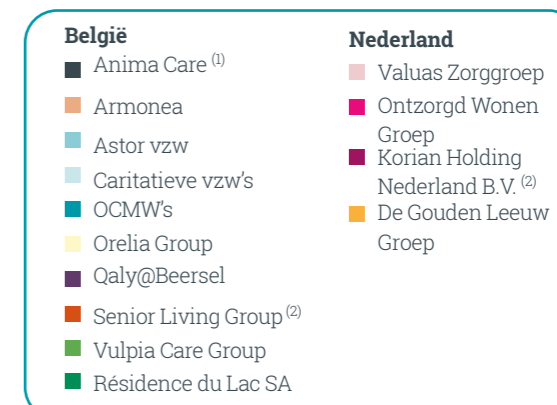
2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant



31 december 2019



31 december 2018



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

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019	Aantal projecten met einde tussen						Totaal
	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	> 20 jaar	
België	0	0	22	22	17	37	98
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	1	1	16	18
Financiële leasings	0	0	22	21	16	21	80
Nederland	0	0	0	0	3	1	4
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	0	3	1	4
Totaal	0	0	22	22	20	38	102⁽¹⁾

(1) Op 31 december 2019 heeft Care Property Invest 110 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 102 voltooide projecten en 8 projecten in ontwikkeling (De groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen welzijnshuis" te Middelkerke(BE), het woonzorgcentrum "Nuance" te Vorst (BE), de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen(NL), de zorgresidentie "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), de zorgresidentie "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), de zorgresidentie "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), de zorgresidentie St. Josephkerk" te Hillegom (NL) en de zorgresidentie "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL). Per 31 december 2019 zijn er eveneens 2 projecten waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (de woonzorgcentra "La Reposée" te Bergen(BE) en "New Beaugency" te Bernissart(BE)).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit de initiële portefeuille) zal vervallen in 2026, meer bepaald binnen 6,51 jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 16,69 jaar⁽¹⁾. Deze termijn omvat de resterende opstaltermijn, welke voor de contracten uit de initiële portefeuille gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasings bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 14,94 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 23,07 jaar.

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

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019	Te ontvangen inkomsten voor de periode						
	0-1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	10-15 jaar	15-20 jaar	> 20 jaar	totaal
België	24.286.373	97.145.493	117.689.681	101.568.965	88.145.684	79.981.541	508.817.738
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	13.510.517	54.042.067	67.552.584	66.954.831	63.709.269	61.232.491	327.001.759
Financiële leasings	10.775.856	43.103.426	50.137.097	34.614.134	24.436.415	18.749.051	181.815.979
Nederland	1.489.480	5.957.920	7.447.400	7.447.400	6.837.012	2.755.507	31.934.720
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.489.480	5.957.920	7.447.400	7.447.400	6.837.012	2.755.507	31.934.720
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0
Totaal⁽¹⁾	25.775.853	103.103.413	125.137.081	109.016.365	94.982.696	82.737.048	540.752.458

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 december 2019 op basis van de niet-geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract (vervaldagen opgesplitst) en voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ("Tilia" te Gullegem), rekening houdend met een bezettingsgraad van 100%.

2.6 Verdeling projecten in functie van leeftijd van de gebouwen

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				Totaal
	In 2019	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	>10 jaar geleden	
België	1	9	30	58	98
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	6	7	5	18
Financiële leasings	1	3	23	53	80
Nederland	0	0	0	4	4
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4	4
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0	0	0
Totaal	1	9	30	62	102⁽¹⁾

(1) Op 31 december 2019 heeft Care Property Invest 110 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 102 voltooide projecten en 8 projecten in ontwikkeling (De groep van assistentiewoningen "Assistentiewoningen welzijnshuis" te Middelkerke(BE), het woonzorgcentrum "Nuance" te Vorst (BE), de zorgresidentie "De Orangerie" te Nijmegen(NL), de zorgresidentie "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (NL), de zorgresidentie "Sterrenwacht" te Middelburg (NL), de zorgresidentie "Villa Wulperhorst" te Zeist (NL), de zorgresidentie St. Josephkerk" te Hillegom (NL) en de zorgresidentie "De Gouden Leeuw" te Zutphen (NL). Per 31 december 2019 zijn er eveneens 2 projecten waarvoor zij reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden tekende (de woonzorgcentra "La Reposée" te Bergen(BE) en "New Beaugency" te Bernissart(BE)).

2.7 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 ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% bedraagt op 31 december 2019.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor 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 2019 als op 31 december 2018 volledig bezet waardoor er geen leegstand was. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

2.8 Verzekerde waarde vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf ontwikkelt of heeft ontwikkeld, wordt tijdens de constructiefase een "alle bouwplaatsrisico's-verzekering" afgesloten, alsook een "aansprakelijkheidsverzekering". Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

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

2.9 Verdeling per vastgoed geheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 31 december 2019 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.



3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille

3.1 Samenvattende tabel vastgoedbeleggingen

Uitbater en projecten-31 december 2019	Aanduiding locatie landkaart op pagina 146	Bouw-/ (recentste) renovatiejaar	Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
België									
Armonea									
Les Terrasses du Bois	8	2014	16.568	176	1.886.957,37	1.791.166,15	100%	Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde	5,42%
Park Kemmelberg	13	2014	2.412	31	357.583,61	413.931,84	100%	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	
Ter Meeuwen	16	2015	8.628	101	747.642,91	837.144,39	100%	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	
WZC Residentie Moretus	12	2005-2011	8.034	139	1.174.917,57	1.415.434,73	100%	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem	
OCMW Wevelgem									
Residentie Tilia	1	2014-2015	1.454	15	137.332,17	134.740,54	100%	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem	
Orelia Group									
Wiert 126	17	2014	6.875	132	970.000,00	1.130.025,23	100%	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette	
Qaly@Beersel									
Qaly	10	2016	6.834	83	866.192,78	936.527,49	100%	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg	
Résidence du Lac									
La Résidence du Lac	19	2011	5.410	99	683.965,00	961.191,10	100%	Avenue Alber 1er 319, 1332 Genval	
Senior Living Group									
3 Eiken	6	2015-2016	7.990	122	943.616,81	985.530,36	100%	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken	8,59%
Huyse Elckerlyc	18	2008	3.944	73	280.763,89	397.911,65	100%	Trinellestraat 23, 3770 Riemst	
Ter Bleuk	5	2013-2016	5.593	52	733.741,67	741.374,92	100%	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	
Woonzorgcentrum Oase	11	2016	6.730	76	817.466,31	873.153,06	100%	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem	
Vulpia Care Group									
Aan de Kaai	2	2012	7.950	74	852.956,71	914.838,70	100%	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout	12,30%
Boeyendaalhof	4	1991-2011	7.139	117	795.243,45	922.264,06	100%	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout	
Bois de Bernihè	9	2013	6.886	113	597.388,30	782.587,73	100%	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny	
De Nieuwe Kaai	3	2005	7.806	99	892.078,99	982.121,23	100%	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout	
Home Aldante	14	2003	2.372	55	178.137,35	245.192,96	100%	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg	
't Neerhof	15	2013	8.236	108	750.860,67	813.030,65	100%	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel,	

(1) Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar "4. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 154, 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.

(2) De overige onroerende goederen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leasings aan fair value.

Uitbater en projecten-31 december 2019	Aanduiding locatie landkaart op pagina 146	Bouw-/ (recentste) renovatiejaar	Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov gecons. activa (%) ⁽²⁾
Nederland									
De Gouden Leeuw Groep									
De Gouden Leeuw (Laag-Keppel)	6	1769-1980	2.265	37	153.118,30	501.428,96	100%	Rijksweg 916998 AG, Laag-Keppel	
De Gouden Leeuw (Zelhem)	9	2007	5.200	40	56.000,00	762.961,80	100%	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem	
Ontzorgd Wonen Groep									
Villa Sijthof	4	2015	1.411	19	174.807,47	368.247,01	100%	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar	
Valuas Zorggroep B.V.									
Villa Pavia	2	2004	1.638	16	280.000,00	400.004,61	100%	Laan van Beek en Royen 45 te 3701 AK Zeist	
Totaal			131.375	1.777	14.330.771	17.310.809	100%		

(1) Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar "4. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 154, 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.

(2) De overige onroerende goederen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leasingen aan fair value.

3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling

Project	Aanduiding locatie landkaart op pagina 146	Plaats	Geschatte totale kostprijs	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Voorziene oplevering	GHW na afloop	Exploitant	Type
Vastgoedbeleggingen									
Nuance	7	Vorst - BE	14.773.761	13.778.558	995.203	feb. 2020	739.186	Anima Care nv	ontwikkeling
De Orangerie	1	Nijmegen - NL	10.470.509	8.131.715	2.338.794	aug. 2020	575.878	Ontzorgd Wonen Groep	herontwikkeling
Margaritha Maria Kerk	3	Tilburg - NL	7.638.889	4.271.291	3.367.598	"Kerk: okt.2020 Pastorie: dec. 2020"	412.500	Ontzorgd Wonen Groep	herontwikkeling
Sterrenwacht	5	Middelburg - NL	5.623.704	1.925.991	3.697.713	jan. 2021	303.680	Ontzorgd Wonen Groep	herontwikkeling
Villa Wulperhorst	7	Zeist - NL	12.956.696	4.828.789	8.127.907	feb. 2021	765.000	Valuas Zorggroep	herontwikkeling
St. Josephkerk	8	Hillegom - NL	9.065.000	3.655.401	5.409.599	apr. 2020	490.000	Stepping Stones	herontwikkeling
De Gouden Leeuw	10	Zutphen - NL	11.650.000	5.053.359	6.596.641	jun. 2021	629.100	De Gouden Leeuw Groep	ontwikkeling
Financiële leasingen									
Assistentiewoningen De Stille Meers	4	Middelkerke - BE	8.234.801	7.178.146	1.056.655	jan. 2020	454.876	OCMW Middelkerke	ontwikkeling
Totaal			80.413.360	48.823.249	31.590.111				

3.3 Samenvattende tabel financiële leasingen initiële portefeuille

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov gecons. activa (%) ⁽¹⁾
OCMW							
Antwerpen							
Residentie "t Lam"	1997	2.465	26	208.621,92	100%	Polderstraat, 1, 2070 Zwijndrecht	
Residentie "De Loteling"	1998	2.103	24	165.991,68	100%	Kapellei, 109, 2980, Sint-Antonius (Zoersel)	
Residentie "De Linde"	1998	2.348	23	185.825,28	100%	Jaak Aertsiaan, 3, 2320 Hoogstraten	
Residentie "De Peulder"	1998	1.722	20	158.976,00	100%	Bellekens, 2, 2370 Arendonk	
Residentie "Papegaaienhof"	1999	2.285	24	207.383,04	100%	Burgemeester De Boeylaan 2, 2100 Deurne	
Residentie "Altena"	2003	2.480	25	263.031,00	100%	Antwerpsesteenweg, 75, 2550 Kontich	
Residentie "Mastbos"	2000	1.728	20	181.776,00	100%	Maststraat, 2, 2910 Essen	
Residentie "Mastbos" - uitbreiding	2010	866	10	88.822,80	100%	Maststraat, 2, 2910 Essen	
Residentie "Kloosterhof"	2001	1.955	24	211.443,84	100%	Kloosterhof, 1, 2470 Retie	

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aantal residentie-eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov gecons. activa (%) ⁽¹⁾
Residentie "De Brem"	2001	3.512	42	341.873,28	100%	Zwaantjeslei, 87, 2170 Merksem	
Residentie "'t Kloosterhof"	2002	1.476	17	153.452,88	100%	Kloosterhof, 1, 2470 Retie	
Residentie "A. Stappaerts"	2002	2.090	28	309.859,20	100%	Albert Grisarstraat, 17-25, 2018 Antwerpen	
Residentie "Sint-Bernardus"	2004	3.094	24	208.313,28	100%	Sint-Bernardusabdij, 1, 2620 Hemiksem	
Residentie "De Wilders"	2004	2.069	25	226.965,00	100%	De Wilders, 39, 2382 Poppel (Ravels)	
Residentie "Het Sluisken"	2005	2.158	25	198.132,00	100%	Gasthuistraat, 9, 2960 Brecht	
Residentie "Geestenspoor"	2006	1.660	19	151.127,52	100%	Geestenspoor, 69-75, 2180 Ekeren	
Residentie "'t Zand"	2011	3.378	36	136.140,48	100%	Zandstraat, 4, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor	
"Hof van Picardiën"	2012	2.004	22	123.478,08	100%	Molenstraat, 68, 2970 Schilde	
Residentie "De Schittering"	2012	2.537	22	140.891,52	100%	Nieuwstraat 11,13,15, 2290 Vorselaar	
Residentie "Nieuwe Molenakkers"	2012	6.125	37	231.510,48	100%	Boudewijnstraat, 7, 2340 Beerse	
Residentie "'Ten Hove"	2013	4.771	50	145.104,00	100%	Jakob Smitslaan 26, 2400, Mol	
West-Vlaanderen							
Residentie "Zevekote"	1998	1.469	22	181.515,84	100%	Statiestraat, 80, 8810 Lichtervelde	
Residentie "D'Hooge"	1998	1.766	19	155.363,76	100%	Karel de Goedelaan, 4, 8820 Torhout	
Residentie "Roger Windels"	1998	727	21	165.032,28	100%	Lostraat, 3, 8647, Loreninge	
Residentie "Soetschip"	1999	2.524	10	83.371,20	100%	Beversesteenweg, 51, 8800 Roeselare	
Residentie "Zilver schoon"	2000	1.348	30	240.123,60	100%	Ieperweg, 9a, 8211 Loppem (Zedelgem)	
Residentie "Eugenie Soenens"	2001	1.348	14	120.981,84	100%	Hospitaalstraat, 31, 8610 Kortemark	
Residentie "De Varent"	2002	5.901	63	240.985,80	100%	Zuiderlaan, 45, 8790 Waregem	
Residentie "Ter Drapiers"	2002	1.553	17	613.025,28	100%	Gasstraat, 4, 8940 Wervik	
Residentie "Meulewech"	2002	3.175	36	146.555,64	100%	Kosterijstraat, 40-42, 8200 Brugge	
Residentie "De Vliedberg"	2010	3.306	35	309.908,16	100%	Rudderhove, 2, 8000 Brugge	
Residentie "Ter Leyen"	2012	2.640	33	172.544,40	100%	Wiemeers, 12, 8310 Brugge	
Residentie "'Ten Boomgaard"	2012	4.839	38	184.534,08	100%	Ter Beke, 31, 8200 Brugge	
Residentie "De Vlasblomme"	2003	1.527	19	111.477,96	100%	Grote Molenstraat, 43, 8930 Menen	

