

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: CARE PROPERTY INVEST

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Horstebaan Nr.: 3 Bus:

Postnummer: 2900 Gemeente: Schoten

Land: België

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

Internetadres¹: www.carepropertyinvest.be

Ondernemingsnummer **BE 0456.378.070**

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

JAARREKENING **JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **16 / 05 / 2018**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2017** tot **31 / 12 / 2017**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2016** tot **31 / 12 / 2016**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn verschillend~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen:¹²²..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Willy Pintens
Gedelegeerd bestuurder

Peter Van Heukelom
Gedelegeerd bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

Nr.	BE 0456.378.070	VOL 2.
-----	-----------------	--------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

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

Mark Suykens (Voormalig algemeen directeur V.V.S.G. vzw) Riemenstraat 76, 2290 Vorselaar, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 16/09/2015 - 16/05/2018
Peter Van Heukelom (Algemeen directeur Care Property Invest) Ruggeveldstraat 103, 2110 Wijnegem, België	Gedelegeerd bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Willy Pintens (Bestuurder) Biezenmaat 10, 8301 Heist-aan-Zee, België	Gedelegeerd bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Dirk Van Den Broeck (Bestuurder) Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst, België	Gedelegeerd bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Lode De Vrieze (Head of private banking Flanders, Bank Degroof Petercam) Hundelgemsebaan 113, 9630 Zwalm, België	Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Brigitte Grouwels (Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement) Bordiaustraart 30, 1000 Brussel, België	Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Myriam Lint (Senior Relatiebeheerder Distributie Public & Social Banking Vlaanderen Belfius) Van den Hautelei 58, 2100 Deurne (Antwerpen), België	Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Caroline Riské (Zaakvoerder/gerontoloog Adinzo bvba) Vrijgeweide 7, 2980 Zoersel, België	Bestuurder 16/09/2015 - 16/05/2018
Kristien Van Der Hasselt (Senior Relationship Manager Real Estate Finance Group Corporate Banking BNP Paribas Fortis) Beiaardlaan 4, 1745 Opwijk, België	Bestuurder 18/11/2015 - 16/05/2018
Paul Van Gorp (Gedelegeerd bestuurder Dorp Nr.2 Koningin Fabiola vzw) Leopold II Laan 167 bus 0103, 8670 Koksijde, België	Bestuurder 20/05/2015 - 16/05/2018
Lode Verstraeten (Senior Banker Head of Public Sector & Institutionals KBC Bank Corporate Banking Center Region) Zilverstraat 39, 1850 Grimbergen, België	Bestuurder 16/09/2015 - 16/05/2018
PwC Bedrijfsrevisoren cvba Nr.: BE 0429.501.944 Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België Lidmaatschapsnr.: B00009	Commissaris 18/05/2016 - 29/05/2019
Vertegenwoordigd door:	

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN (VERVOLG)

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

Damien Walgrave
(Bedrijfsrevisor)
Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België
Lidmaatschapsnr.: A02037



Statutaire jaarrekening

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen hebben wij de eer u de statutaire jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, samen met onze bevindingen ter goedkeuring voor te leggen, alsook u rekenschap te geven van ons beleid.

In overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en het KB van 13 juli 2016 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, heeft de Vennootschap een jaarlijks financieel verslag opgemaakt. Hierbij verwijzen wij naar het document "jaarlijks financieel verslag 2017" dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap.

Statutaire jaarrekening	5
1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2017	8
1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat	8
1.2 Statutaire balans	9
1.3 Statutaire resultaatverwerking	10
1.4 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	11
1.5 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	12
1.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis	13
1.7 Schuldgraad op statutaire basis	14
1.8 Kasstroomtabel	16
1.9 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2017	18
2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening	20
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	20
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	20
T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING	20
T 2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN	21
T 2.3 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	24
T 2.4 BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN	25
T 2.5 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	26
T 2.6 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN	26
T 2.7 VLOTTENDE ACTIVA	27
T 2.8 EIGEN VERMOGEN	28
T 2.9 VOORZIENINGEN	28
T 2.10 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	28
T 2.11 PERSONEELSBELONINGEN	29
T 2.12 OPBRENGSTEN EN KOSTEN	30
T 2.13 BELASTINGEN	30
Toelichting 3: Segmentinformatie	32
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	33
T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO	33
T 4.2 RISICO'S VERBONDEN AAN DE KOST VAN HET KAPITAAL	34
T 4.3 RISICO VAN LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL	35
T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKTKOERS VAN HET AANDEEL DAT AANZIENLIJK KAN SCHOMMELEN INGEVOLGE VERSCHILLENDE FACTOREN	35
T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN EFFECTEN- EN SECTORANALISTEN	36
T 4.6 VERKOOP VAN AANDELEN DOOR DE AANDEELHOUDERS EN SCHOMMELINGEN VAN DE BEURSKOERS VAN DE AANDELEN	36
T 4.7 BELEGGERS DIE INGEZETENEN ZIJN VAN ANDERE LANDEN DAN BELGIË	37

T 4.8 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET	37
T 4.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN	37
T 4.10 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS	38
T 4.11 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD	39
T 4.12 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ	40
Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans	41
T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL	41
T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT	41
T 5.3 HUURINKOMSTEN	42
T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	43
T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	48
T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	50
T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	50
T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN	50
T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN	50
T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	52
T 5.11 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	52
T 5.12 BELASTINGEN	53
T 5.13 VASTGOEDBELEGGINGEN	54
T 5.14 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	59
T 5.15 FINANCIËLE VASTE ACTIVA	59
T 5.16 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	60
T 5.17 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA	64
T 5.18 HANDELSVORDERINGEN	67
T 5.19. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA	67
T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN	67
T 5.21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	67
T 5.22 KAPITAAL	68
T 5.23 UITGIFTEPREMIE	70
T 5.24 RESERVES	70
T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	70
T 5.26 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	71
T 5.27 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	72
T 5.28 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	74
T 5.29 HANDELSSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN	74
T 5.30 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	74
T 5.31 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA	74
T 5.32 TOELICHTING REËLE WAARDE	75
T 5.33 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	77
T 5.34 ONTVANGEN BORGTOCHTEN VAN AANNEMERS	77
T 5.35 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2017	78
T 5.36 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN.	79

Overige meldingen	80
1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	80
2. Belangrijke gebeurtenissen	85
2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017	85
2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017	92
2.3 Toekomstperspectief	93
3. Bestemming van het resultaat	94
4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad	95
4.1 Hypotheses	95
4.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad	96
4.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat	96
4.4 Verklaringen	97
5. Voornaamste risico's	97
6. Financiële instrumenten	97
7. Transacties met verbonden partijen	98
8. Belangenconflicten	98
9. Onderzoek en ontwikkeling	99
10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	99
11. Participaties	100
12. Eigen aandelen	102
13. Inlichtingen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	102
13.1 Kapitaalstructuur	102
13.2 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht	103
13.3 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten	103
13.4 Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn – beschrijving van deze rechten	104
13.5 Het mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend	104
13.6 Tussen Care Property Invest en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt	104
13.7 De regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan	104
13.8 De regels voor de wijziging van de statuten	105
13.9 Bevoegdheden van het bestuursorgaan wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft	105
13.10 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Care Property Invest en die aanleiding geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht	106
13.11 Belangrijke overeenkomsten waarbij Care Property Invest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over Care Property Invest na een openbaar overnamebod	106
14. Interne organisatie en werking Care Property Invest	107
14.1 Algemeen	107
14.2 Directiecomité	107
14.3 Secretariaat - HR - Onthaal	108
14.4 Communicatie	108
14.5 Operationeel en investeringsteam	108
14.6 Financieel team	109
14.7 Juridisch team	109
15. Corporate Governance Verklaring	109
16. Verslag van de commissaris	114

1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2017

1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december		Toel.	2017	2016
I.	Huurinkomsten (+)	T 5.3	17.519.625,71	13.274.941,55
	huur		3.703.145,32	165.631,20
	huurkortingen		0,00	-1.235,00
	vergoeding financiële leasings en soortgelijken		13.816.480,39	13.110.545,35
NETTOHUURRESULTAAT			17.519.625,71	13.274.941,55
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			17.519.625,71	13.274.941,55
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.4	-2.819.892,41	-2.287.913,77
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.5	1.188.307,56	362.709,82
	andere bedrijfskosten m.b.t. de projecten		-5.232.750,96	-2.423.606,05
	andere bedrijfsopbrengsten m.b.t. projecten		6.421.058,52	2.786.315,87
	overige operationele opbrengsten en kosten		0,00	0,00
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			15.888.040,86	11.349.737,60
XVIII.	Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.6	1.175.063,02	453.621,39
	negatieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen		-91.478,41	-11.785,42
	positieve variaties reële waarde vastgoedbeleggingen		1.266.541,43	465.406,81
XIX.	Ander portefeuilleresultaat (+/-)	T 5.7	1.988.999,60	2.113.863,46
OPERATIONEEL RESULTAAT			19.052.103,48	13.917.222,45
XX.	Financiële inkomsten (+)	T 5.8	39.648,33	13.697,12
XXI.	Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-4.022.872,31	-3.556.682,05
XXII.	Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-97.340,50	-1.647,54
XXIII.	Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)	T 5.11	2.049.040,70	-2.153.469,00
FINANCIEEL RESULTAAT			-2.031.523,78	-5.698.101,47
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			17.020.579,70	8.219.120,98
XXIV.	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	-64.650,38	-18.824,98
XXV.	Exit taks (-)	T 5.12	-75.477,43	
BELASTINGEN			-140.127,81	-18.824,98
NETTORESULTAAT			16.880.451,89	8.200.296,00
GLOBAAL RESULTAAT			16.880.451,89	8.200.296,00

NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Boekjaar afgesloten op 31 december		2017	2016
NETTORESULTAAT		16.880.451,89	8.200.296,00
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 1,0680	€ 0,6220

Zie "Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans" op pagina 41 in hoofdstuk IV Beheersverslag van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

1.2 Statutaire balans

Vermelde bedragen in euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		327.322.018,40	231.775.199,76
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.13	93.709.750,56	36.749.703,99
vastgoedbeleggingen - andere		87.357.053,00	36.749.703,99
vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen		6.352.697,56	0,00
D. Andere materiële vaste activa	T 5.14	4.978.201,33	4.464.773,43
E. Financiële vaste activa	T 5.15	57.497.111,33	21.776.824,10
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.16	160.251.205,00	156.938.252,98
G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa	T 5.17	10.885.750,18	11.845.645,26
m.b.t. projecten in uitvoering		0,00	0,00
m.b.t. opgeleverde projecten		10.885.750,18	11.845.645,26
II. VLOTTENDE ACTIVA		25.329.559,83	19.145.421,56
D. Handelsvorderingen	T 5.18	72.621,66	22.124,67
E. Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	T 5.19	23.630.943,66	16.537.837,20
vennootschapsbelasting		1.137,29	479.766,50
andere		23.629.806,37	16.058.070,70
F. Kas en kasequivalenten	T 5.20	992.140,39	2.320.164,12
G. Overlopende rekeningen	T 5.21	633.854,12	265.295,57
TOTAAL ACTIVA		352.651.578,23	250.920.621,32
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		219.111.388,82	107.060.216,47
A. Kapitaal	T 5.22	114.961.266,34	78.442.491,65
B. Uitgiftepremie	T 5.23	87.551.065,26	20.592.745,89
C. Reserves	T 5.24	-281.394,67	-175.317,07
D. Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.25	16.880.451,89	8.200.296,00
VERPLICHTINGEN		133.540.189,41	143.860.404,85
I. Langlopende verplichtingen		125.090.617,09	117.536.915,84
B. Langlopende financiële schulden	T 5.26	105.676.653,79	96.073.911,84
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.27	19.413.963,30	21.463.004,00
toegelaten afdekkingsinstrumenten		19.413.963,30	21.463.004,00
F. Uitgestelde belastingen		0,00	0,00
II. Kortlopende verplichtingen		8.449.572,32	26.323.489,01
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.28	397.258,12	20.079.260,48
D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	T 5.29	7.539.024,89	5.805.434,55
a. Exit taks		2.334.245,77	2.215.664,73
b. Andere		5.204.779,12	3.589.769,82
leveranciers		2.057.058,37	3.402.684,51
belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		406.797,95	161.595,70
te betalen voor de verwerving van vastgoed/aandelen		2.740.922,80	25.489,61
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.30	0,00	94.572,50
F. Overlopende rekeningen	T 5.31	513.289,31	344.221,48
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		178.013,33	68.750,00
gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten		0,00	171.661,30
toe te rekenen kosten		335.275,98	103.810,18
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		352.651.578,23	250.920.621,32

1.3 Statutaire resultaatverwerking

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
B. TOEVOEGING AAN/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	-6.132.832,26	106.077,60
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-1.266.541,43	-465.406,81
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	91.478,41	11.785,42
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-2.049.040,70	2.153.469,00
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0,00	0,00
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+) (fin. Activa)	0,00	0,00
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-2.908.728,54	-1.593.770,01
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	10.747.619,63	8.306.373,60
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	8.538.395,86	6.631.444,53
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C	2.209.223,77	1.674.929,07