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aantal residentie-eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov gecons. activa (%) ⁽¹⁾
Residentie "Leonie"	2005	1.101	17	175.010,52	100%	Leonie de Croixstraat, 19, 8890 Dadizele (Moorslede)	
Residentie "Ter Linde"	2011	1.863	20	113.513,76	100%	Gitsbergstraat, 40, 8830 Hooglede	
Residentie "Duinenzicht"	2011	4.135	48	155.709,60	100%	Duinenzicht, 10-14, 8450 Bredene	
Oost-Vlaanderen							
Residentie "De Lavondel"	1997	1.856	20	311.806,08	100%	Proosdij, 15, 9400 Denderwindeke	
Residentie "De Kaalberg"	1998	4.501	47	153.141,60	100%	Pachting, 6, 9310 Moorsel	
Residentie "Denderzicht"	1999	1.561	17	369.287,04	100%	Burchtstraat, 48-54, 9400 Ninove	
Residentie "Aster"	2000	1.358	16	145.164,36	100%	Koning Albertstraat, 7, 9968 Oosteeklo	
Residentie "Herfstdroom"	2000	1.902	20	132.151,68	100%	Bommelstraat, 33, 9840 De Pinte	
Residentie "Den Eendengaerd"	2000	1.756	20	171.218,40	100%	Marktplein, 23, Roodkruisstraat, 9220 Hamme	
Residentie "Den Craenevliet"	2004	816	11	171.988,80	100%	Killestraat, 33, 9220 Hamme	
Residentie "Cuesta"	2005	1.872	24	121.463,76	100%	Molenstraat, 41, 9250 Waasmunster	
Residentie "De Lijsterbes"	2006	1.865	20	164.926,08	100%	Steenvoordestraat, 38 bis, 9070 Destelbergen	
Residentie "De Lijsterbes" - uitbreiding	2014	1.854	20	164.193,60	100%	Steenvoordestraat, 38 bis, 9070 Destelbergen	
Residentie "De Goudbloem"	2009	4.102	36	175.855,20	100%	Zwijgershoek, 10, 9100 Sint-Niklaas	
Residentie "De Priesteragie"	2012	6.072	60	155.373,12	100%	Azalealaan, 6, 9100 Sint-Niklaas	
Vlaams-Brabant							
Residentie "Den Eikendreef"	1998	1.081	13	197.020,80	100%	Kloosterstraat 73, 1745 Opwijk	
Residentie "De Vlindertuin"	2014	3.152	32	103.034,88	100%	Kloosterstraat, 77, 1745 Opwijk	
Residentie "Dry Coningen"	2007	2.030	24	321.108,48	100%	Leuvensesteenweg, 190, 3070 Kortenberg	
Residentie "De Sterre"	2008	1.320	15	183.021,12	100%	Mechelsesteenweg, 197, 1933 Sterrebeek (Zaventem)	
Residentie "De Veste"	2010	2.037	18	244.207,44	100%	De Veste, 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem)	
Seniorie "Houtemhof"	2008	3.187	31	287.879,64	100%	Houtemstraat, 45, 3300 Tienen	
Seniorie "Houtemhof" - uitbreiding	2010	2.429	31	240.951,84	100%	Houtemstraat, 45, 3300 Tienen	
Residentie "Den Bleek"	2011	1.936	16	135.406,08	100%	Stationsstraat, 35, 1750 Sint-Kwintens-Lennik	

Naam project	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov gecons. activa (%) ⁽¹⁾
Residentie "Paepenbergh"	2012	4.344	36	130.826,88	100%	Fabriekstraat, 148, 1770 Liedekerke	
Residentie "Ter Wolven"	2012	4.284	43	179.903,40	100%	Godshuisstraat, 33, 1861 Wolvertem (Meise)	
Limburg							
Residentie "De Kempkens II"	2000	1.537	16	136.229,76	100%	De Kempkens, 1, 3930 Hamont	
Residentie "'t Heppens Hof"	2003	1.622	19	280.993,92	100%	Heidestraat, 1, 3971 Leopoldsburg	
Residentie "De Parel"	2001	2.713	31	272.121,72	100%	Rozenkransweg, 21, 3520 Zonhoven	
Residentie "Chazal"	2004	2.703	31	177.456,96	100%	De Wittelaan, 1, 3970 Leopoldsburg	
Residentie "Kompas"	2005	1.462	18	174.681,36	100%	Dorpsstraat, 82A, 3665 As	
Residentie "De Lier"	2007	2.807	25	141.336,00	100%	Michielsplein, 5, 3930 Achel	
Residentie "Mazedal"	2008	3.346	28	297.978,24	100%	Langs de Graaf, 15, 3650 Dilsen-Stokkem	
Residentie "De Brug"	2009	4.667	40	169.718,40	100%	Rozenkransweg, 25, 3520 Zonhoven	
Residentie "Kompas"	2005	2.800	24	165.162,24	100%	Dorpsstraat, 82A, 3665 As	
Residentie "Carpe Diem"	2012	2.538	28	169.639,68	100%	Hesdinstraat, 5, 3550 Heusden-Zolder	
De Waterjuffer	2013	3.247	37	130.318,44	100%	Speelstraat, 8, 3945 Ham	
vzw							
Antwerpen							
Residentie "d' Hoge Bomen"	2000	1.821	22	175.090,08	100%	Hoogboomssteenweg, 124, 2950 Kapellen	
Residentie "'Ten Velden"	2010	1.558	21	104.086,08	100%	Kerkevelden, 44-60, 2560 Nijlen	
Oost-Vlaanderen							
Residentie "Noach"	1998	1.254	15	152.119,32	100%	Nieuw Boekhoutestraat, 5A, 9968 Bassevelde	
Residentie "Serviceflats II"	2002	1.692	19	131.177,28	100%	Ten Bosse, 150, 9800 Deinze	
Residentie "Ponthove"	2005	2.199	26	14.404.936	100%	Pontstraat, 18, 9870 Zulte	
76 projecten		124.262	1.988	14.404.936			

(1) De overige onroerende goederen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leaseings aan fair value.

3.4 Samenvattende tabel financiële leaseings nieuwe portefeuille

Naam project	Aanduiding locatie landkaart op pagina 146	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽¹⁾
OCMW								
Herfstvrede	1	2017	1.937	22	117.943,64	100%	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke	
Huis Driane	2	2018	1.742	22	111.375,64	100%	Molenstraat 56, 2270, Herenthout	
De Stille Meers	4	2020	5.326	60	-	100%	Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke	
Astor vzw								
Residentie De Anjers	5	2018	5.960	62	496.457,11	100%	Veststraat 60, 2940 Balen	
Zorghuizen vzw								
De Nieuwe Ceder	3	2019	4.779	86	20.271,54	100%	Parijsestraat 34, 9800 Deinze	
5 projecten			19.744	252	746.048			

(1) De overige onroerende goederen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leaseings aan fair value.

4. 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 2019.

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.

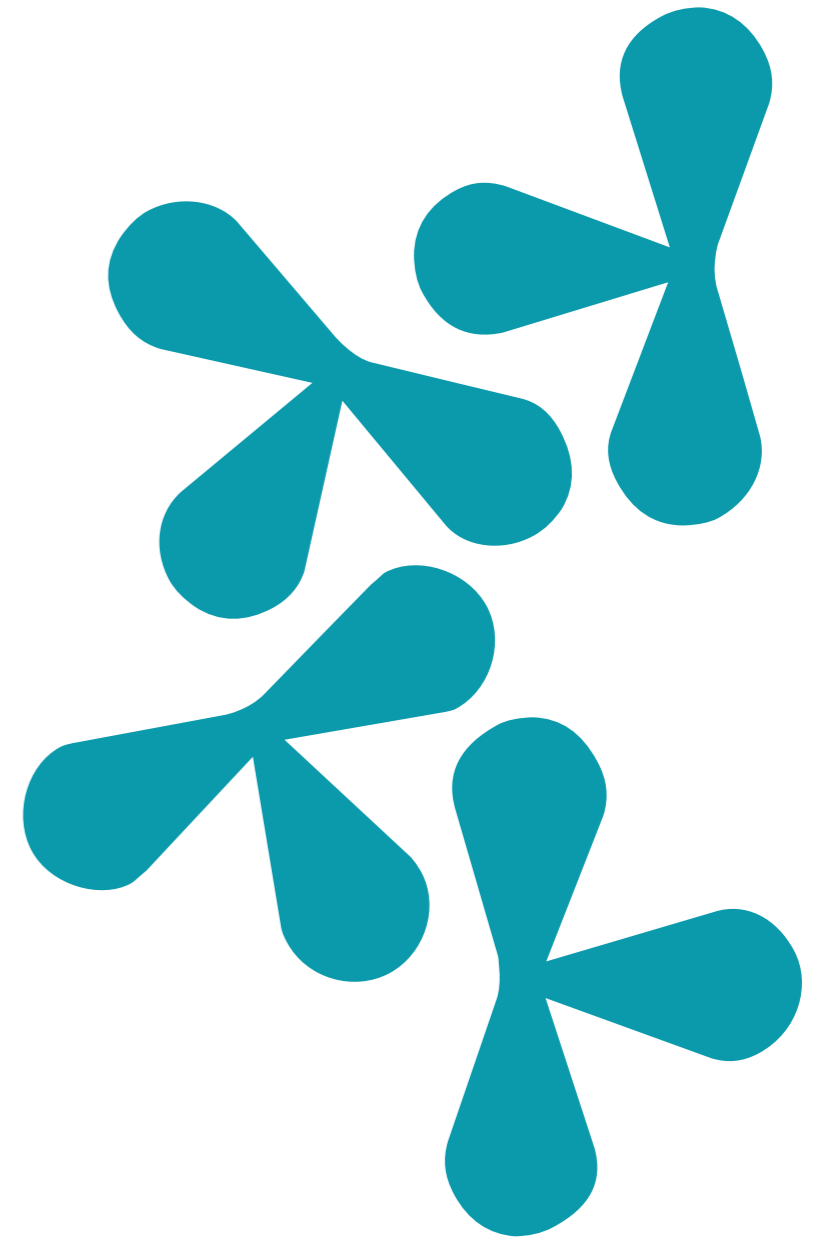
Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt 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 milieuvervuiling. 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 2019 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 355.559.100 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 366.029.200. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.686.000.

Antwerpen, 31/12/2019

Chiela Moens-Seynaeve
Schatte-Adviseur
STADIM cvba

Philippe Janssens, FRICS
Afgewaardigd Bestuurder
STADIM cvba





VII. Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019	160		
1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	160	T 5.15 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	199
1.2 Geconsolideerde balans	161	T 5.16 FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	199
1.3 Kasstroomtabel	162	T 5.17 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA	201
1.4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	164	T 5.18 HANDELSVORDERINGEN	203
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	166	T 5.19 BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA	203
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	166	T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN	203
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	166	T 5.21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	204
T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING	166	T 5.22 KAPITAAL	204
T 2.2 CONSOLIDATIEPRINCIPES	168	T 5.23 UITGIFTEPREMIE	205
T 2.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	168	T 5.24 RESERVES	205
T 2.4 VASTGOEDBELEGGINGEN	168	T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	206
T 2.5 ANDERE VASTE ACTIVA	171	T 5.26 VOORZIENINGEN	206
T 2.6 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	172	T 5.27 FINANCIËLE SCHULDEN	207
T 2.7 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	172	T 5.28 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	208
T 2.8 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN	173	T 5.29 UITGESTELDE BELASTINGEN	209
T 2.9 VLOTTENDE ACTIVA	175	T 5.30 HANDELSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN	209
T 2.10 EIGEN VERMOGEN	175	T 5.31 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	209
T 2.11 VOORZIENINGEN	175	T 5.32 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	209
T 2.12 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	176	T 5.33 TOELICHTING REËLE WAARDE	210
T 2.13 PERSONEELSBELONINGEN	177	T 5.34 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	211
T 2.14 OPBRENGSTEN EN KOSTEN	177	T 5.35 ONTVANGEN BORGTUCHTEN VAN AANNEMERS	211
T 2.15 BELASTINGEN	177	T 5.36 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	212
Toelichting 3: Segmentinformatie	180	T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2019	212
T 3.1 GESEGMENTEERDE INFORMATIE - RESULTAAT	181	T 5.38 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN	214
T 3.2 GESEGMENTEERDE INFORMATIE - BALANS	182	T 5.39 VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS	215
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	183	T 5.40 ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	215
T 4.1 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS	183	3. Verslag van de commissaris	218
T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD	184	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2019	224
T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL	186	4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat	224
T 4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN	187	4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	225
Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	189	4.3 Verkorte statutaire balans	226
T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL	189	4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking	227
T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT	189	4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	228
T 5.3 HUURINKOMSTEN	190	4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	229
T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	191	4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	230
T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	192		
T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	192		
T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	193		
T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN	193		
T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN	193		
T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	194		
T 5.11 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	194		
T 5.12 BELASTINGEN	194		
T 5.13 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	195		
T 5.14 VASTGOEDBELEGGINGEN	195		

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2019⁽¹⁾

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
I. Huurinkomsten (+)	T 5.3	29.481.755,26	25.236.782,83
NETTOHUURRESULTAAT		29.481.755,26	25.236.782,83
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		29.481.755,26	25.236.782,83
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.4	-4.929.433,42	-3.907.848,62
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.5	1.618.429,80	86.705,90
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		26.170.751,64	21.415.640,11
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.6	10.129.699,75	3.727.705,52
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	T 5.7	-274.558,63	2.645.270,81
OPERATIONEEL RESULTAAT		36.025.892,76	27.788.616,44
XX. Financiële inkomsten (+)	T 5.8	20.693,44	368,01
XXI. Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-6.205.674,70	-5.713.031,51 ⁽²⁾
XXII. Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-244.039,87	-118.152,31 ⁽²⁾
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	T 5.11	-3.061.553,02	-142.219,64
FINANCIEEL RESULTAAT		-9.490.574,15	-5.973.035,45
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		26.535.318,61	21.815.580,99
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	-165.748,40	-396.961,64
XXV. Exittaks (-)	T 5.12	589.882,37	1.582.959,14
BELASTINGEN		424.133,97	1.185.997,50
NETTORESULTAAT		26.959.452,58	23.001.578,49
Andere elementen van het globaal resultaat		0,00	0,00
GBAAL RESULTAAT		26.959.452,58	23.001.578,49

NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,3222	€ 1,1904

(1) De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk "VII. Jaarrekening", vanaf pagina 202 en de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2017 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk "VII. Jaarrekening", vanaf pagina 152. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