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

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
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.		
nettoresultaat	16.880.451,89	8.200.296,00
aanzuivering overgedragen verliezen	0,00	0,00
bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B	-6.132.832,26	106.077,60
POSITIEF NETTORESULTAAT	10.747.619,63	8.306.373,60
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren.		
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
1°, zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) het EPRA resultaat en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
(A) het EPRA resultaat wordt berekend cf. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.		
nettoresultaat	16.880.451,89	8.200.296,00
(+) afschrijvingen	103.473,89	94.668,77
(+) waardeverminderingen	0,00	0,00
(-) terugnemingen van waardeverminderingen		
(+/-) overige niet-monetaire bestanddelen	-5.136.327,44	447.962,28
(+/-) uitzonderlijke opbrengsten	-1.988.999,60	-2.113.863,46
(+/-) variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)	-2.049.040,70	2.153.469,00
(+/-) onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.098.287,14	1.361,64
(+/-) onroerende leasing-afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	406.995,10
(+/-) variaties in de reële waarde van vastgoed	-1.175.063,02	-453.621,39
(+/-) variaties reële waarde vastgoed	-1.175.063,02	-453.621,39
(A) EPRA RESULTAAT	10.673.535,32	8.289.305,66
(B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling		
(B) NETTOMEERWAARDEN		
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)	8.538.828,26	6.631.444,53
2° zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° =	0,00	0,00
positieve verschil tussen 1° en 2°	8.538.828,26	6.631.444,53
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB		
	8.538.828,26	6.631.444,53

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

De vermelde verplichting in art. 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
nettoactief	219.111.388,82	107.060.216,48
voorgestelde dividenduitkering	-10.747.619,63	-8.306.373,60
NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING	208.363.769,19	98.753.842,88
het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cf. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4)		
berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	114.961.266,34	78.442.491,65
volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	87.551.065,26	20.592.745,89
reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	1.876.298,37	609.756,94
reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-169.263,83	-77.785,42
reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.413.963,30	-21.463.004,00
NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	184.805.402,84	78.104.205,06
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 617 W. VENN.	23.558.366,35	20.649.637,82

1.6 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
totale activa	352.651.578,23	250.920.621,32
verplichtingen	-133.540.189,41	-143.860.404,84
NETTOACTIVA	219.111.388,82	107.060.216,48
nettowaarde per aandeel	€ 11,34	€ 8,12
totale activa	352.651.578,23	250.920.621,32
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-114.126.226,11	-122.397.400,84
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	238.525.352,12	128.523.220,48
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"	€ 12,34	€ 9,75
totale activa incl. reële waarde van de financiële leasingen ⁽¹⁾	413.710.305,63	327.436.029,67
opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-114.126.226,11	-122.397.400,85
NETTOACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW	299.584.079,52	205.038.628,82
nettowaarde per aandeel, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"	€ 15,50	€ 15,55

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

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

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

1.7 Schuldgraad op statutaire basis

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
TOTALE SCHULDENLAST	133.540.189,41	143.860.404,84
VERMINDERD MET: (CFR ARTIKEL 13 § 1 VAN HET GVV-KB)		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-19.413.963,30	-21.463.004,00
- uitgestelde belastingen (liability)	0,00	0,00
- bedragen die de GVV verschuldigd is voor de betaling voor de verwerving van vastgoed	0,00	0,00
- overlopende rekeningen	-513.289,31	-344.221,48
TOTAAL	113.612.936,80	122.053.179,36
activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
TOTALE ACTIVA	352.651.578,23	250.920.621,32
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP (STATUTAIR)	32,22%	48,64%



1.8 Kasstroomtabel

Bedragen werden afgerond naar euro.

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2.320.164,12	7.497.465,08
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		6.012.307,25	280.994,48
Resultaat voor betaalde belastingen		17.020.579,70	8.219.120,98
betaalde belastingen	T 5.12	-140.127,81	-18.824,98
Nettoresultaat van het boekjaar		16.880.451,89	8.200.296,00
+ betaalde en ontvangen interesten (begrepen bij financieringsactiviteiten)	T 5.9	4.022.872,31	3.556.682,05
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten)		20.903.324,20	11.756.978,05
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-6.206.916,57	89.009,66
variaties in de reële waarde van swaps	T 5.11	-2.049.040,70	2.153.469,00
variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.6	-1.175.063,02	-453.621,39
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.4 + T 5.5	104.473,89	94.668,77
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.5	-1.098.287,14	1.361,64
afname handelsvordering (winst- of verliesmarges toegerekend in vorige periodes)		0,00	406.995,10
ander portefeuilresultaat	T 5.7	-1.988.999,60	-2.113.863,46
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal			
Beweging van de activa		-6.937.490,08	-13.680.986,82
projectontwikkelingen (projecten in uitvoeringen/in voorbereiding)		0,00	0,00
vorderingen dochterondernemingen	T 5.19	-7.635.082,25	-13.372.075,34
vorderingen financiële leasing	T 5.16	373.216,99	67.076,46
handelsvorderingen	T 5.18	-50.496,99	79.783,08
terug te vorderen belastingen	T 5.19	92.554,57	-212.646,84
andere kortlopende activa	T 5.19	646.319,12	-840,60
over te dragen kosten en verworven opbrengsten	T 5.21	-364.001,42	-242.283,58
Beweging van de verplichtingen		-1.746.610,30	2.115.993,59
handelsschulden	T 5.29 + T 5.30	-1.992.362,41	2.160.749,20
belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	T 5.29	182.502,25	-93.908,18
overlopende rekeningen	T 5.31	63.249,86	49.152,57

Boekjaar afgesloten op 31 december	Toel.	2017	2016
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-54.893.718,83	-30.486.233,40
investerings in vastgoedbeleggingen	T 5.13	-5.832.285,62	-31.524.219,41
investerings in aandelen vastgoedvennootschappen		-45.616.348,61	0,00
investerings in materiële vaste activa	T 5.14	-3.443.334,60	-2.487.476,79
investerings in financiële vaste activa	T 5.15	-1.750,00	3.525.462,80
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		47.553.387,85	25.027.937,96
Kaselementen begrepen in het resultaat		T 5.9	-3.974.665,13
betaalde interestlasten	T 5.9	-4.062.665,56	-3.634.029,56
ontvangen interesten (swap)	T 5.9	88.000,43	77.347,51
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		T 5.26 + T 5.29	-10.079.260,48
toename (+) van de financiële schulden	T 5.26 + T 5.29	10.000.000,00	28.293.134,01
afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.26 + T 5.29	-20.079.260,48	
Verandering in eigen vermogen		-8.306.373,60	291.486,00
inkoop/verkoop eigen aandelen		0,00	291.486,00
betaling tantièmes		0,00	0,00
betalingen dividenden		-7.060.417,56	0,00
betaling roerende voorheffing dividenden		-1.245.956,04	0,00
Verandering in eigen vermogen: kapitaal en uitgiftepremie		69.913.687,06	0,00
verhoging kapitaal en uitgiftepremie	T 5.22 + T 5.2	69.913.687,06	0,00
verhoging keuzedividend			
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		-1.328.023,73	-5.177.300,96
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		992.140,39	2.320.164,12

Toelichting financiële verplichtingen

	31/12/2016	Kas elementen	Niet kas-elementen				31/12/2017
			Acquisities	"Wisselkoers- bewegingen"	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	96.073.912	10.000.000	0	0	0	-397.258	105.676.654
Kortlopende financiële verplichtingen	20.079.260	-20.079.260	0	0	0	397.258	397.258
Leaseverplichtingen	0	0	0	0	0		0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	21.463.004	0	0	0	-2.049.041	0	19.413.963
TOTALE VERPLICHTINGEN UIT FINANCIËLE ACTIVITEITEN	137.616.176	-10.079.260	0	0	-2.049.041	0	125.487.875

1.9 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2017

Bedragen werden afgerond naar euro

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	reserves voor impact swaps (*)	
Toelichting	T 5.22	T 5.23	T 5.24	T 5.24	T 5.24
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2016	78.442.492	20.592.746	0	0	-22.156.167
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015	0	0	144.350	-66.000	2.846.632
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode (**)	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0
31 december 2016	78.442.492	20.592.746	144.350	-66.000	-19.309.535
1 januari 2017	78.442.492	20.592.746	144.350	-66.000	-19.309.535
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0	0	465.407	-11.785	-2.153.469
dividenden	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	0	0	0	0
resultaat van de periode (**)	0	0	0	0	0
interimdividend	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	36.518.775	66.958.319	0	0	0
31 december 2017	114.961.266	87.551.065	609.757	-77.785	-21.463.004

	andere reserves	reserve voor eigen aandelen	overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Toelichting	T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.24	T 5.25	
1 januari 2016	11.283.515	-241.232	7.832.169	-3.281.715	2.814.911	98.568.435
nettoresultaatverwerking boekjaar 2015	0	0	-110.071	2.814.911	-2.814.911	0
dividenden	0	0	0	0	0	0
eigen aandelen	0	241.232	50.255	291.488	0	291.488
resultaat van de periode (**)	0	0	0	0	8.200.296	8.200.296
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	0
31 december 2016	11.283.515	0	7.772.353	-175.317	8.200.296	107.060.216
1 januari 2017	11.283.515	0	7.772.353	-175.317	8.200.296	107.060.216
nettoresultaatverwerking boekjaar 2016	0		1.593.770	-106.078	106.078	0
dividenden	0	0	0	0	-8.306.374	-8.306.374
eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
resultaat van de periode (**)	0	0	0	0	16.880.452	16.880.452
interimdividend	0	0	0	0	0	0
kapitaalverhoging	0	0	0	0	0	103.477.094
31 december 2017	11.283.515	0	9.366.123	-281.395	16.880.452	219.111.389

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

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

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

2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

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

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

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

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

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 CONFORMITEITSVERKLARING

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

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

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

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

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

IFRS 9 “Financiële instrumenten”

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

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

IFRS 15 "Opbrengsten uit contracten aangegaan met klanten"

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

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

IFRS 16 "Leaseovereenkomsten"

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

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

T 2.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemeen

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

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

Waardering bij initiële opname

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

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

Waardering na initiële opname

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

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

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

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

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

Projectontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

T 2.3 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

T 2.3.1 MATERIEEL VASTE ACTIVA VOOR EIGEN GEBRUIK

Algemeen

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

Waardering bij eerste opname

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

Waardering na eerste opname

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

Afschrijvingen

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

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

bedraagt de afschrijvingskost nul, tot wanneer de restwaarde opnieuw lager is dan de boekwaarde van het actief.

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

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

Vervreemding van een materieel vast actief

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

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

T 2.3.2 ANDERE M.V.A. - ONTWIKKELINGSKOSTEN VOOR PROJECTEN IN VOORBEREIDING/UITVOERING

De bouwkosten voor projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering worden tegen kostprijs (nominale waarde) opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa. Bij voorlopige oplevering van het gebouw neemt de leasingactiviteit een aanvang en wordt het bedrag van de netto-investering geclassificeerd naar de rubriek "I.F. Vorderingen financiële leasing" van de balans. IAS 17 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

T 2.4 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 teruggedenkt 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 2.5 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 “Financiële instrumenten: opname en waardering” afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

Financiële instrumenten

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

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

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

Deelnemingen

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

Andere financiële vaste activa

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

T 2.6 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING & HANDELSVORDERINGEN

Vorderingen financiële leasing

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een

financiële leasing voldoet (volgens IAS 17), zal Care Property Invest, als lessor, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een financiële opbrengst en/of als een terugbetaling van kapitaal, gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

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

Handelsvorderingen

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

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

Wanneer de 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 2.7 VLOTTENDE ACTIVA

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

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

Belastingvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

Overlopende rekeningen

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

T 2.8 EIGEN VERMOGEN

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

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

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

T 2.9 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

T 2.10 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Financiële schulden en handelsschulden

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname,

gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, omvatten langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Afgeleide financiële instrumenten

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

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als "niveau 2" als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij toelichting bij "T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 52).

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

Belastingverplichtingen

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

Overlopende rekeningen

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

T 2.11 PERSONEELSBELONINGEN

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage" (zie toelichting van de bezoldigingen bij "T 5.4 Algemene kosten van de vennootschap" op pagina 43.). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als "defined contribution" met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek "bijdrage groepsverzekering". De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde "wet Vandenbroucke" zouden deze groepsverzekeringen als "defined benefit" worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (op dit moment) dienen te garanderen op de

werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Tot en met boekjaar 2017 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de 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 2.12 OPBRENGSTEN EN KOSTEN

Huurinkomsten

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

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

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

Vastgoedkosten

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

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

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

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

T 2.13 BELASTINGEN

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

Vennootschapsbelasting

Het statuut van een GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan vennootschapsbelasting op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven, abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. In het algemeen zijn huuropbrengsten, financiële opbrengsten en verwezenlijkte meerwaarde bij realisatie van activa vrijgesteld van belastingen.

De vennootschapsbelasting wordt rechtstreeks in de winst- en verliesrekening geboekt, behalve als de belasting betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen. De courante belastinglast bestaat uit de verwachte belasting op het belastbaar inkomen van het jaar en de correcties op vorige boekjaren.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen voor alle verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de tijdelijke verschillen kunnen afgezet worden. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerealiseerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

Volgens artikel 161 1° van het Wetboek Successierechten is de Vennootschap jaarlijks een taks verschuldigd als gereguleerde vastgoedvennootschap berekend op het totaal van de in België op 31 december van het voorafgaande jaar netto-uitstaande bedragen.

Roerende voorheffing

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 60% bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën weer genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Deze wet werd goedgekeurd in de Kamer op 15 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016. De nieuwe maatregel trad in werking op 1 januari 2017. Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Erfbelasting

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

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

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

Exit taks

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

Het percentage van de exit taks bedraagt 16,995% per 31 december 2017, zijnde 16,5% vermeerderd met 3% aanvullende crisisbijdrage. Vanaf aanslagjaar 2019 én boekjaren beginnend op 1 januari 2018 zal het tarief van de exit taks 12,5% bedragen (vermeerderd met 2% aanvullende crisisbijdrage). Vanaf aanslagjaar 2021 én boekjaren beginnend op 1 januari 2020 zal het tarief stijgen naar 15%.