(2) A.g.v. een reclass tussen de netto-interestkosten en de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.2 Geconsolideerde balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		566.900.062,25	467.278.472,23
B. Immateriële vaste activa	T 5.13	174.260,30	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.14	357.245.669,51	271.431.222,33
D. Andere materiële vaste activa	T 5.15	9.909.596,03	9.124.239,06
E. Financiële vaste activa	T 5.16	633.303,48	175.358,00
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.17	183.842.687,89	173.160.837,65
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	T 5.17	15.094.545,04	13.241.336,57
II. VLOTTENDE ACTIVA		5.978.297,14	6.358.789,69
D. Handelsvorderingen	T 5.18	840.992,87	962.811,01
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	T 5.19	1.445.296,18	2.492.129,75
F. Kas en kasequivalenten	T 5.20	3.347.195,27	2.746.139,42
G. Overlopende rekeningen	T 5.21	344.812,82	157.709,51
TOTAAL ACTIVA		572.878.359,39	473.637.261,92
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
		31/12/2019	31/12/2018
EIGEN VERMOGEN		266.291.362,49	230.411.202,13
A. Kapitaal	T 5.22	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	T 5.23	104.174.862,03	87.551.065,26
C. Reserves	T 5.24	14.258.126,53	4.897.292,03
D. Nettoresultaat van het boekjaar ⁽¹⁾	T 5.25	26.519.832,58	23.001.578,48
VERPLICHTINGEN		306.586.996,91	243.226.059,79
I. Langlopende verplichtingen		189.841.523,09	170.794.880,37
A. Voorzieningen	T 5.26	2.500,00	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	T 5.27	164.999.835,40	144.726.760,10
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.16	23.075.068,83	19.556.182,94 ⁽²⁾
E. Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	1.764.118,86	338.555,63 ⁽²⁾
F. Uitgestelde belastingen	T 5.29	0,00	6.171.402,89
II. Kortlopende verplichtingen		116.745.473,82	72.431.179,42
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.27	108.885.077,87	67.022.936,27
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	T 5.30	4.201.363,49	4.092.270,18
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.31	2.477.768,68	250.000,00
F. Overlopende rekeningen	T 5.32	1.181.263,78	1.065.972,97
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN		572.878.359,39	473.637.261,92

(1) Het verschil tussen het nettoresultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat o.b.v. de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2018 van de Nederlandse dochtervennootschappen Care Property Invest.NL B.V en Care Property Invest.NL2 B.V. dewelke een verlengd boekjaar hebben t.e.m. 31 december 2019. Hierdoor kan het resultaat pas worden toegekend na de Algemene Vergadering in 2020.

(2) A.g.v. een reclass van de zakelijke rechten van de "andere langlopende financiële verplichtingen" naar de "andere langlopende verplichtingen" werden de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.3 Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2.746.139	5.641.055
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		17.506.377	13.435.021
Nettoresultaat van het boekjaar		26.959.453	23.001.578
belastingen	T 5.12	-424.134	-1.185.997
netto-interestkosten	T 5.9	6.205.675	5.675.012
financiële inkomsten	T 5.8	-20.693	-368
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten & belastingen)		32.720.300	27.490.225
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/ afgetrokken van		-8.256.201	-6.347.334
variaties in de reële waarde van swaps	T 5.11	3.061.553	142.220
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.6	-10.129.700	-3.727.706
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.4	180.950	146.329
onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.5	-1.644.083	-264.885
ander portefeuilleresultaat	T 5.7	274.559	-2.645.271
voorzieningen	T 5.26	521	1.979
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-6.957.722	-7.707.870
beweging van de activa		-807.033	1.187.277
beweging van de passiva		-6.150.689	-8.895.147
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-63.906.248	-59.594.873
investeringen in financiële leasings (ontwikkelingen)	T 5.17	-11.289.865	-6.631.730
investeringen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.14	-48.019.251	-13.286.416
investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.14	-4.385.085	-39.461.646
investeringen in materiële vaste activa	T 5.15	-147.171	-157.288
investeringen in immateriële vaste activa	T 5.13	-64.265	-62.955
investeringen in financiële vaste activa	T 5.16	-613	5.162
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		47.000.927	43.264.936

Bedragen werden afgerond naar euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2019	2018
Kaselementen begrepen in het resultaat		-6.157.770	-5.269.964
betaalde interestlasten		-6.144.371	-5.357.984
ontvangen interesten		-13.399	88.020
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		60.550.278	59.282.520
toename (+) van de financiële schulden	T 5.27	61.388.629	71.500.000
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.27	-838.351	-12.217.480
Verandering in eigen vermogen		-7.391.580	-10.747.620
inkoop / verkoop eigen aandelen	T 5.24	-167.916	0
betalingen dividenden		-13.912.448	-10.747.620
verhoging kapitaal en uitgiftepremie		0	0
verhoging keuzedividend		6.688.784	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		601.056	-2.894.916
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		3.347.195	2.746.139

1.4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Toelichting	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps ⁽¹⁾
	T 5.22	T 5.23	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 2018	114.961.266	87.551.065	3.728.391	-113.122
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017 dividenden			-844.388	-1.465.295
eigen aandelen				2.049.041
resultaat van de periode ⁽²⁾				
interimdividend				
kapitaalverhoging				
31 december 2018	114.961.266	87.551.065	2.884.002	-1.578.417
1 januari 2019	114.961.266	87.551.065	2.884.002	-1.578.417
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018 dividenden			5.431.796	-165.090
eigen aandelen				-142.220
resultaat van de periode ⁽²⁾				
interimdividend				
kapitaalverhoging	6.377.275	16.623.797		
31 december 2019	121.338.541	104.174.862	8.315.799	-1.743.507

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

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

Bedragen werden afgerond naar euro.

andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.25	
11.499.810	0	7.705.123	1.357.197	14.287.714	218.157.243
-216.294		4.017.032	3.540.095	-3.540.095	0
			0	-10.747.620	-8.306.374
			0	0	0
			0	23.001.578	23.001.578
			0	0	0
			0	0	0
11.283.515	0	11.722.154	4.897.292	23.001.578	230.411.202
11.283.515	0	11.722.154	4.897.292	23.001.578	230.411.202
		4.404.264	9.528.750	-9.528.750	0
			0	-13.912.448	-13.912.448
	-167.916		-167.916	0	-167.916
			0	26.959.453	26.959.453
			0	0	0
			0	0	23.001.072
11.283.515	-167.916	16.126.418	14.258.127	26.519.833	266.291.362

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.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt). De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2019 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Voor het overzicht van de dochtervennootschappen verwijzen we naar toelichting "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 214.

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 18 maart 2020 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 27 mei 2020 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards (IFRS)" zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het 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.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in euro (afgerond op 2 decimalen na de komma), tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2019.

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

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2019

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Vennootschap sinds 1 januari 2019, maar hadden geen impact op de huidige, geconsolideerde financiële staten:

- Wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten – Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie
- Wijziging in IAS 19 Personeelsbeloningen – Wijziging, inperking of afwikkeling van een plan
- Wijziging in IAS 28 Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures – Belangen op lange termijn in geassocieerde deelnemingen en joint ventures
- IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen
- Jaarlijkse verbeteringen – cyclus 2015-2017

IFRS 16 "Leaseovereenkomsten"

IFRS 16 voorziet een comprehensief model voor de identificatie van leaseovereenkomsten en hun boekhoudkundige verwerking in de jaarrekening van zowel leasinggever als leasingnemer. Deze standaard vervangt IAS 17 – Leaseovereenkomsten en de daarmee gepaard gaande interpretaties.

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

Care Property Invest heeft deze standaard reeds vervroegd toegepast in het boekjaar 2018, daar zij toen haar eerste leaseovereenkomst had afgesloten. Concreet heeft deze standaard tot gevolg dat in gevallen waar Care Property Invest de leasingnemer is in leaseovereenkomsten geklasseerd als operationele leasing onder IAS 17, met name bij vastgoedbeleggingen waarvan niet de naakte eigendom van de grond wordt aangehouden, maar enkel het vruchtgebruik via erfpacht, een gebruiksrecht en bijkomende verplichting wordt erkend op de balans van de Vennootschap. Voor verdere toelichting verwijzen we naar "T 5.14 Vastgoedbeleggingen" op pagina 195 en "T 5.28 Andere langlopende verplichtingen" op pagina 208.

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

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap wel uitgegeven waren maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Vennootschap is van plan deze standaarden, indien deze een impact hebben op de Vennootschap, toe te passen wanneer deze van toepassing zijn:

- Wijzigingen aan de verwijzing naar het conceptueel kader in IFRS-standaarden, van toepassing per 1 januari 2020
- Wijzigingen in IFRS 3 Bedrijfscombinaties – Definitie van een bedrijf, van toepassing per 1 januari 2020
- Wijzigingen aan IFRS 9 Financiële instrumenten en IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen – Hervorming Benchmarkrentes

- Wijzigingen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering en IFRS 7 Financiële instrumenten: Toelichtingen – Hervorming Benchmarkrentes
- IFRS 17 Verzekeringscontracten, van toepassing per 1 januari 2021
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten – Definitie van materieel, van toepassing per 1 januari 2020.

T 2.2 CONSOLIDATIEPRINCIPES

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

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

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

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden. Zie ook toelichting "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 214.

T 2.3 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 20%.

T 2.4 VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemeen

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

Waardering bij initiële opname

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

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

Waardering na initiële opname

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

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

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed". 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 netto verkoopwaarde en de laatste boekwaarde (reële waarde o.b.v. de laatste waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de reserve "b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed", als de reserve "c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte

mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar de beschikbare reserves.

Projectontwikkelingen

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardestijging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering;
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld;
- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases 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”.

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

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

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

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

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

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

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

Zakelijke rechten

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een recht op gebruik op het actief te worden geclassificeerd conform IFRS 16. Op aanvangsdatum wordt het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief gewaardeerd tegen kostprijs. Na aanvangsdatum wordt het actief gewaardeerd op basis van het reële waarde model conform IAS 40.

T 2.5 ANDERE VASTE ACTIVA

T 2.5.1 MATERIEEL VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK

Algemeen

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

Waardering bij eerste opname

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

Waardering na eerste opname

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

Afschrijvingen

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

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

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

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

Vervreemding van een materieel vast actief

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

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

T 2.5.2 ANDERE M.V.A. - ONTWIKKELINGSKOSTEN VOOR PROJECTEN IN VOORBEREIDING/UITVOERING DIE NADIEN ALS FINANCIËLE LEASE (IFRS 16) GEBOEKT WORDEN.

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

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

T 2.6 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

De Vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet-gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de staat van het globaal resultaat geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de staat van het globaal resultaat teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

T 2.7 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 "Financiële instrumenten: opname en waardering" afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de

financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of op basis van de equity methode (conform IAS 28).

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van 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 marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 194).

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

Deelnemingen

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

Andere financiële vaste activa

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

T 2.8 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN**Care Property Invest als leasinggever**

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de

staat van het globaal resultaat (zie "T 5.3 Huurinkomsten" op pagina 190) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie "T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 201), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

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

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar "T 2.4 Vastgoedbeleggingen" op pagina 168. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Handelsvorderingen

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

Anderzijds bevat deze rubriek een provisie voor geactualiseerde kosten van dienstverlening daar de Vennootschap na oplevering van het gebouw betrokken blijft bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van leasebetalingen enz.

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

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

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

T 2.9 VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

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

Belastingvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de staat van het globaal resultaat verwerkt.

Overlopende rekeningen

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

T 2.10 EIGEN VERMOGEN

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

De eigen aandelen die de Vennootschap desgevallend in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen. De gerealiseerde meer- en/of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en heeft geen impact op de aangepaste EPRA-winst.

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

T 2.11 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

T 2.12 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële schulden en handelsschulden

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

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van 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" zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting bij "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 194).

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

Leasingschuld

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

Belastingverplichtingen

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

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben 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 2.13 PERSONEELSBELONINGEN

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage". Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze groepsverzekeringen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2019 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

T 2.14 OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Huurinkomsten

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de exploitant van het vastgoed.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen en worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

Gezien het triple net-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double netcontracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap.

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

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 2.15 BELASTINGEN

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

Vennootschapsbelasting

Het statuut van een GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan vennootschapsbelasting op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven, abnormale en goedgekeurde 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 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 Successierechten, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het “Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting” van 9 november 2012 (B.S. 26 november 2012) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997; thans: artikel 2.7.6.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)).

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

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

Exittaks

De exittaks is een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is. Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exittaks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exittaks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de staat van het globaal resultaat.

Het percentage van de exittaks bedraagt 12,75% per 31 december 2019, zijnde 12,5% vermeerderd met 2% aanvullende crisisbijdrage. De programmawet van 25 december 2017 tot hervorming van de vennootschapsbelasting, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 december 2017, bekrachtigde de verlaging van de exittaks van 16,995% (16,5% inclusief 3% crisisbelasting) naar 12,75% (12,5% inclusief 2% crisisbelasting) voor de aanslagjaren 2019 en 2020 evenals de verhoging naar 15% vanaf aanslagjaar 2021.

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

Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien Care Property Invest nv sinds oktober 2018 actief is op de Nederlandse markt en de ambitie heeft om van de Nederlandse markt haar tweede thuismarkt te maken, maakt de Vennootschap sindsdien (conform IFRS 8) een onderscheid tussen 2 geografische segmenten: België en Nederland.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de 'Chief Operating Decision Maker' (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het directiecomité op als CODM.

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar Toelichting 2 – Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv zijn dit:

- Armonea met een aandeel van 14,13% van de totale omzet verdeeld over 4 gebouwen in België en
- Vulpia Care Group met een aandeel van 13,79% van de totale omzet verdeeld over 6 gebouwen in België.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegepast.