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

Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éénzelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van woongelegenheden in het kader van het Woonzorgdecreet in het Vlaams Gewest of soortgelijke projecten buiten het Vlaams Gewest in de Europese Economische Ruimte, stelt de Vennootschap geen segmentinformatie op. Een dergelijke informatie zou bovendien geen toegevoegde waarde hebben voor het management van de Vennootschap bij het nemen van operationele beslissingen. Bovendien vertegenwoordigt slechts een enkele erfpachtnemer of huurder van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Vulpia Care Group (13,57%).

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

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

De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire risico's werden beschreven in hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

T 4.1 LIQUIDITEITSRISICO

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

De potentiële impact van dit risico is:

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

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

Niettemin voert Care Property Invest, om deze risico's te beperken, een strikt beleid. Zo is voor de initiële portefeuille van financiële leasings het afsluiten van langetermijnkredieten per betrokken project ten aanzien van de banken gewaarborgd door de operator (het OCMW of de vzw) ten belope van het bedrag van de lening. Het krediet dat bij ING Bank werd afgesloten voor het project te Nijlen is onderworpen aan een waarborg door Care Property Invest en de vzw aan Immomanda nv tot het verlenen van een hypothecair mandaat op het gebouw ten belope van de ontleende som. Gezien de verstrekte waarborgen en behoudens onvoorzienbare gebeurtenissen, bestaat er weinig of geen risico dat deze financieringscontracten van de Vennootschap zouden worden opgezegd of geannuleerd, of vervroegd moeten terugbetaald worden. Om de naleving van de verbintenis van de leasingnemers t.a.v. Care Property Invest tot betaling van de eindeopstalvergoeding te garanderen, worden bovendien de subsidies die de OCMW's en de vzw's ontvangen van de Vlaamse gemeenschap, gestort op een geblokkeerde rekening. Verder wordt in principe een gemeentelijke waarborg gevraagd tot betaling van de verplichtingen van het OCMW t.a.v. Care Property Invest die voortvloeien uit de leasingovereenkomst. Bij gebrek aan deze borg kan de Vennootschap zich in ieder geval ook tot de gemeente richten op basis van artikel 145 OCMW Decreet. Een vzw dient dan weer een hypothecair mandaat te verstrekken op de in opstal gegeven gronden, alsook een hypotheek in eerste rang op het erfpachtrecht of een evenwaardige waarborg. Tot betaling van de canonvergoedingen dient een vzw daarenboven een bankwaarborg te verlenen die gelijk is aan 6 maanden of drie jaar canonverplichting. Tot op heden heeft de Vennootschap ook geen kennis van elementen die erop zouden wijzen dat in de toekomst de leasingnemers hun verplichtingen niet zouden nakomen.

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

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

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

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

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 93,48% en 6,52% van de totale financiële verplichtingen per 31 december 2017. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente bedroeg 35,15% per 31 december 2017. Een stijging van 1% van de rentevoet zou slechts een extra financieringskost van € 68.900 betekenen voor de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (stijging of daling) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,3 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat maar een negatieve invloed op uitkeerbaar resultaat, een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact hebben op de staat van het globaal resultaat maar een positieve invloed op uitkeerbaar resultaat.

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps, gelijk aan de termijn van de projecten, voor wat de initiële portefeuille betreft. Enkel het roll-overkrediet, aangegaan in 2016, werd aangegaan tegen een variabele rentevoet voor wat betreft de nieuwe portefeuille. Op 31 december 2017 is er geen opgenomen bedrag van dit roll-over krediet. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de roll-overkredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen. Deze roll-overkredieten zijn driejaarlijks herzienbaar. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven bij “Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans” - bij “T. 5.9 Netto-interestkosten” op pagina 50, bij “T 5.26 Langlopende financiële schulden” op pagina 71 en bij “T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen” op pagina 72. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor.

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

T 4.3 RISICO VAN LIQUIDITEIT VAN HET AANDEEL

Dit risico kan beschreven worden als het risico op een verlies van vertrouwen van investeerders of reputatieschade met als gevolg aantasting van het groeiperspectief en moeilijkere toegang tot kapitaal.

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door in totaal 19.322.845 aandelen. Er zijn 2 soorten aandelen. Bij de afsluiting van dit boekjaar zijn de Bijzondere Aandelen niet genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. De Gewone Aandelen zijn sinds 1996 toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

De free float van het aandeel van de Vennootschap bedraagt 99,22% op 31 december 2017. Het aantal aandelen in de Vennootschap dat werd verhandeld tijdens het boekjaar 2017 bedroeg 2.431.520. De omloopsnelheid van het aantal vrij verhandelbare aandelen bedroeg 12,58% op 31 december 2017. De aandelen worden nog gekenmerkt door een relatief beperkte liquiditeit, maar dankzij de recente kapitaalverhogingen is een verbetering reeds merkbaar. Dit biedt echter geen garantie voor het bestaan van een liquide markt voor het Care Property Invest aandeel. De koers van de aandelen kan in aanzienlijke mate worden beïnvloed indien er zich geen liquide markt voor de aandelen meer zou ontwikkelen. De beurskoers van de aandelen kan aanzienlijk schommelen als gevolg van een aantal factoren, waarvan vele buiten de controle van de Vennootschap liggen.

Om de liquiditeit van het aandeel te verbeteren streeft Care Property Invest voortdurend naar het opbouwen en behouden van excellente relaties met stakeholders en voert zij een beleid van transparante communicatie met duidelijke targets en heldere financiële berichtgeving naar aandeelhouders toe. Zij is in december 2016 lid geworden van EPRA en past sindsdien de EPRA ratio's toe. Waar mogelijk ijvert zij voor de opname van het aandeel in relevante indexen. Op 6 september 2017 mocht Care Property Invest haar eerste EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen. Verder tracht zij alle bedrijfsinterne elementen die een negatieve invloed op de beurskoers kunnen hebben te beheersen. De Vennootschap heeft in februari 2018 een overeenkomst gesloten voor de aanstelling van een liquidity provider teneinde de liquiditeit van haar aandeel te verhogen.

T 4.4 RISICO'S VERBONDEN AAN DE MARKTKOERS VAN HET AANDEEL DAT AANZIENLIJK KAN SCHOMMELEN INGEVOLGE VERSCHILLENDE FACTOREN

De Vennootschap kan in geen geval de evolutie van de marktprijs van haar aandeel voorzien of deze op enigerlei wijze waarborgen. Bovendien kan de beurswaarde van de aandelen gevoelig verschillen van de intrinsieke waarde zodra deze zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Bepaalde veranderingen of ontwikkelingen eigen aan de Vennootschap kunnen de koers van haar aandeel wezenlijk beïnvloeden. Bovendien kunnen bepaalde politieke, economische, monetaire en/of financiële factoren, die buiten de controle van de Vennootschap liggen, uitgesproken schommelingen in volume en prijs op de aandelenmarkt tot gevolg hebben. Dergelijke volatiliteit kan een aanzienlijk effect hebben op de koers van het aandeel om redenen die niet noodzakelijkerwijze in verband staan met de operationele resultaten van de Vennootschap.