T 3.1 GESEGMENTEERDE INFORMATIE - RESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019				
	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
NETTOHUURRESULTAAT	28.817.829,53	663.925,73	0,00	29.481.755,26
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	28.817.829,53	663.925,73	0,00	29.481.755,26
Algemene kosten van de vennootschap	-4.711.120,67	-218.312,75	0,00	-4.929.433,42
Andere operationele opbrengsten en kosten	1.607.262,39	11.167,41	0,00	1.618.429,80
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.713.971,25	456.780,39	0,00	26.170.751,64
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	7.523.494,71	2.606.205,04	0,00	10.129.699,75
Ander portefeuilleresultaat	-274.558,63	0,00	0,00	-274.558,63
OPERATIONEEL RESULTAAT	32.962.907,33	3.062.985,43	0,00	36.025.892,76
Financieel resultaat			-9.490.574,15	-9.490.574,15
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				26.535.318,61
Belastingen			424.133,97	424.133,97
NETTORESULTAAT				26.959.452,58
GLOBAL RESULTAAT				26.959.452,58

Boekjaar afgesloten op 31 december 2018				
	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
NETTOHUURRESULTAAT	25.221.729,07	15.053,76	0,00	25.236.782,83
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	25.221.729,07	15.053,76	0,00	25.236.782,83
Algemene kosten van de vennootschap	-3.695.908,86	-211.939,76	0,00	-3.907.848,62
Andere operationele opbrengsten en kosten	109.831,90	-23.126,00	0,00	86.705,90
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.635.652,11	-220.012,00	0,00	21.415.640,11
Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	3.952.942,52	-225.237,00	0,00	3.727.705,52
Ander portefeuilleresultaat	2.613.636,81	31.634,00	0,00	2.645.270,81
OPERATIONEEL RESULTAAT	28.202.231,44	-413.615,00	0,00	27.788.616,44
Financieel resultaat			-5.973.035,45	-5.973.035,45
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN				21.815.580,99
Belastingen			1.185.997,50	1.185.997,50
NETTORESULTAAT				23.001.578,49
GLOBAL RESULTAAT				23.001.578,49

T 3.2 GESEGMENTEERDE INFORMATIE - BALANS

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019				
	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	299.366.868,81	57.878.800,70	215.632.689,88	572.878.359,39
Vastgoedbeleggingen	299.366.868,81	57.878.800,70	0,00	357.245.669,51
Vastgoedbeleggingen	284.403.034,06	28.094.229,98	0,00	312.497.264,04
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	13.771.920,00	29.290.520,72	0,00	43.062.440,72
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	1.191.914,75	494.050,00	0,00	1.685.964,75
Andere activa			215.632.689,88	215.632.689,88
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			572.878.359,39	572.878.359,39
Eigen vermogen			266.291.362,49	266.291.362,49
Verplichtingen			306.586.996,90	306.586.996,90

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2018				
	België	Nederland	Niet toegewezen bedragen	Totaal
TOTAAL ACTIVA	261.554.673,33	9.876.549,00	202.206.039,59	473.637.261,92
Vastgoedbeleggingen	261.554.673,33	9.876.549,00	0,00	271.431.222,33
Vastgoedbeleggingen	252.135.331,70	5.196.178,00	0,00	257.331.509,70
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	9.080.786,00	4.680.371,00	0,00	13.761.157,00
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	338.555,63	0,00	0,00	338.555,63
Andere activa			202.206.039,59	202.206.039,59
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			473.637.261,92	473.637.261,92
Eigen vermogen			230.411.202,11	230.411.202,11
Verplichtingen			243.226.059,81	243.226.059,81

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde bedrijven en diegene die eveneens materieel zijn. De 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 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

T.4.1.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

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

In de convenanten werden de volgende parameters opgenomen:

- Een maximale schuldgraad van 60%. De maximale geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 49,32% op 31 december 2019, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 151,8 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredieten voor een bedrag van in totaal van 134.329.526,88 op 31/12/2019 (opgenomen voor een bedrag van €84.329.526,88 of 30,7% van de totale financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T.4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 184.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2019 bedroeg de interest coverage ratio 4,22 en op 31 december 2018 bedroeg deze 3,77. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 6.879.701,12 of van € 6.205.674,70 naar € 13.085.375,82 om het vereiste minimum van 2 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor portefeuille moet dalen met meer dan de helft (53%) van € 26.170.751 naar € 12.411.349,4 alvorens de grens van 2 qua interest coverage ratio te bereiken.

T.4.1.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximum schuldgraad of interest cover ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken.

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

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

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

T.4.1.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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

T.4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

T.4.2.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-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 bedraagt 60% (zie ook "T.4.1 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 183).

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

In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. 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 2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 49,32%. In januari 2020 voerde de Vennootschap eveneens een kapitaalverhoging ten belope van € 33.594.044 uit door inbreng in natura waardoor de marge tot 60% opnieuw groter werd (met name € 50.391.066). Per 31 december 2018 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 45,70%.

Per 31 december 2019 heeft de Vennootschap een extra schuldcapaciteit van € 256,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 151,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2019, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 137,7 miljoen of 38,6% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 357,2 miljoen op 31 december 2019. Bij een waardedaling van ongeveer € 102 miljoen of 28,6% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die een € 31,5 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 120,3 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 225 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T.4.2.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

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

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als groot.

T.4.2.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

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

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

T.4.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL

T.4.3.1 OMSCHRIJVING VAN HET RISICO

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

T.4.3.2 POTENTIËLE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 45,52% en 54,48% van de totale financiële schulden per 31 december 2019. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 33,79% per 31 december 2019. Een stijging van 1% van de rentevoet zou een extra financieringskost van € 127.544,53 betekenen voor de Vennootschap. De conclusie met betrekking tot deze kost kan lineair doorgetrokken worden op sterkere wijzigingen in de rentevoet. Een dergelijke stijging heeft een impact op de aangepaste EPRA-winst en dus de ruimte voor de Vennootschap om een dividend uit te keren van € 0,006 per aandeel.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 9,7 miljoen.

De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,57 per aandeel maar een negatieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat door de stijging van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten ten belope van € 0,006, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een stijging van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € 0,564 per aandeel. Een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat ten belope van € 0,65 per aandeel maar een positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook globaal resultaat ten belope van € 0,006, zodat het totale effect op het globaal resultaat van een daling van de rentevoet ten belope van 1% uitkomt op € -0,644 per aandeel.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren. De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor intrinsiek in als gemiddeld en de impact van dit risico intrinsiek eveneens als gemiddeld.

T.4.3.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft.

Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 105,6 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten via swaps. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 7 herzienbare kredieten. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven bij "Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening" op pagina 189, "T 5.9 Netto-interestkosten" op pagina 193, "T 5.27 Financiële schulden" op pagina 207 en "T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 199. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

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

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

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

T.4.4.1 BESCHRIJVING VAN HET RISICO

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -22.617.735,97 per 31 december 2019 tegenover € -19.556.182,94 per 31 december 2018. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € -3.061.553,02 per 31 december 2019.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstream van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegenereerde huurstream van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

T.4.4.2 MOGELIJKE IMPACT VOOR DE VENNOOTSCHAP

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van reële waarde van de afgeleide producten ten belope van € 3.061.553,02

vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en NAW per aandeel van € 0,15 per aandeel, zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren.

Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 11.744.648,64 of € 0,57 per aandeel en een stijging van de NAW per aandeel ten belope van € 0,57 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € 13.351.435,86 of € 0,65 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van € 0,65.

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

T.4.4.3 BEPERKENDE MAATREGELEN EN BEHEERSING VAN HET RISICO

Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. 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).

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

De COVID-19-crisis zorgt evenwel voor een grotere volatiliteit en druk op de rentevoeten zodat deze monitoring des te belangrijker wordt om de volatiteit tegen te gaan.

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

Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,3222	€ 1,1904
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	22,22%	20,01%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,48%	5,89%

T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,58	23.001.578,49
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT	- 8.256.200,83	-6.347.333,75
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	180.949,55	146.329,06
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	-10.129.699,75	-3.727.705,52
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	3.061.553,02	142.219,64
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	-1.644.083,47	-264.884,93
<i>voorzieningen</i>	521,19	1.978,81
<i>ander portefeuilleresultaat</i>	274.558,63	-2.645.270,81
AANGEPASTE EPRA-WINST	18.703.251,75	16.654.244,74
aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,9173	€ 0,8619
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>	15,42%	14,49%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	3,11%	4,27%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 per 31 december 2018 en steeg naar 20.389.088 aandelen (exclusief 5.658 eigen aandelen) per 31 december 2019 omwille van het feit dat de nieuw uitgegeven aandelen n.a.v. de kapitaalverhogingen op 3 april 2019 naar aanleiding van een inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac en op 26 juni 2019 naar aanleiding van een keuzedividend volledig dividendgerechtigd waren. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)).

De beurswaarde bedroeg € 29,50 op 31 december 2019 en € 20,20 op 31 december 2018. Het brutorendement wordt berekend in de tabel "T 5.1. Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in tabel "T 5.2. Componenten uit het nettoresultaat" de aangepaste EPRA-winst 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.

T 5.3 HUURINKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Huurinkomsten	2019	2018
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	14.330.771,28	10.759.099,69
Huur	14.428.804,04	10.759.349,69
Huurkortingen	-98.032,76	-250,00
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	15.150.983,98	14.477.683,14
Canon	15.150.983,98	14.477.683,14
TOTAAL	29.481.755,26	25.236.782,83

De rubriek "Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen" betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2019 vertegenwoordigen deze 48,61% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek "Huur uit financiële leasing en soortgelijken" betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor geeft en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen⁽¹⁾. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en caritatieve VZW's (initiële portefeuille⁽²⁾) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille⁽³⁾), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de geconsolideerde balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in "investeringswaarde" en "opbrengst": het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2019 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 51,39% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 16,82% vloeit voort uit de groei van de portefeuille gedurende het boekjaar 2019 en de indexering van reeds bestaande huurinkomsten.

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Vermelde bedragen in euro.

	2019	2018
Toekomstige canon- en huurbetalingen	181.626.884,35	172.528.247,80
Vervallend < 1 jaar	10.771.090,68	10.164.124,32
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	43.084.362,72	40.656.497,28
Vervallend > 5 jaar	127.771.430,95	121.707.626,20

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

- (1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij "1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 28.
- (2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstroom van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
- (3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstroom van € 746.048).

T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Algemene kosten van de Vennootschap	2019	2018
Bezoldiging van de commissaris	-121.343,63	-108.297,87
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-140.148,54	-174.446,37
Externe adviezen	-222.379,07	-334.758,00
Public relations, communicatie & marketing	-213.034,96	-228.053,92
IT	-85.765,73	-55.445,97
Kosten verbonden aan het statuut van de GVV	-144.049,08	-316.451,55
Kosten vastgoeddeskundige	-86.067,00	-152.178,28
Vergoedingen aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.867.462,05	-1.266.266,32
Bezoldigingen	-1.313.189,70	-730.282,07
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-180.949,55	-136.621,87
Andere algemene werkingskosten	-555.044,11	-405.046,40
TOTAAL	-4.929.433,42	-3.907.848,62

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

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het directiecomité verwijzen we naar het hoofdstuk "III. Beheersverslag" bij het punt "10.11 Remuneratieverslag 2019" op pagina 103.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen ("Defined Contribution Plan") afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2019 het minimum rendement, inclusief winstdeelname werd bereikt. Er dient met andere woorden geen voorziening te worden aangelegd.

T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	2019	2018
Kosten	-13.091.664,01	-7.710.254,33
Taksen	-56.060,35	53.235,29
Door te belasten kosten	-366.248,79	-209.735,82
Onroerende leasings-verliesmarge toegerekend aan de periode	-1.266.803,25	-821.553,25
Kosten projecten in uitvoering	-11.360.908,86	-6.699.241,79
Voorzieningen	-521,19	-1.978,81
Andere bedrijfskosten	-41.121,57	-30.979,95
Opbrengsten	14.710.093,81	7.796.960,23
Doorbelaste kosten	368.942,27	210.758,32
Vergoedingen deelprojecten	47.189,56	-312.299,80
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	2.910.886,72	1.086.438,18
Geactiveerde kosten projecten in uitvoering	11.360.908,86	6.699.241,79
Andere bedrijfsopbrengsten	22.166,40	112.821,74
TOTAAL	1.618.429,80	86.705,90

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de bouwkosten van de projecten in ontwikkeling evenals de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode. Deze bedragen € 11.360.908,86 voor het boekjaar 2019 en werden via de andere operationele opbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa.

De andere operationele opbrengsten bestaan naast de activatie van de bouwkosten van de projecten voornamelijk uit de winstmarge voor de projecten toegerekend aan de periode. De stijging van deze winstmarge vloeit voort uit de verdere ontwikkeling van deze projecten. Het gaat hier om niet-gerealiseerde opbrengsten waardoor deze gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst en bijgevolg niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2019	2018
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.821.804,58	4.582.614,36
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.692.104,83	-854.908,84
TOTAAL	10.129.699,75	3.727.705,52

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

T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Ander portefeuilleresultaat	2019	2018
Ander portefeuilleresultaat	-274.558,63	2.645.270,81
TOTAAL	-274.558,63	2.645.270,81

Het ander portefeuilleresultaat bestaat uit eerste consolidatieverschillen op moment van acquisities voor € -66.516,82 en de activering van bijkomende kosten naar aanleiding van acquisities ten belope van € -208.041,81.

T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Financiële inkomsten	2019	2018
Geïnde interesten en dividenden	20.693,44	368,01
TOTAAL	20.693,44	368,01

T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Netto-interestkosten	2019	2018
Nominale interestlasten op leningen	-4.086.801,98	-3.790.809,49⁽¹⁾
Obligaties - vaste rente	-347.526,00	-277.570,23
Handelsspapier - vlottende rente	-144.824,71	-43.537,52
Investeringskredieten - vaste rente	-3.545.755,55	-3.415.630,18
Investeringskredieten - vlottende rente	-48.695,72	-54.071,56
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.070.322,73	-1.920.573,61⁽¹⁾
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.070.322,73	-1.920.573,61
Andere interestkosten	-48.549,99	-1.648,41⁽¹⁾
TOTAAL	-6.205.674,70	-5.713.031,51

De gewogen gemiddelde interest (inclusief IRS'en) bedraagt 2,35% per 31 december 2019 en de gemiddelde resterende looptijd betreft 6,77 jaar.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in "T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 199.

(1) A.g.v. een reclass van de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere financiële kosten	2019	2018
Bankkosten en andere commissies	-244.039,87	-118.152,31
TOTAAL	-244.039,87	-118.152,31⁽¹⁾

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	2019	2018
Variaties in de reële waarde: interest rate swap (positief)	457.332,88	453.506,20
Variaties in de reële waarde: interest rate swap (negatief)	-3.197.374,72	-595.725,84
TOTAAL	-3.061.553,02	-142.219,64

T 5.12 BELASTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Belastingen	2019	2018
Moedervenootschap	-28.825,96	10.297,54
Resultaat voor belastingen	26.535.318,62	21.825.931,75
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-26.535.318,62	-21.825.931,75
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	76.576,37	55.891,46
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen aan 29,58%	-22.651,29	-16.532,70
Overige	-6.174,67	26.830,24
Dochtervennootschappen	-136.922,44	-407.259,18
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-135.244,44	-407.259,18
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belastingen	-1.678,00	0,00
Vennootschapsbelasting	-165.748,40	-396.961,64
Exittaks	589.882,37	1.582.959,14
TOTAAL	424.133,97	1.185.997,50

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen op de verworpen uitgaven van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen), de belasting op de winst van de geconsolideerde dochtervennootschappen en de belasting op winst die in het buitenland werd behaald. De daling van de vennootschapsbelasting bij de dochtervennootschappen is toe te schrijven aan de fusies die hebben plaatsgevonden gedurende 2019.

De positieve variatie van de exittaks in 2018 en 2019 zijn het gevolg van de daling van het toepasbare exittaks tarief van 16,995% naar 12,75% dewelke verschuldigd is bij een geruisloze fusie of wanneer een vennootschap wordt omgevormd naar het GVBF-statuuut.

(1) A.g.v. een reclass van de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijking mogelijk te maken.

T 5.13 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Immateriële vaste activa	2019	2018
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	145.478,62	0
Brutobedrag	157.287,93	0,00
Gecumuleerde afschrijvingen	-11.809,31	0,00
Investeringen	64.264,76	157.287,93
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-35.483,08	-11.809,31
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	174.260,30	145.478,62
Brutobedrag	221.552,69	157.287,93
Gecumuleerde afschrijvingen	-47.292,39	-11.809,31

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T 5.14 VASTGOEDBELEGGINGEN

	2019			2018		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	257.331.509,70	13.761.157,00	338.555,63	195.312.280,93	6.352.697,56	0,00
Verwervingen door aankoop of inbreng	45.999.683,00	28.353.337,26	1.596.162,04	57.149.394,84	7.733.241,09	338.555,63
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	9.166.071,36	947.946,46	-82.140,93	4.346.375,14	-324.781,65	0,00
Overboeking van/ naar andere posten ⁽¹⁾			-166.611,99	523.458,79		
Boekwaarde op 31 december	312.497.264,06	43.062.440,72	1.685.964,75	257.331.509,70	13.761.157,00	338.555,63

(1) Correcties a.g.v. de activatie van kosten.

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

De portefeuille werd op 31 december 2019 gewaardeerd door Stadim voor een reële waarde van € 357,2 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geïnclassificeerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 5,46% voor 2019 ten opzichte van 5,28% voor 2018.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op zorgvastgoed in de investeringsmarkt en de latente meerwaarde op de projectontwikkelingen.

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken in het hoofdstuk "III. Beheersverslag" bij het punt "2. Belangrijke gebeurtenissen" op pagina 37. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we eveneens naar het hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" bij punt "3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling" op pagina 147.

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

De reële waardebeoordeling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als "niveau 3" op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13. Tijdens het boekjaar 2019 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in "VIII. Permanent document" bij het punt "Evaluatiemethode" op pagina 236 van dit jaarlijks financieel verslag.

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

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2019						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2019 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	312.497	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	92,6	261,0	132,7
			m ²	1.411	16.568	5.930
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,72%	6,05%	5,04%
			Resterende duur (jaar)	10,4	29,1	24,1
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	43.062	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	94,1	364,7	148,5
			m ²	1.060	7.239	3.675
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,80%	5,55%	6,01%

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2018						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2018 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	257.252	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	90,2	241,2	123,4
			m ²	1.454	16.568	6.286
			Inflatie	1,25%	2,30%	1,28%
			Actualisatiegraad	4,69%	6,34%	5,27%
			Resterende duur (jaar)	11,4	28,8	25,0
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	13.761	DCF ⁽¹⁾	GHW/m ²	87,9	109,4	99,2
			m ²	6.567	7.239	6.903
			Inflatie	1,25%	1,80%	1,27%
			Actualisatiegraad	5,11%	5,78%	5,37%

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Voor de waardering van de gebouwen wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%. De verschillen tussen de minimum en maximum waarden worden verklaard doordat de verschillende parameters die in de discounted cashflow methode worden toegepast afhankelijk zijn van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw en de exploitant, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

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

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het 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.

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

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m ²	Negatief	Positief
inflatie	Negatief	Positief
actualisatiegraad	Positief	Negatief
resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 3.572.456,70 op het nettoresultaat, € 0,18 op het nettoresultaat per aandeel en 0,30% op de schuldgraad. Een schommeling (positief of negatief) van 1% van het financieel rendement zou een weerslag hebben van 17% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

T 5.15 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Andere materiële vaste activa	2019	2018
Materieel vast activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.030.106,64	1.968.113,21
Brutobedrag	2.396.990,04	2.269.722,69
Gecumuleerde afschrijvingen	-366.883,40	-301.609,48
Investerings	147.170,62	191.580,10
Desinvesteringen	0,00	-64.312,75
Afschrijvingen	-145.466,47	-65.273,92
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	2.031.810,79	2.030.106,64
Brutobedrag	2.544.160,66	2.396.990,04
Gecumuleerde afschrijvingen	-512.349,87	-366.883,40
Projectontwikkelingen		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	7.094.132,42	3.010.088,12
Investerings	11.912.783,86	7.466.210,73
Opleveringen	-11.129.131,04	-3.382.166,43
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	7.877.785,24	7.094.132,42

T 5.16 FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	2019	2018
Leningen en vorderingen	175.970,60	175.358,00
Borgtochten	175.970,60	175.358,00
Activa aan reële waarde via resultaat	457.332,88	0,00
Indekkingsinstrumenten	457.332,88	0,00
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	633.303,48	175.358,00
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat	23.075.068,83	19.556.182,94
Indekkingsinstrumenten	23.075.068,83	19.556.182,94
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	23.075.068,83	19.556.182,94

De borgtochten betreffen een waarborg die de Vennootschap betaalde aan een gemeentebestuur bij de aflevering van een bouwvergunning.

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

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 194).

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 183. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2019:

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>						
	bedrag van de lening	einddatum	rentevoet te betalen	rentevoet te ontvangen	resterende looptijd aantal jaren	waardering op 31/12/2019
IRS-betaler Belfius	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,10	-745.977,79
IRS-betaler Belfius	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	6,59	-361.750,65
IRS-betaler Belfius	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,76	-929.529,96
IRS-betaler Belfius	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,35	-904.654,42
IRS-betaler Belfius	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	15,35	-983.992,22
IRS-betaler Belfius	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,02	-1.289.627,25
IRS-betaler Belfius	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	13,77	-959.175,47
IRS-betaler Belfius	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,85	-923.457,47
IRS-betaler Belfius	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,27	-1.094.214,99
IRS-betaler Belfius	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,76	-1.653.031,89
IRS-betaler Belfius	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	16,60	-1.717.317,31
IRS-betaler Belfius	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	15,18	-1.871.734,59
IRS-betaler Belfius	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	14,93	-1.876.527,25
IRS-betaler Belfius	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	7,09	-1.064.568,56
IRS-betaler Belfius	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	17,01	-2.143.223,60
IRS-betaler Belfius	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	17,01	-2.318.719,21
IRS-betaler Belfius	5.000.000,00	23/10/34	0,255%	EURIBOR 3M	14,82	102.007,33
IRS-betaler Belfius	5.000.000,00	23/10/34	0,310%	EURIBOR 6M	14,82	97.521,82
IRS-betaler Belfius	5.000.000,00	04/12/34	0,310%	EURIBOR 3M	14,94	69.920,54
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	3.685.000,00	31/03/26	2,460%	EURIBOR 1M	6,25	-605.201,94
IRS-betaler BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	2.632.750,00	31/03/26	2,060%	EURIBOR 1M	6,25	-204.587,50
IRS-betaler BNP Paribas Fortis	2.156.104,00	30/06/29	2,530%	EURIBOR 1M	9,50	-502.281,26
IRS-betaler KBC	12.000.000,00	17/07/26	0,653%	EURIBOR 3M	6,55	-626.500,28
IRS-betaler KBC	8.000.000,00	29/03/29	0,488%	EURIBOR 3M	9,25	-298.995,23
IRS-betaler KBC	8.000.000,00	11/12/29	0,050%	EURIBOR 3M	9,95	55.000,22
IRS-betaler ING	5.000.000,00	30/09/29	-0,160%	EURIBOR 3M	9,76	132.882,96
TOTAAL	92.265.801,65					-22.617.735,97

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

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 2,6 miljoen

T 5.17 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	2019	2018
Vorderingen financiële leasing	183.842.687,89	173.160.837,65
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	15.094.545,04	13.241.336,57
TOTAAL	198.937.232,93	186.402.174,22

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat enerzijds uit de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing", de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek "Handelsvorderingen e.a. vaste activa". Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder "T.5.3. HUURINKOMSTEN" op pagina 190.⁽¹⁾

Vorderingen financiële leasing

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing	2019	2018
Initiële portefeuille	156.518.609,97	156.518.609,97
Nieuwe portefeuille	27.324.077,92	16.642.227,68
TOTAAL	183.842.687,89	173.160.837,65

In het totaalbedrag "Vorderingen financiële leasing" op 31 december 2019 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.771,86 met betrekking tot de initiële portefeuille reeds in mindering gebracht.

De vermelde bedragen stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen). De toename van de vordering is het gevolg van de definitieve afrekening van het project Hof ter Moere te Moerbeke en de voorlopige oplevering van het project De Nieuwe Ceder te Deinze.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille⁽²⁾ bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille⁽³⁾ de canon, naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 14,94 jaar op 31 december 2019.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	338.007.641,65	345.811.382,79
<i>Vervallend < 1 jaar</i>	<i>10.771.090,68</i>	<i>10.164.124,32</i>
<i>Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar</i>	<i>43.084.362,72</i>	<i>40.656.497,28</i>
<i>Vervallend > 5 jaar</i>	<i>284.152.188,25</i>	<i>294.990.761,19</i>

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

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij "1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen" op pagina 28.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstroom van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstroom van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegenereerde huurstroom van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	286.714.450,35	249.138.429,41

De reële waarde van de financiële leaseings 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 al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op afsluitdatum. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met verdere indexatie van toekomstige cashflows.

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de IRS-rentevoeten en risicomarges die werden toegepast per 31 december 2019:

Initiële portefeuille⁽¹⁾ (1996-2014)

BULLET	IRS Ask Duration ICAP	Aantal	OCMW-waarborg (in bp)	Aantal	Andere waarborg (in bp)	Aantal
looptijd 5 jaar	-0,110%	0	78	0	87	0
looptijd 10 jaar	0,211%	22	85	19	95	3
looptijd 15 jaar	0,469%	21	90	20	100	1
looptijd 20 jaar	0,600%	16	98	15	109	1
looptijd 25 jaar	0,638%	17	107	17	118	0
looptijd 30 jaar	0,633%	0	116	0	127	0
looptijd 35 jaar	0,616%	0	125	0	136	0
TOTAAL		76		71		5

Nieuwe portefeuille⁽²⁾ (na 2014)

AMORTIZING	IRS Ask Duration ICAP	Aantal	OCMW-waarborg (in bp)	Aantal	Andere waarborg (in bp)	Aantal
looptijd 5 jaar	-0,197%	0	69	0	76	0
looptijd 10 jaar	0,003%	0	80	0	89	0
looptijd 15 jaar	0,201%	0	84	0	94	0
looptijd 20 jaar	0,354%	0	88	0	100	0
looptijd 25 jaar	0,453%	2	95	2	105	0
looptijd 30 jaar	0,510%	2	101	0	112	2
looptijd 35 jaar	0,542%	0	107	0	119	0
TOTAAL		4		2		2

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
gewogen gemiddelde IRS rentevoet	0,46%	1,20%
gewogen gemiddelde risicomarge	0,95%	0,85%

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegenereerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegenereerde huurstream van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegenereerde huurstream van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa	2019	2018
Initiële portefeuille	9.777.021,32	10.235.798,38
Nieuwe portefeuille	5.317.523,72	3.005.538,19
TOTAAL	15.094.545,04	13.241.336,57

T 5.18 HANDELSVORDERINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen	2019	2018
Klanten	839.359,37	962.811,01
Te innen opbrengsten	1.633,50	0,00
TOTAAL	840.992,87	962.811,01

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasevorderingen (a.g.v. de garanties gesteld door de lokale overheden) opgesteld o.b.v. analyse van historische kredietverliezen anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Vennootschap. De raad van bestuur gaat er dan ook van uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde benadert.

T 5.19 BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2019	2018
Belastingen	1.444.942,47	2.464.991,43
BTW r/c	162.719,82	8.948,57
Terug te vorderingen belastingen	1.282.222,65	2.456.042,86
Andere diverse vorderingen	353,71	27.138,32
Andere diverse vorderingen	353,71	27.138,32
TOTAAL	1.445.296,18	2.492.129,75

T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Vermelde bedragen in euro.

Kas en kasequivalenten	2019	2018
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	3.345.940,44	2.745.485,28
Kasgeld	1.254,83	654,14
TOTAAL	3.347.195,27	2.746.139,42

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	2019	2018
Over te dragen kosten	310.720,41	66.665,78
Verkregen opbrengsten - interesten	34.092,41	91.043,73
TOTAAL	344.812,82	157.709,51

T 5.22 KAPITAAL

Vermelde bedragen in euro.

Evolutie van het kapitaal		
datum en 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 door inbreng in natura	10.971.829,93	15.028.880
27/10/2017 - kapitaalverhoging door uitgifte aandelen	25.546.944,76	19.322.845
03/04/2019 - kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.545.602,44	20.086.876
26/06/2019 - kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2018	1.831.672,57	20.394.746
TOTAAL	121.338.541,35	20.394.746

Care Property Invest heeft twee kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2019. Op 3 april 2019 vond naar aanleiding van de acquisitie van de vennootschap Immo du Lac, dewelke het project "La Résidence du Lac" te Genval bezit, een inbreng in natura plaats die leidde tot een kapitaalverhoging (inclusief uitgiftepremie) van € 16.372.079,85, waarvoor € 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,43 per aandeel. Op 26 juni 2019 vond een kapitaalverhoging plaats naar aanleiding van een keuzedividend voor het boekjaar 2018 van € 6.688.783,62 (inclusief uitgiftepremie) waarvoor 307.870 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven.

Op 15 januari 2020 werd er door de inbreng in natura van een project te Bergen en een inbreng in natura te Bernissart een kapitaalverhoging doorgevoerd van € 33.594.044 (inclusief uitgiftepremie), waarvoor 1.250.376 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven.

Alle aandelen betreffen gewone aandelen en zijn volstort en op naam of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op 1 stem op de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 38 van de statuten.

Toelichting bij inkoop eigen aandelen

Vermelde bedragen in euro.