De verkoop van een aanzienlijk aantal aandelen op de markt of de perceptie dat dergelijke verkopen zich kunnen voordoen, kan bovendien een nadelig effect hebben op de koers van het aandeel. De Vennootschap kan geen voorspellingen doen over verkopen of de perceptie op de aandelenkoers, en kan op geen enkele wijze dergelijk mogelijk nadelig effect op de koers van de aandelen voorspellen. De beurskoers zou bijvoorbeeld fors kunnen dalen mochten de aandeelhouders van de Vennootschap gelijktijdig een groot aantal aandelen verkopen. Sinds 2008 hebben de financiële markten aanzienlijke schommelingen gekend, die niet altijd in verhouding staan tot de resultaten van de beursgenoteerde ondernemingen. Deze volatiliteit kan een aanzienlijke invloed hebben op de beurskoers, om redenen die geen verband houden met de operationele prestaties van de Vennootschap. Ook binnen- en buitenlandse politieke gebeurtenissen kunnen een negatieve invloed hebben op de financiële markten.

De handel in het aandeel kan in bepaalde periodes onderhevig zijn aan aanzienlijke schommelingen inzake volume en prijs, zelfs om redenen die niet aan de Vennootschap te wijten zijn. Bepaalde wijzigingen, ontwikkelingen of publicaties over de Vennootschap kunnen eveneens een invloed hebben op de koers van de aandelen.

De Vennootschap kan in geen enkel geval voorspellingen doen over de beurskoers van haar aandelen, noch over de evolutie van het dividendrendement.

T 4.5 RISICO'S VERBONDEN AAN EFFECTEN- EN SECTORANALISTEN

De markt voor de aandelen zal beïnvloed worden door het onderzoek en de rapporten die door sector- of effectenanalisten over de Vennootschap of haar sector gepubliceerd worden.

Als één of meer analisten die informatie publiceren over de Vennootschap of over haar sector, de waarde van de aandelen neerwaarts herzien, zal de marktprijs van de aandelen mogelijks dalen. Als één of meer van deze analisten niet langer informatie over de Vennootschap publiceert of niet regelmatig rapporten over de Vennootschap publiceert, zou de Vennootschap zichtbaarheid op de financiële markten kunnen verliezen, waardoor de marktprijs van de aandelen of het handelsvolume zou kunnen dalen.

T 4.6 VERKOOP VAN AANDELEN DOOR DE AANDEELHOUDERS EN SCHOMMELINGEN VAN DE BEURSKOERS VAN DE AANDELEN

De verkoop van een zeker aantal aandelen op de beurs, of de perceptie dat een dergelijke verkoop zou kunnen plaatsvinden, zou een ongunstige impact kunnen hebben op de koers van het aandeel. De Vennootschap kan niet voorspellen welke effecten een verkoop door de aandeelhouders kan hebben op de koers van het aandeel.

In dit opzicht zou de koers van de aandelen fors kunnen dalen indien aandeelhouders van de Vennootschap tegelijkertijd een aanzienlijk aantal aandelen zouden verkopen. De koers van de aandelen zou kunnen dalen tot onder de uitgifteprijs van Care Property Invest aandelen die in het kader van een openbare aanbieding tot kapitaalverhoging in geld zouden worden uitgegeven. Geen enkele aandeelhouder van de Vennootschap heeft zich tot op heden verbonden tot enige lock-up voor haar aandelen.

Wanneer de koers van de aandelen daalt beneden de uitgifteprijs, zou het in de toekomst voor de Vennootschap moeilijker worden om aandelen uit te geven of te verkopen op een naar de mening van de Vennootschap gepast moment en tegen een gepaste prijs. In geval van een daling van de koers van de aandelen zal waarschijnlijk ook de waarde van de er eventueel mee verbonden onherleidbare toewijzingsrechten dalen. Het is mogelijk dat de houders van onherleidbare toewijzingsrechten die

hun onherleidbare toewijzingsrechten niet wensen uit te oefenen, er niet zouden in slagen ze op de markt te verkopen. Care Property Invest onderhoudt een duurzame en constructieve relatie met haar aandeelhouders en analisten waardoor de koers van de aandelen doorheen de jaren relatief stabiel, zelfs in stijgende lijn evolueert.

T 4.7 BELEGGERS DIE INGEZETENEN ZIJN VAN ANDERE LANDEN DAN BELGIË

Overeenkomstig het Belgisch recht beschikken aandeelhouders van een Openbare GVV over een voorkeurrecht, of indien dit voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, over een onherleidbaar toewijzingsrecht, overeenkomstig artikel 26, §1 van de GVV-Wet, evenredig met hun bestaande aandelenparticipaties, op de uitgifte, tegen een inbreng in geld, van nieuwe aandelen of andere effecten die de houder daarvan het recht geven op nieuwe aandelen. De uitoefening van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten door bepaalde aandeelhouders die geen ingezetenen zijn van België kan worden beperkt door het toepasselijk recht, de geldende praktijken of andere overwegingen, en het is dergelijke aandeelhouders mogelijk niet toegestaan om dergelijke rechten uit te oefenen.

Er kan in het bijzonder geen zekerheid worden geboden dat de Vennootschap in staat zal zijn om een vrijstelling van registratie te verkrijgen in het kader van de US Securities Act, en de Vennootschap is geenszins verplicht om een registratieverklaring in te dienen met betrekking tot enige dergelijke voorkeurrechten, onherleidbare toewijzingsrechten of onderliggende effecten of om inspanningen te leveren om een registratieverklaring geldig te laten verklaren in het kader van de US Securities Act.

De aandeelhouders in rechtsgebieden buiten België die niet in staat zijn of voor wie het niet is toegestaan om hun voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten uit te oefenen in geval van een toekomstige aanbieding van voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten, kunnen onderhevig zijn aan verwatering van hun aandelenparticipaties.

T 4.8 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BUDGET

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

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

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

T 4.9 RISICO'S VERBONDEN AAN HET GEBRUIK VAN AFGELEIDE FINANCIËLE PRODUCTEN

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

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

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

T 4.10 RISICO'S VERBONDEN AAN CONVENANTEN EN WETTELIJKE FINANCIËLE PARAMETERS

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

Ter illustratie:

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

- Een maximale schuldgraad van 55%. De maximale schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 32,22% op 31 december 2017. Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T 4.11 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 39.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Op 31 december 2016 bedroeg de interest coverage ratio 3,12 en op 31 december 2017 bedroeg deze 3,91.