Toelichting bij inkoop eigen aandelen	Aantal	Bedrag
Beginsaldo	0	0,00
Aankopen	12.280	294.197,50
Verkopen	-6.622	-126.281,54
Eindsaldo	5.658	167.916,00

	2019	2018
Gewone aandelen op naam	1.364.988	1.311.795
Gewone gedematerialiseerde aandelen	19.029.758	18.011.050
TOTAAL	20.394.746	19.322.845

Care Property Invest bezit 5.658 eigen aandelen per 31 december 2019. Op ogenblik van bekendmaking van dit verslag beschikt de Vennootschap over 878 eigen aandelen door het vervullen van haar verplichtingen t.o.v. het management ten gevolge van het long-term incentive plan.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk "VII. Jaarrekening", bij punt "Gecoördineerde statuten" op pagina 246 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

Op 31 december 2019 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal. Gedurende het boekjaar 2019 ontving de Vennootschap geen nieuwe kennisgevingen voor de overschrijding van de drempel van 3%, buiten de reeds gekende overschrijdingen van KBC Asset Management en Pensio B. Voor de publicatie van deze overschrijdingen verwijzen we naar de transparantieverklaringen op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.23 UITGIFTEPREMIE

Vermelde bedragen in euro.

Uitgiftepremie	2019	2018
Uitgiftepremie - keuzedividend	6.048.551,29	1.191.440,24
Uitgiftepremie - inbreng in natura	34.418.054,48	22.591.577,07
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	67.782.792,38	67.782.792,38
Uitgiftepremie - kosten	-4.074.536,12	-4.014.744,43
TOTAAL	104.174.862,03	87.551.065,26

T 5.24 RESERVES

Vermelde bedragen in euro.

Reserves	2019	2018
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	8.315.798,71	2.884.002,40
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-1.743.506,78	-1.578.416,59
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.556.182,94	-19.413.963,30
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-167.915,68	0,00
m. Andere reserves (+/-)	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	16.126.417,95	11.722.154,25
TOTAAL	14.258.126,53	4.897.292,03

T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Vermelde bedragen in euro.

Resultaat van het boekjaar	2019	2018
Resultaat van het boekjaar	26.519.832,58 ⁽¹⁾	23.001.578,49
TOTAAL	26.519.832,58 ⁽¹⁾	23.001.578,49

(1) Het verschil tussen het resultaat van het boekjaar opgenomen in de geconsolideerde balans en het nettoresultaat o.b.v. de geconsolideerde staat van het globaal resultaat heeft betrekking op het resultaat per 31 december 2018 van de Nederlandse dochtervennootschappen Care Property Invest.NL B.V. en Care Property Invest.NL2 B.V. dewelke een verlengd boekjaar hebben t.e.m. 31 december 2019. Hierdoor kan het resultaat pas worden toegekend na de Algemene Vergadering in 2020.

Bestemming van het resultaat

Aan de Algemene Vergadering van 27 mei 2020 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2019 uit te keren van € 15.699.597,76 of € 0,77 per aandeel (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%). Netto komt dit neer op een dividend van € 0,65 per aandeel. Dit betekent een stijging van 6,94% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt 83,94% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

T 5.26 VOORZIENINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Voorzieningen	2019	2018
Voorziening	2.500,00	1.978,81
TOTAAL	2.500,00	1.978,81

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 156.518.609,97 en een gegeneerde huurstream van € 14.404.935,35) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 27.324.077,92 en een gegeneerde huurstream van € 746.048) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2019 een balanswaarde van € 357.245.669,51 en een gegeneerde huurstream van € 14.330.771,28) die de Vennootschap aankocht na 2014.

T 5.27 FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Langlopende financiële schulden	164.999.835,40	144.726.760,10
Kredietinstellingen	145.499.835,40	127.226.760,10
Andere	19.500.000,00	17.500.000,00
Kortlopende financiële schulden	108.885.077,87	67.022.936,27
Kredietinstellingen	3.202.707,87	3.022.936,27
Andere	105.682.370,00	64.000.000,00
TOTAAL	273.884.913,27	211.749.696,37

Care Property Invest beschikt op 31 december 2019 over € 148,70 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs" volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 6 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Argenta en CBC Banque. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

Vermelde bedragen in euro.

Financiële instelling	Vast incl hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.937,59	42.396.695,78	4.590.000,00	82.778.633,37
ING Bank	0,00	3.790.606,23	252.798,00	4.043.404,23
KBC Bank	0,00	10.110.000,00	0,00	10.110.000,00
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104,00	26.535.477,75	637.945,13	29.329.526,88
CBC Banque	0,00	2.307.645,71	133.333,08	2.440.978,79
Argenta	0,00	20.000.000,00	0,00	20.000.000,00
TOTAAL	37.948.041,59	105.140.425,47	5.614.076,21	148.702.543,27

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2019 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder "Andere") van € 140 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. De Vennootschap heeft hiervoor eveneens de nodige back-uplijnen voorzien. Hoewel de convenanten een verplichting opleggen om minstens 80% van het uitstaand commercial paper ingedekt te hebben met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen, hanteert de Vennootschap zekerheidshalve als strategisch doel een 100% dekking. Per 31 december 2019 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 105,6 miljoen aan commercial paper en € 19,5 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties en het commercial paper verwijzen we naar hoofdstuk "IV. Care Property Invest op de beurs" punt "3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren" op pagina 119.

Vermelde bedragen in euro.

Financieringen met eindvervaldag of herziening	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	32	111.141.276	0,25
1-5 jaar	15	36.668.605	2,88
5-10 jaar	18	36.226.729	7,94
10-15 jaar	24	66.869.223	12,54
15-20 jaar	8	22.896.711	16,27
> 20 jaar	0	0,00	0,00
TOTAAL	97	273.802.543,27	6,65

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden bedraagt 2,35% per 31 december 2019. De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2020 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

Vermelde bedragen in euro.

	31/12/2018		Kas elementen				31/12/2019	
			Acquisities	Wissel-koers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen		
Langlopende financiële verplichtingen	144.726.760	22.000.000	1.358.966	0	0	-3.085.890	164.999.835	
Kortlopende financiële verplichtingen	67.022.936	38.590.696	103.185	0	0	3.085.890	108.802.708	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	19.556.183	0	0	0	2.790.889	727.996	23.075.069	
TOTAAL	231.644.435	60.550.278	2.330.783	0	2.790.889	1.325.346	298.641.731	

T 5.28 ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere langlopende verplichtingen	2019	2018
Leasingschuld		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	338.555,63	0,00
Addities	1.428.564,06	343.488,71
Interestlasten	44.694,53	0,00
Betalingen	-47.695,36	-4.933,08
Boekwaarde bij het einde van het boekjaar	1.764.118,86	338.555,63

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

T 5.29 UITGESTELDE BELASTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Uitgestelde belastingen	2019	2018
Exittaks	0,00	6.171.402,89
TOTAAL	0,00	6.171.402,89

Het bedrag aan uitgestelde belastingen in 2018 had betrekking op de voorzieningen voor de exittaks, aangelegd binnen de dochtervennootschappen en dewelke in 2019 betaalbaar werd a.g.v. de fusies met Care Property Invest of de omvorming naar het GVBF-statuut.

T 5.30 HANDELSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2019	2018
Exittaks	0,00	11.949,45
Leveranciers	3.048.799,63	3.678.342,70
Belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	1.152.563,86	401.978,04
TOTAAL	4.201.363,49	4.092.270,19

T 5.31 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere kortlopende verplichtingen	2019	2018
Diverse schulden	2.477.768,68	250.000,00
TOTAAL	2.477.768,68	250.000,00

De stijging van de andere kortlopende verplichtingen heeft betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. ontwikkelingsprojecten.

T 5.32 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF

Vermelde bedragen in euro.

Overlopende rekeningen van het passief	2019	2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	578.347,79	393.029,01
Toe te rekenen kosten	602.915,99	672.943,96
TOTAAL	1.181.263,78	1.065.972,97

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	2019		2018	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	357.245.669,51	357.245.669,51	271.431.222,33	271.431.222,33
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	2	198.937.232,93	286.714.450,35	186.402.174,22	249.138.429,41
Financiële vaste activa	2	633.303,48	633.303,48	175.358,00	175.358,00
Handelsvorderingen	2	840.992,87	840.992,87	962.811,01	962.811,01
Kas en kasequivalenten	1	3.347.195,27	3.347.195,27	2.746.139,42	2.746.139,42
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	273.884.913,27	303.018.264,11	211.749.696,37	199.963.775,58
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	-23.075.068,83	-23.075.068,83	-19.556.182,94	-19.556.182,94
Andere langlopende verplichtingen	2	1.764.118,86	1.764.118,86	338.555,63	338.555,63
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	4.201.363,48	4.201.363,48	4.092.270,17	4.092.270,17
Andere kortlopende verplichtingen	2	2.477.768,68	2.477.768,68	250.000,00	250.000,00

- (1) 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. Voor meer informatie, zie punt "T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 201 eerder in dit hoofdstuk.

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 consumptiprijzen en bedraagt € 24,16 op 1 januari 2019 en € 24,50 op 1 januari 2020.

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 2019 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van in totaal € 5.706,94. 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 € 513.380,00.

T 5.36 TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de "vergoeding bestuurders en het directiecomité" die betaald werden aan het directiecomité van de Vennootschap, voor een totaal bedrag van € 1.597.918,33. Eveneens verwijzen we naar "T 5.34 Voorwaardelijke verplichtingen" m.b.t. het woonvoorrangrecht waarop bepaalde aandeelhouders aanspraak kunnen maken.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2019 geen verdere transacties te melden.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en directiecomité verwijzen we naar het hoofdstuk "III. Beheersverslag" bij punt "10.11 Remuneratieverslag 2019" op pagina 103.

T 5.37 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2019

T 5.37.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

Vastgoedbeleggingen

Bergen - La Reposée	
• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
• ADRES:	Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België
• EXPLOITANT:	La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 111 woonegelegenheden 87 kamers (57 éénpersoonkamers en 30 tweepersoonkamers) en 11 assistentiewoningen in ontwikkeling
• LIGGING:	Op 300 m van het centrum van Cuesmes (een deelgemeente van Bergen), op 250 m van banken, winkels en supermarkten en op 4,5 km van het centrum van Bergen. Goede bereikbaarheid met de wagen (E4, R5 en de ring van Bergen). Er bevindt zich een bushalte op 1 km van het project.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen worden momenteel afgewerkt en worden naar verwachting opgeleverd in Q1 2020.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"
• REËLE WAARDE:	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen
• TOTALE GESCHATTE INVESTERINGSKOST:	Woonzorgcentrum + assistentiewoningen in aanbouw: circa € 17,2 miljoen
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 17.229.464,00 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

Bernissart - New Beaugency	
• ACQUISITIEDATUM:	15 januari 2020
• ADRES:	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België
• EXPLOITANT:	New Beaugency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)
• CAPACITEIT:	Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden 74 kamers (55 éénpersoonkamers en 19 tweepersoonkamers) en 11 assistentiewoningen
• LIGGING:	Op 600 m van het centrum van Blaton, een deelgemeente van de gemeente Bernissart. Het centrum van Bernissart bevindt zich op 3,5 km van de site. Hier zijn diverse restaurants, winkels, banken, een supermarkt en een apotheek aanwezig. Het centrum van Bergen ligt op 26 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 (Bergen-Doomik). Het treinstation van Blaton bevindt zich op 1,2 km afstand.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"
• REËLE WAARDE:	Circa € 16,4 miljoen
• FINANCIERING:	Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.364.580 werden 609.092 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.

T 5.37.2 BIJKOMENDE INVESTERINGEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Stembert - La Lucine	
• DATUM: SIGNING	19 maart 2020
• ADRES:	Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, België
• EXPLOITANT:	La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl)
• CAPACITEIT:	Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nieuwbouw 10 zorgappartementen (totaal van 40 kamers)
• LIGGING:	In het centrum van Stembert, nabij banken, winkels en supermarkten. Het centrum van Verviers ligt op 5 km afstand. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 en de N61, en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich op 150 meter van het pand bevindt.
• BOUW- / RENOVATIEJAAR:	Oplevering verwacht in Q3 van 2021.
• TYPE CONTRACT:	Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"
• TOTALE GESCHATTE CONVENTIONELE WAARDE:	Circa € 4,2 miljoen
• FINANCIERING:	Vreemd vermogen

T 5.37.3 CORONAVIRUS

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de daarmee gepaard gaande maatregelen om het virus in te dijken, kunnen mogelijks een impact hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva op middellange termijn. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020. Op basis van de gegevens die momenteel beschikbaar zijn, hebben wij geen kennis over een mogelijke impact op de jaarrekening over 2019.

T 5.37.4 FUSIES

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum publicatie BS	Code publicatie BS
Decorul nv	Care Property Invest nv	1 januari 2020	27 maart 2020	te publiceren	te publiceren

Een overzicht van de dochtervennootschappen van Care Property Invest vindt u in dit hoofdstuk bij punt "T 5.38 Gegevens over de dochterondernemingen" op pagina 214.

T 5.38 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2019 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	BTW-nummer	Acquisitie datum	Totaal aantal aandelen in handen van CPI	Totaal aantal aandelen in andere vennootschappen
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	BE0456.378.070			
Belgische dochtervennootschappen					
't Neerhof service nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0444.701.349	29/03/2018	1.986	0
De Meeuwen nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0833.779.534	2/10/2018	375	0
B.E.R.L. International (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0462.037.427	19/12/2018	100	0
Decorul nv	Dochtervennootschap	BE0440.216.880	19/02/2019	630	0
Immo du Lac nv (GVBF)	Dochtervennootschap	BE0888.891.766	3/04/2019	13.980	0
Nederlandse dochtervennootschappen					
Care Property Invest.NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	1	0
Care Property Invest.NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	5/12/2018	1	0
Care Property Invest.NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	5/03/2019	1	0
Care Property Invest.NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	1	0
Care Property Invest.NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	1	0
Care Property Invest.NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	8/08/2019	1	0

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

Voor meer informatie m.b.t. de fusies die tijdens het boekjaar 2019 hebben plaatsgevonden verwijzen we naar hoofdstuk "III. Beheersverslag", punt "2.1.3.1 Fusies" op pagina 42.

T 5.39 VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

Vermelde bedragen in euro.

Uitgestelde belastingen	2019
Mandaat	70.000,00
Andere controleopdrachten	4.500,00
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	8.000,00

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

T 5.40 ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Een 'Alternative Performance Measure' (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA) en worden besproken in hoofdstuk "V. EPRA" vanaf pagina 125 in dit jaarlijks financieel verslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM's evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

T 5.40.1 EXPLOITATIEMARGE

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurresultaat kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet de rendabiliteit van de verhuuractiviteiten van de Vennootschap.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille = A	26.170.751,64	21.415.640,11
Nettohuurresultaat = B	29.481.755,26	25.236.782,83
Exploitiemarge = A/B	88,77%	84,86%

T 5.40.2 FINANCIEEL RESULTAAT VOOR VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN FINanciële ACTIVA/PASSIVA

Definitie: Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS), waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Financieel resultaat	= A	-9.490.574,15	-5.973.035,45
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-3.061.553,02	-142.219,64
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-6.429.021,13	-5.830.815,81

T 5.40.3 EIGEN VERMOGEN VOOR DE RESERVE VOOR HET SALDO VAN DE VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN EN EXCLUSIEF DE VARIATIE IN DE REËLE WAARDE VAN FINanciële ACTIVA/ PASSIVA

Definitie: Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Eigen vermogen	= A	266.291.362,49	230.411.202,13
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	19.556.182,94	19.413.963,30
Variatie in de reële waarde van financiële activa/ passiva	= C	3.061.553,01	142.219,64
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B -C	243.673.626,52	210.855.019,19

T 5.40.4 INTEREST COVERAGE RATIO

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform een convenant bij KBC Bank dient deze waarde minimum 2 te zijn.

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	26.170.751,64	21.415.640,11
Totaal betaalde interestlasten	= B	6.205.674,70	5.675.010,50
Interest coverage ratio	= A/B	4,22	3,77

3. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2019, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 29 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep voor één boekjaar uitgevoerd.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 572.878.359,39 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 26.959.452,58.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2019, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Wij vestigen de aandacht op de toelichting in de Geconsolideerde Jaarrekening (T 5.37.3) inzake de gevolgen voor de Groep van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De situatie verandert van dag tot dag en leidt inherent tot onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Groep is uiteengezet in het jaarverslag onder paragraaf 2.2.2 en de toelichting op de Geconsolideerde Jaarrekening (T 5.37.3). Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

- Beschrijving van het punt en het auditrisico :

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 62% van de activa van de Groep. Op 31 december 2019 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 357.245.669,51.

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

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de

IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...). Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

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

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- en de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 5.14 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep 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 2019 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vorderingen financiële leasing' van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 183.842.687,89.

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 lease volgens IFRS 16. Het auditrisico ligt in de correcte classificatie van deze overeenkomsten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten de correcte classificatie nagekeken op basis van een beoordeling van de analyse van de Groep, waarbij rekening wordt gehouden met de diverse voorwaarden verbonden aan een classificatie als financiële leasing volgens IFRS 16 (wedersamenstelling kapitaal, duur leaseperiode, aankoopoptie, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de lange termijn verhuurovereenkomsten in toelichting 5.17 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

- Beschrijving van het punt en het auditrisico:

De Groep heeft renteswaps (IRS) om het renterisico af te dekken op de schulden tegen een variabele rentevoet. De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "*Financiële Instrumenten – opname en waardering*" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde (hetgeen overeenkomt met level 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "*De waardering tegen reële waarde*"). Wijzigingen in

de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening. Het auditrisico ligt in de waardering van deze derivaten.

- Samenvatting van de uitgevoerde controleprocedures:

We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegegeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 5.16 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat.

Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

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

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

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voorheen artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen), anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- EPRA

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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 17 april 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch⁽¹⁾
Vennoot

(1) Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

20CW0108

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2019

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat

De statutaire jaarrekening van Care Property Invest nv, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 WVV.(voorheen 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 verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2018 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel

Verslag 2018 bij punt 4 van hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", vanaf pagina 282 en deze per 31 december 2017 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 bij punt 4 van hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", vanaf pagina 226. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud over de statutaire jaarrekening gegeven.

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>			
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
I.	Huurinkomsten (+)	24.426.783,79	19.288.437,52
NETTOHUURRESULTAAT		24.426.783,79	19.288.437,52
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		24.426.783,79	19.288.437,52
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.475.744,20	-3.353.765,93
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.360.136,78	966.078,75
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		22.311.176,37	16.900.750,34
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6.234.410,86	2.446.674,41
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT		28.545.587,23	19.347.424,75
XX.	Financiële inkomsten (+)	668.462,70	98.242,82
XXI.	Netto-interestkosten (-)	-5.601.202,10	-4.666.321,93 ⁽¹⁾
XXII.	Andere financiële kosten (-)	-240.747,37	-150.224,09 ⁽¹⁾
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	3.339.274,65	7.196.810,20
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.834.212,12	2.478.507,00
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		26.711.375,11	21.825.931,75
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	-28.825,96	10.297,54
XXV.	Exittaks (-)	276.903,41	-5.037,89
BELASTINGEN		248.077,45	5.259,65
NETTORESULTAAT/ GLOBAAL RESULTAAT		26.959.452,56	21.831.191,40
Andere elementen van het globaal resultaat		0,00	0,00
NETTORESULTAAT/ GLOBAAL RESULTAAT		26.959.452,56	21.831.191,40

(1) A.g.v. een reclass tussen de netto-interestkosten en de andere financiële kosten werden eveneens de cijfers per 31 december 2018 aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken

4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

<i>Vermelde bedragen in euro.</i>			
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		26.959.452,56	21.831.191,40
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 1,3222	€ 1,1298
<i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>		22,22%	18,99%
<i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>		4,48%	5,59%
Boekjaar afgesloten op 31 december		2019	2018
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		26.959.452,56	21.831.191,40
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT			
<i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen</i>		180.949,55	141.395,98
<i>variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>		-6.234.410,86	-2.446.674,41
<i>variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		3.061.553,01	-263.965,98
<i>variaties in reële waarde van financiële activa en passiva</i>		-6.400.827,66	-6.932.844,22
<i>dividenden dochtervennootschappen</i>		486.594,90	0,00
<i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>		-1.644.083,47	-314.541,65
<i>ander portefeuilleresultaat</i>		0,00	0,00
<i>voorzieningen</i>		521,19	1.978,81
AANGEPASTE EPRA-WINST		16.409.749,22	12.016.539,93
aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 0,8048	€ 0,6219
<i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>		13,53%	10,45%
<i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		2,73%	3,08%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 per 31 december 2018 en steeg naar 20.394.746 aandelen per 31 december 2019. De stijging is enerzijds het gevolg van de inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac op 3 april 2019 die leidde tot de uitgifte van 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest, en anderzijds door het keuzedividend wat op 26 juni 2019 leidde tot de uitgifte van 307.870 nieuwe aandelen Care Property Invest. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 5.658 eigen aandelen die de Vennootschap per 31 december 2019 in portefeuille heeft a.g.v. de inkoop eigen aandelen in april en december ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie (Aankoopplan Aandelen en Aankoopplan Aandelen bis).

De beurswaarde bedroeg € 29,50 op 31 december 2019 en € 20,20 op 31 december 2018. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel of de aangepaste EPRA-winst te delen door de beurswaarde op afsluitdatum. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

4.3 Verkorte statutaire balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
ACTIVA		
I. VASTE.ACTIVA	540.102.719,76	412.332.548,93
B. Immateriële vaste activa	174.260,30	145.478,62
C. Vastgoedbeleggingen	223.442.882,52	143.181.773,00
D. Andere materiële vaste activa	9.904.831,65	9.119.474,68
E. Financiële vaste activa	107.643.512,36	85.766.233,00
F. Vorderingen financiële leasing	183.842.687,89	163.441.297,80
G. Handelsvorderingen e a vaste activa	15.094.545,04	10.678.291,83
II VLOTTENDE ACTIVA	16.861.441,08	31.566.994,16
D. Handelsvorderingen	675.413,09	428.693,17
E. Belastingvorderingen e a vlottende activa	13.688.739,52	29.619.846,26
F. Kas en kasequivalenten	2.156.185,42	1.364.680,22
G. Overlopende rekeningen	341.103,05	153.774,51
TOTAAL ACTIVA	556.964.160,84	443.899.543,09
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	266.291.362,46	229.752.101,80
A. Kapitaal	121.338.541,35	114.961.266,36
B. Uitgiftepremie	104.174.862,03	87.551.065,26
C. Reserves	13.818.506,52	5.408.578,78
D. Nettoresultaat van het boekjaar	26.959.452,56	21.831.191,40
VERPLICHTINGEN	290.672.798,38	214.147.441,29
I. Langlopende verplichtingen	176.264.694,51	139.881.691,89
A. Voorzieningen	2.500,00	1.978,81
B. Langlopende financiële schulden	153.018.438,42	120.729.715,76
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	23.075.068,83	19.149.997,32
E. Andere langlopende verplichtingen	168.687,26	
II. Kortlopende verplichtingen	114.408.103,87	74.265.749,40
B. Kortlopende financiële schulden	107.949.542,88	65.301.255,54
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	3.426.398,65	3.662.790,32
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.184.882,42	4.436.458,53
F. Overlopende rekeningen	847.279,92	865.245,01
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	556.964.160,84	443.899.543,09

4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	26.959.452,56	21.831.191,40
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-11.259.854,80	-7.918.743,00
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-13.650.015,24	-3.874.224,71
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	3.588.835,01	146.519,19
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 (-)	3.061.553,01	142.219,64
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 (-/+)	-4.260.227,58	-4.333.257,12
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	15.699.597,76	13.912.448,40
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	13.127.799,38	9.613.231,94
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C	2.571.798,38	4.299.216,46

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

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt "4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking" op pagina 227, post "B. Toevoeging aan/onttrekking reserves (-/+)".		
nettoresultaat	26.959.452,56	21.831.191,40
aanzuivering overgedragen verliezen	0,00	0,00
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-11.259.854,80	-7.918.743,00
POSITIEF NETTORESULTAAT	15.699.597,76	13.912.448,40
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren. Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
1° , zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cf. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.		
nettoresultaat	26.959.452,56	21.831.191,40
(+) afschrijvingen en waardeverminderingen	180.949,55	141.395,98
(-) terugnemingen van waardeverminderingen		
(+/-) overige niet-monetaire bestanddelen	-4.982.836,93	-7.509.373,04
(+/-) uitzonderlijke opbrengsten	0,00	0,00
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)	3.061.553,01	-263.965,98
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa (dochtervennootschappen)	-6.400.827,66	-6.932.844,22
(+/-) onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.644.083,47	-314.541,65
(+/-) onroerende leasing-afname handelsvorderingen (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)"	0,00	0,00
(+/-) voorzieningen	521,19	1.978,81
(+) dividenden dochtervennootschappen	486.594,90	
(+/-) variaties in de reële waarde van vastgoed	-6.234.410,86	-2.446.674,41
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST	16.409.749,22	12.016.539,93
(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)	13.127.799,38	9.613.231,94
2° zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° =	0,00	0,00
positieve verschil tussen 1° en 2°	13.127.799,38	9.613.231,94
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	13.127.799,38	9.613.231,94

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

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	2019	2018
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
nettoactief	266.291.362,46	229.752.101,80
voorgestelde dividenduitkering	-15.699.597,76	-13.912.448,40
NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING	250.591.764,70	215.839.653,40
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 (+)		
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	104.174.862,03	87.551.065,26
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	20.047.282,28	6.397.267,04
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-4.326.942,79	-738.107,78
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 (+/-)	-22.617.735,95	-19.556.182,94
NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	218.616.006,92	188.615.307,94
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN.	31.975.757,78	27.224.345,46

4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps ⁽¹⁾	
			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 2018	114.961.266	87.551.065	1.613.852	-139.874	-21.463.004
nettoresultaatverwerking boekjaar 2017 dividenden			909.191	-451.714	2.049.041
eigen aandelen					
resultaat van de periode ⁽²⁾					
interimdividend					
kapitaalverhoging					
31 december 2018	114.961.266	87.551.065	2.523.042	-591.589	-19.413.963
1 januari 2019	114.961.266	87.551.065	2.523.042	-591.589	-19.413.963
nettoresultaatverwerking boekjaar 2018 dividenden			3.874.225	-146.519	-142.220
eigen aandelen					
resultaat van de periode ⁽²⁾					
interimdividend					
andere overdrachten					
kapitaalverhoging	6.377.275	16.623.797			
31 december 2019	121.338.541	104.174.862	6.397.267	-738.108	-19.556.183

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

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

Bedragen werden afgerond naar euro.

andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VER- MOGEN
11.283.515	0	11.089.386	2.383.875	13.772.323	218.668.530
0		518.187	3.024.704	-3.024.704	0
			0	-10.747.620	-10.747.620
			0		0
			0	21.831.191	21.831.191
			0	0	0
			0	0	0
11.283.515	0	11.607.573	5.408.579	21.831.191	229.752.102
11.283.515	0	11.607.573	5.408.579	21.831.191	229.752.102
0		4.333.257	7.918.743	-7.918.743	0
			0	-13.912.448	-13.912.448
	-167.916		-167.916		-167.916
			0	26.959.453	26.959.453
			0	0	0
659.100			655.360		659.100
			0	0	23.001.072
11.942.616	-167.916	15.940.830	13.818.507	26.959.453	266.291.362



TE HAAR
www.zilvere.nl

3 eiken
seniorenwoning



VIII. Permanent document

VIII. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de "GVV-Wet") en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd op 23 april 2018 (het "GVV-KB").

De Vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.2 Maatschappelijke zetel, adres, telefoonnummer en website

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.

Website: www.carepropertyinvest.be

(de informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit registratiedocument, tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen).

1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming "Serviceflats Invest" krachtens een akte verleden voor 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; (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet; (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011; (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten; (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaams Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving" (hierna samen, "Projecten").

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting,

de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuring, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de 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);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de 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 activiteiten 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; en
- 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 vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

1.6 Duur (artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap 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 (uitgezonderd het eerste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996). Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

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 en verenigingen.

1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke laatste woensdag van de maand mei plaats.

1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de statuten heeft de algemene vergadering van 29 mei 2019 de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, ondernemingsnr. 0446.334.711, RPR Brussel en lidmaatschapsnr. B160, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch en de heer Christophe Boschmans, beide bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordigers die gemachtigd zijn haar te vertegenwoordigen en die belast worden met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van de bv. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2021 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 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, 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 2022. 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 interessen 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.
- ISIN code: BE0974273055
- LEI nummer: 54930096UUTCOCQDU64.

Hieronder een overzicht van de indexen waarin Care Property Invest ondertussen is opgenomen:

Opname index op 31 december 2019
Naam index
Euronext Bel Mid index (Euronext Brussels)
Euronext NEXT 150 index (Euronext Brussels)
GPR (Global Property Research) General Europe Index
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)

1.14 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

Bank Degroef Petercam Herman van der Loos	+32 2 229 63 40	h.vanderloos@degroopfetercam.com
KBC Securities Wido Jongman	+32 2 429 60 32	wido.jongman@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers Gert De Measure	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Belfius-Kepler Cheuvreux Frédéric Renard	+32 1 149 14 63	frenard@keplercheuvreux.com
ABN AMRO Veronique Meertens	+31 20 628 18 53	veronique.meertens@nl.abnamro.com
Mainfirst Louise Boyer	+33 1 70 98 39 40	louise.boyer@mainfirst.com

1.15 Liquidity provider

De Vennootschap heeft in februari 2018 Bank Degroef Petercam aangesteld als liquidity provider. De Vennootschap ging in november 2018 over tot de aanstelling van KBC Securities als bijkomende liquidity provider om een verdere verbetering van de liquiditeit van haar aandeel te bewerkstelligen.