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

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

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

T 4.11 RISICO'S VERBONDEN AAN DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

De Vennootschap is in haar ontleningcapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen (KBC Bank en BNP Paribas Fortis) bedraagt 55% (zie ook "T 4.10 Risico's verbonden aan convenanten en wettelijke financiële parameters" op pagina 38). In het algemeen is het mogelijk dat de Vennootschap niet meer in staat zou zijn om de voor haar groeistrategie noodzakelijke externe financiering te krijgen aan gunstige voorwaarden, of dat de marktvoorwaarden van dien aard zijn dat de voor de activiteiten van de Vennootschap noodzakelijke externe financiering niet meer kan worden gevonden. De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen.

Per 31 december 2016 bedroeg de schuldgraad 48,64%. Per 31 december 2017 bedroeg de schuldgraad 32,22%. Conform artikel 24 van het GVV-KB dient de Vennootschap een financieel plan, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65%, op te stellen wanneer haar geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50%. De Vennootschap dient de algemene richtlijnen van dit financieel plan in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen op te nemen.

Per 31 december 2017 heeft de Vennootschap een schuldcapaciteit van € 330,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 178,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 55% te bereiken. De waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2017, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 177,9 miljoen. Bij een waardedaling van ongeveer € 146,2 miljoen zou de schuldgraad van 55% overschreden worden.

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

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

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden. Bij overschrijding van de schuldgraad van 50% van de activa dient de Vennootschap een financieel plan op te maken. Op 31 december 2017 bedraagt de schuldgraad van de Vennootschap berekend cf. artikel 13 van het GVV-KB, minder dan 50%, ofwel 32,22%. De Vennootschap was op 31 december 2017 dan ook niet verplicht een financieel plan op te maken.

T 4.12 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE BANCAIRE TEGENPARTIJ

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

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

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

Toelichting 5: Staat van het globaal resultaat en balans

T 5.1 NETTORESULTAAT PER AANDEEL

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	15.805.323	13.184.720
nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	1,0680	0,6220
brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	17,95%	10,45%
brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum	5,76%	3,04%

T 5.2 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	16.880.451,89	8.200.296,00
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT		
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	104.473,89	94.668,77
variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.175.063,02	-453.621,39
variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.049.040,70	2.153.469,00
belastingen-onttrekking aan uitgestelde belastingen	0,00	0,00
winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	-1.098.287,14	1.361,64
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	406.995,10
ander portefeuilleresultaat	-1.988.999,60	-2.113.863,46
NETTORESULTAAT IFRS	10.673.535,32	8.289.305,66
nettoresultaat IFRS per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6753	€ 0,6287
brutorendement t.a.v. uitgifteprijs	11,35%	10,57%
brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	3,64%	3,07%

Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen bedroeg 13.184.720 per 31 december 2016 en steeg naar 15.805.323 aandelen per 31 december 2017. De initiële uitgifteprijs in 1996 bedroeg € 5.949,44 (of € 5,9495 na de aandelensplitsing van 24 maart 2014 (1/1000)). De beurswaarde was € 18,56 op 31 december 2017 en € 20,45 op 31 december 2016. Het brutorendement wordt berekend door in tabel “T 5.1. Nettoresultaat per aandeel” het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds en in tabel “T 5.2. Componenten uit het nettoresultaat” het nettoresultaat IFRS per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

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

Naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld en de uitgifte van 4.293.965 nieuwe aandelen op 27 oktober 2017 bedroeg het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 114.961.266,36 per 27 oktober 2017. Het kapitaal wordt aldus vertegenwoordigd door een totaal aantal stemrechtverlenende effecten van 19.322.845 aandelen, waarvan 19.172.845 gewone aandelen en 150.000 bijzondere aandelen. Het totaal aantal stemrechten bedraagt 19.322.845. De nieuwe aandelen delen pro rata in het resultaat van het boekjaar 2017, zijnde vanaf 27 oktober 2017. Dit recht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 tot en met 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

T 5.3 HUURINKOMSTEN

Huurinkomsten	2017	2016
Huur en huurkortingen		
Ontvangen huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	3.703.145,32	164.396,20
huur	3.703.145,32	165.631,20
huurkortingen	0,00	-1.235,00
Vergoeding financiële leasings en soortgelijken		
Vergoeding financiële leasings en soortgelijken	13.816.480,39	13.110.545,35
rente	13.816.480,39	13.517.540,45
afname handelsvordering (winst- of verliesmarge toegerekend in vorige periodes)	0,00	-406.995,10
Totaal huurinkomsten	17.519.625,71	13.274.941,55

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

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

De OCMW's vertegenwoordigen 75,9% van de inkomsten van de Vennootschap op datum van 31 december 2017. Het overige saldo van de inkomsten vloeit voort uit 11 projecten gerealiseerd voor vzw's, Anima Care, Armonea en Vulpia Care Group.

T 5.4 ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.

Algemene kosten van de Vennootschap	2017	2016
Algemene werkingskosten	-521.232,69	-572.714,33
huur kantoren, huurlasten, elektriciteit en onderhoud	-41.141,37	-40.901,87
kosten leasingwagens	-28.762,07	-53.696,31
bezoldiging van de commissaris van het audit mandaat	-41.660,90	-32.105,62
externe adviezen	-115.406,06	-175.666,95
interimkosten	0,00	0,00
deelname beurzen en opleidingen	-31.261,30	-80.580,61
publicaties	-11.140,77	-17.027,18
andere	-251.860,22	-172.735,79
Kosten verbonden aan het statuut van de GVV	-363.462,46	-171.868,25
commissiekost dividend	-10.399,59	0,00
bijdrage Euronext en Euroclear en andere beurskosten	-43.160,63	-21.222,90
vergoeding interne audit	-13.800,00	-13.300,18
kosten vastgoeddeskundige	-54.841,68	-23.767,09
taks instelling voor collectieve beleggingen	-213.127,01	-96.872,18
bijdrage werkingskosten FSMA	-28.133,55	-16.705,90
Vergoedingen aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.235.903,06	-804.167,82
vergoeding aan de bestuurders, CEO en directiecomité	-1.191.067,77	-761.026,54
verplaatsingskosten bestuurders, CEO en directiecomité	-3.284,04	-4.531,43
representatievergoeding bestuurders, CEO en directiecomité	-12.600,00	-9.600,00
verzekering bestuurders, CEO en directiecomité	-28.951,25	-29.009,85
Bezoldigingen	-595.360,81	-644.494,60
bezoldigingen bedienden	-336.479,98	-458.909,06
bijdrage groepsverzekering (incl. RSZ)	-16.907,96	-20.354,80
premies bedienden (incl. sociale zekerheidsbijdragen)	-45.009,78	-13.972,60
sociale zekerheidsbijdragen	-93.026,00	-119.491,29
overige personeelskosten	-103.937,09	-31.766,85
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-103.933,39	-94.668,77
afschrijving materiële vaste activa	-103.933,39	-94.668,77
waardeverminderingen materiële vaste activa	0,00	0,00
Totaal algemene kosten van de Vennootschap	-2.819.892,41	-2.287.913,77

Bij de **algemene werkingskosten** werden o.a. begrepen, diverse kantoorbenodigdheden, kosten van de (leasing)wagens, telefoon, elektriciteit, enz. De externe adviezen begrepen in deze rubriek bevatten erelonen betaald aan advocaten, externe adviseurs, ingenieurs enz. Kosten met betrekking tot de acquisities worden geactiveerd conform IAS 23.