1.16 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV in het algemeen en van de residentiële GVV in het bijzonder, kan het aandeel Care Property Invest een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikelen 7:153 en 7:155 WvV kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WvV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd. (www.carepropertyinvest.be/investeren/aandeelhouder-worden/).

1.18 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van rubriek 16.2 van de bijlage I van de Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 2019/980).

1.19 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Care Property Invest

Zie hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 6 in dit jaarlijks financieel verslag 2019.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest

Meer over de Vennootschap en haar geschiedenis, kan geraadpleegd worden verder in dit hoofdstuk bij "5. Historiek Vennootschap en maatschappelijk kapitaal" op pagina 247.

1.21 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, incl. latere wijzigingen. De informatie beschikbaar op de website van de Vennootschap vormt evenwel geen deel van dit registratiedocument, tenzij de informatie per verwijzing in dit registratiedocument werd opgenomen. Overeenkomstig het voormelde KB dient 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 en verenigingen. 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. De 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 tijdens de geldigheidsduur van dit registratiedocument beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen aldaar geraadpleegd worden.

1.22 Door verwijzing opgenomen informatie

Voor een overzicht van de activiteiten, werkzaamheden en historische financiële informatie wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap voor de boekjaren 2017 en 2018, alsook naar de halfjaarlijkse financiële verslagen en de publicatie van de tussentijdse verklaringen van de raad van bestuur die door verwijzing worden opgenomen in dit registratiedocument. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen werden gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap. De tussentijdse verklaringen werden niet gecontroleerd door de commissaris. Deze informatie kan op de maatschappelijke zetel of op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

Waar hier niet naar het gehele document verwezen wordt, maar slechts naar bepaalde delen ervan, zijn de niet-opgenomen delen wat huidig registratiedocument betreft niet relevant voor de belegger.

Jaarlijks financieel verslag 2017	
IV. Beheersverslag	pagina 46
VII. Vastgoedverslag	pagina 114
VIII. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 150
VIII./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 218

Jaarlijks financieel verslag 2018	
IV. Beheersverslag	pagina 45
VII. Vastgoedverslag	pagina 163
VIII. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 199
VIII./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 273

Halfjaarlijks financieel verslag 2019	
I. Tussentijds beheersverslag	pagina 10
IV. Vastgoedverslag	pagina 68
V. Verkorte financiële staten incl. Toelichtingen	pagina 88
V./9. Verslag van de commissaris	pagina 102

Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2019	
Gecoördineerde versie per 15/01/2020 werd integraal opgenomen in dit hoofdstuk onder "6. Gecoördineerde statuten"	
	pagina 248

Corporate Governance Charter	

Rechten van de aandeelhouders	

1.23 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele openbare overnamebieding

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012). Care Property Invest geeft hieronder een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding. Voor het boekjaar 2019 heeft de Vennootschap geen meldingen te doen.

2.1 Regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling

De Vennootschap heeft geen kennis van enige regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Vennootschap.

2.2 Bepalingen in de statuten opgenomen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd

Er wordt verwezen naar artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 - TOEGESTAAN KAPITAAL. Het gebruik van het toegestaan kapitaal wordt echter overeenkomstig artikel 7:202 WVV beperkt in het geval van kennisgeving door de FSMA aan de vennootschap van een openbaar overnamebod. Het kan evenwel niet uitgesloten worden dat deze bepaling mogelijks een vertragend of verhinderend effect zou kunnen hebben op een eventueel overnamebod.

2.3 Kapitaalstructuur

De kapitaalstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk "IV. Care Property Invest op de beurs", punt "4. Aandeelhouderschap" op pagina 120. Overeenkomstig artikel 38 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 248). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – TOEGESTAAN KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL](#)

[ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – AARD VAN DE AANDELEN](#)

2.4 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Care Property Invest bezit 5.658 eigen aandelen per 31 december 2019. Op het ogenblik van bekendmaking van dit verslag beschikt de Vennootschap over 878 eigen aandelen door het vervullen van haar verplichtingen t.o.v. het management ten gevolge van het long-term incentive plan. Verdere toelichting is opgenomen in hoofdstuk "VIII. Jaarrekening", punt "T 5.22 Kapitaal" op pagina 202.

2.5 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 248). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – OVERDRACHT VAN AANDELEN](#)

[ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN](#)

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

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

Niet van toepassing: op 31 december 2019 zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de aandelen van Care Property Invest.

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

Niet van toepassing: er zijn geen aandelenplannen.

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

Niet van toepassing.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 248). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR](#)

[ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – VOORTIJDIGE VACATURE](#)

[ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – VOORZITTERSCHAP](#)

[ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – COMITÉS](#)

[ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – DAGELIJKS BESTUUR](#)

[ARTIKEL 28 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – DIRECTIECOMITÉ](#)

2.10 De regels voor de wijziging van de statuten

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

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 248). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

Verdere toelichting wordt gegeven in hoofdstuk "III. Beheersverslag" onder punt "10.9 De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft" op pagina 100.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 248). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 15/01/2020 – OVERDRACHT VAN AANDELEN

Er zijn op 31 december 2019 geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend aan de Vennootschap.

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

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO en COO in het kader van hun mandaat als effectieve leider en een aantal kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten met kredietinstellingen.

Contractuele bepalingen in de managementcontracten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht in hoofdstuk III. Beheersverslag, "10.11 Remuneratieverslag 2019" op pagina 103.

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

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 556 W. Venn. (thans art. 7:151 WVV) door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt.

3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)

3.1 Verantwoordelijke personen voor de in het registratiedocument verstrekte informatie

Zijn verantwoordelijk voor de in het registratiedocument verstrekte informatie:

- de heren Peter Van Heukelom, Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, gedelegeerd (uitvoerend) bestuurders
- Mevrouw Valérie Jonkers en de heer Filip Van Zeebroeck, effectieve leiders

3.2 Verklaring van de voor het registratiedocument verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de informatie in het registratiedocument in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

3.3 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden.

Het betreft hier in het bijzonder de inlichtingen verstrekt door de commissaris van de Vennootschap, EY Bedrijfsrevisoren (De Kleetlaan 2 te 1831 Diegem), de uiteenzetting "1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is" op pagina 136 opgesteld door en in dit jaarlijks financieel verslag onder hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" opgenomen met akkoord van de erkende vastgoeddeskundige Stadim cvba (Mechelsesteenweg 180 te 2018 Antwerpen) en het "4. Verslag van de vastgoeddeskundige" op pagina 152, eveneens in hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag". De Vennootschap heeft geen weet van mogelijke belangen die de deskundigen zouden hebben in Care Property Invest.

4. Overige verklaringen

4.1 Verklaring van de verantwoordelijke personen cfr. KB van 14 november 2007

Hierbij verklaren de verantwoordelijke personen vermeld in punt 2.1 hierboven, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

4.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarlijks financieel verslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

4.3 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat 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.

5. Historiek Vennootschap en maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383,36	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
7 februari 1996	Beursintroductie op Euronext Brussels		
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		
2012	Investeringsprogramma 2.000 serviceflats voltooid		
2014	Serviceflats Invest wordt Care Property Invest en bouwt voort aan de toekomst. Care Property Invest heeft sinds 25 november 2014 het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht)		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395,00	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
2016	Opname Care Property Invest-aandeel als BEL Mid Cap in BEL Mid-Index.		
2016	Lid EPRA-organisatie en opname EPRA prestatie-indicatoren in financiële verslagen.		
15 maart 2017	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	10.971.829,93	1.844.160
		89.414.321,58	15.028.880
2017	De eerste projecten in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk worden verworven.		
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.944,78	4.293.965
		114.961.266,36	19.322.845
2018	Intrede op Nederlandse markt.		
27 juni 2018	Schrapping bijzondere aandelen en omzetting ervan naar gewone aandelen.	114.961.266,36	19.322.845
		114.961.266,36	19.322.845
2019	Opname Care Property Invest-aandeel in Euronext Next 150-index		
3 april 2019	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	4.545.602,44	746.301
26 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.831.672,57	307.870
		121.338.541,37	20.394.746
Na afsluiting boekjaar 2019			
15 januari 2020	Kapitaalverhoging d.m.v. inbreng in natura	7.439.112,02	1.250.376
		128.777.653,39	21.645.122

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 Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient 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. 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 tenminste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem.

Aandeelhouders zonder stemrecht, warranhouders en houders van obligaties mogen de al gemene 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

- Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.
- De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen 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.

- 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.

- 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 oprechtsgeldige 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 aanwezige 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).

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

- De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.
- De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 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 voorschrijf 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 artikels 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn.

7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

7.1 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. 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.

7.2 Algemene kenmerken

7.2.1 ACTIVITEITEN

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de openbare GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een openbare GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van "vastgoed" bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

Gewoon vastgoed:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat 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 "REITs") genoemd);
- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen "ander vastgoed" (vermeld in punten vi tot xi) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat 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.

7.2.2 VERPLICHTINGEN

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (*zie verder*), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de "pay-out ratio"): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze 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 vastgoed geheel" vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

7.2.3 FISCALE GEVOLGEN

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op "geheime commissielonen" op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exittaks, net zoals dit het geval was voor de vastgoedbevaks. Het tarief van de exittaks is 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 naar 12,75% (inclusief crisisbijdrage). Op 10 december 2018 werd een wijziging bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad aangaande de inwerkingtreding van de verlaging van de exittaks. Door deze wetswijziging wordt het tarief van de exittaks niet langer bepaald door het aanslagjaar, gekoppeld aan het belastbare tijdperk waarin de fusie plaatsvindt, maar geldt als nieuwe regel dat het tarief bepaald wordt door de datum van de fusie. Voor de aanslagjaren 2019 en 2020 verlaagt het percentage ten gevolge van deze wetswijziging van 16,995% naar 12,75% en zal het nadien opnieuw verhogen naar 15%.

De GVV is onderworpen aan de "abonnementstaks" van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

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.



IX. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Immateriële vaste activa: de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Materiële vaste activa: de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Vorderingen financiële leasing: de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.

Vastgoedbeleggingen: de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de prijs. Voor projecten via een inbreng in natura wordt de prijs bepaald op basis van de inbrengovereenkomst. Voor ontwikkelingsprojecten omvat de aanschaffingswaarde de prijs die betaald werd voor de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 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.

1.3 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde wooneenheden ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft de initiële portefeuille, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de acquisities uit het nieuwe vastgoedprogramma wordt het leegstandsrisico overgedragen aan de exploitant, met uitzondering van het project "Tilia" te Gullegem.

1.4 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.5 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.

Deze code wordt vervangen door de Belgische Corporate Governance code 2020 ("Code 2020") die verplicht van toepassing is op de boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2020.

1.6 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

1.7 Double net

Zie definitie van punt 1.31 "Triple net", verderop in dit hoofdstuk, verminderd met het eigenaarsonderhoud (= grote onderhouds- en herstellingswerken). Er is slechts één project in portefeuille dat afgesloten werd met een erfpachtovereenkomst van het type "double net", zijnde het project "Les Terrasses du Bois" in Watermaal-Bosvoorde.

1.8 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 winst	Resultaat afkomstig van de 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.
Aangepaste EPRA winst	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	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, rekeninghoudend met bedrijfspecifieke niet-kaselementen. .
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 NNAW	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, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	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 aangepaste 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 kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten	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 kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een zinvolle waardering van de wijzigingen aan de operationele kosten van een vennootschap mogelijk te maken.

1.9 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.

1.10 Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exittaks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves.

De exittakspercentages zijn de volgende:

Jaar	Basis	Crisisbijdrage	Totaal
2018 - boekjaar 2017	16,50%	3%	16,995%
2018 - boekjaar 2018 (bij fusies)	12,50%	3%	12,875%
2019/2020	12,50%	2%	12,750%
2021	15,00%	0%	15,000%

1.11 Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek.

1.12 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.

1.13 Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 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.

1.14 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014 en nadien gewijzigd, laatst op 23 april 2018.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan noodzakelijke bijkomende mutatiekosten zijn inbegrepen (voorheen “waarde vrij op naam” genoemd).

1.19 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”).

1.20 Liquidity provider

Een liquidity provider is een financiële instelling (in het geval van Care Property Invest: Bank Degroof Petercam en KBC Securities) die onder toezicht van Euronext en de FSMA een opdracht van marktanimatie uitvoert met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap. De opdracht van marktanimatie heeft tot doel om de liquiditeit van transacties in aandelen van de Vennootschap te bevorderen en meer in het bijzonder een gepaste interactie tussen vraag en aanbod te favoriseren en aldus een vrije werking van de markt te bevorderen en aldus de koersschommelingen in het aandeel te reduceren.

1.21 Marktkapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.22 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. Voor de Nederlandse vastgoedbeleggingen bestaat geen bijzondere afspraak en zijn de wettelijke tarieven inzake overdrachtsbelasting van toepassing

1.23 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.

1.24 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuur

1.25 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”).

1.26 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*).

1.27 Pay-out ratio

Brutodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, waarbij het brutodividend werd berekend op basis van de EPRA winst.

1.28 Reële waarde

De reële waarde of “fair value” wordt voor de vastgoedbeleggingen in België als volgt berekend:

Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde/(1 + gemiddelde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk/(1 +% van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel/(1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel/(1 +% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

1.29 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%.

1.30 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.

1.31 Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

1.32 Uit te keren resultaat of aangepaste EPRA-winst (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

= aangepaste EPRA-winst (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).**

1.33 Vennootschap

Care Property Invest NV

1.34 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.

1.35 Verordening (EU) 2017/1129

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

1.36 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.

Dit Wetboek is in 2019 vervangen door het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (Wet van 23 maart 2019) dat door het Belgisch Parlement werd goedgekeurd op 28 februari 2019 en in het Belgisch Staatsblad verscheen op 4 april 2019.

1.37 Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV)

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen d.d. 23 maart 2019, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 4 april 2019.

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is in werking getreden op 1 mei 2019.

De Vennootschap zal aan de buitengewone algemene vergadering d.d. 27 mei 2020 een wijziging van haar statuten voorleggen teneinde te voldoen aan de vereisten van het WVV.

1.38 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
GVBF	Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds
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
WVV	Wetboek van vennootschappen en verenigingen
VZW	Vennootschap Zonder Winstoogmerk

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 Verordening (EU) 2017/1129. Dit verslag werd in de Nederlandse taal goedgekeurd door de FSMA als bevoegde autoriteit overeenkomstig voormelde Verordening, op 7 april 2020. De FSMA keurt dit registratiedocument enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. De goedkeuring van dit registratiedocument door de FSMA mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de Vennootschap waarop dit registratiedocument betrekking heeft.