De **kosten verbonden aan het statuut van de GVV** omvatten alle kosten die vereist zijn voor een notering van de GVV op een publieke markt (Euronext, kosten van uitbetaling coupons, ...). Eveneens horen hierbij de vergoedingen die aan de vastgoeddeskundige betaald worden. Enerzijds om te voldoen aan de vereisten van het GVV-KB (waardering per kwartaal) en anderzijds maakt de vastgoeddeskundige een waardering van het vastgoed op, telkens de Vennootschap het rendement van een mogelijks nieuw project onderzoekt.

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

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

De raad van bestuur is op 31 december 2017 samengesteld uit 11 bestuurders, waarvan er drie gedelegeerd bestuurder zijn, nl. de heren Willy Pintens, Peter Van Heukelom en Dirk Van den Broeck.

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

Het managementcontract van onbepaalde duur afgesloten met de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder/CEO, ving aan op 1 januari 2016 en werd op 5 juli 2017 vervangen door een nieuwe overeenkomst, geldig vanaf 1 januari 2017. De vergoeding van de CEO, Peter Van Heukelom, bedraagt voor het boekjaar 2017 in totaal € 513.604,73 inclusief bonusregeling en groepsverzekering en bijkomende voordelen alle aard.

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

Zij vormen samen met de twee andere gedelegeerd bestuurders en de CEO het directiecomité. De vergoeding van deze twee gedelegeerd bestuurders, de CFO en COO bedraagt in totaal € 521.564,60 inclusief zitpenningen, en representatie-en verplaatsingskosten toegekend aan twee gedelegeerd bestuurders, inclusief verzekering en representatievergoeding toegekend aan CFO en COO en voordelen alle aard.

Bij de **bezoldigingen** werd een bedrag begrepen van € 16.907,96 als bijdrage aan een groepsverzekering ten voordele van het personeel van de GVV. Aan elke medewerker werd een bedrag toekend van 5% van de jaarwedde). Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als “defined contribution” met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek “bijdrage groepsverzekering”. De werknemer doet geen eigen bijdrage. Eveneens werd door de raad van bestuur een remuneratiebeleid opgemaakt tot uitkering van een premie (begrepen bij de rubriek “premies bedienen”), in functie van een vast bedrag per werknemer. Andere pensioenregelingen dan de groepsverzekeringen zoals hierboven vermeld, werden niet toegekend aan het huidige personeelsbestand, noch aan vorige personeelsleden. Er werden geen voorschotten of leningen toegekend aan enige bestuurders of personeelsleden. De personeelsleden zijn met de Vennootschap verbonden door een arbeidsovereenkomst voor bedienden en kunnen worden ontslagen mits het respecteren van het Belgische Arbeidsrecht.

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

Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de “vergoedingen bestuurders” die betaald werden aan het directiecomité van de Vennootschap, voor een totaal bedrag van € 1.035.169,34.

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

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

Detail van de bestuurders- en managementvergoedingen is hierna vermeld.

Bezoldiging van de bestuurders

De principes inzake de bezoldiging van de bestuurders zijn toegelicht bij het punt “Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders” op pagina 44. In 2017 heeft de raad van bestuur 14 keer vergaderd. Voor het boekjaar 2017 ontvingen de bestuurders voor hun deelname aan de raad van bestuur een totaalbedrag van € 155.250. De uitgekeerde vergoedingen per bestuurder worden in detail weergegeven in de tabel hieronder.

Vermelde bedragen in euro.				
2017	In de hoedanigheid van	Aanwezig op rvb (op een totaal van 14 vergaderingen)	Vergoeding mandaat bestuurder	Presentiegeld vergaderingen raad van bestuur
Peter Van Heukelom	Uitvoerend bestuurder	14	-	-
Willy Pintens	Uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Dirk Van den Broeck	Uitvoerend bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode De Vrieze	Niet-uitvoerend bestuurder	14	8.750,00	7.000,00
Brigitte Grouwels	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Myriam Lint	Niet-uitvoerend bestuurder	10	8.750,00	5.000,00
Carol Riské	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	11	8.750,00	5.500,00
Mark Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	11	17.500,00	5.500,00
Kristien Van der Hasselt	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
Paul Van Gorp	Niet-uitvoerend bestuurder / Onafhankelijk bestuurder	13	8.750,00	6.500,00
Lode Verstraeten	Niet-uitvoerend bestuurder	12	8.750,00	6.000,00
			96.250,00	59.000,00

Bezoldiging van de effectieve leiders

Het bezoldigingsbeleid van de gedelegeerd bestuurders, met uitzondering van de CEO, wordt toegepast zoals uiteengezet in het punt “Vergoedingen bestuurders en gedelegeerd bestuurders” op pagina 44.

Het bezoldigingsniveau van de andere effectieve leiders, met name de CEO en de overige leden van het directiecomité (CFO en de COO) is vastgesteld door de raad van bestuur en is gebaseerd op managementcontracten van 5 juli 2017, met aanvullende bepalingen zoals beslist door de raad van bestuur.

Totale (bruto)bezoldiging van de effectieve leiders in het boekjaar 2017.

Vermelde bedragen in euro.

	Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO	Overige leden van het directiecomité (*)	Totaal
Vaste basisvergoeding (managementovereenkomst of beslissing rvb)	287.412,00	414.208,89	701.620,89
Vergoeding voor deelname aan vergaderingen van dagelijks bestuur / directiecomité door gedelegeerd bestuurders	-	16.500,00	16.500,00
Representatievergoeding en verplaatsingskosten	3.000,00	(**) 12.170,63	15.170,63
Pensioenplan	150.000,00	11.979,68	161.979,68
Variabele vergoeding (m.b.t. boekjaar 2016)	65.000,00	60.000,00	125.000,00
Voordelen in natura	8.192,73	6.705,41	14.898,14
Totaal	513.604,73	521.564,61	1.035.169,34

Pro memorie: vertrekvergoeding (***)	440.412,00	414.688,56	855.100,56
--------------------------------------	------------	------------	------------

* inclusief de vaste vergoeding in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck) zoals bepaald door de raad van bestuur (zij hebben in 2017 als gedelegeerd bestuurder 12, resp. 13 vergaderingen van de raad van bestuur bijgewoond, de vergaderingen van het directiecomité werden 17 keer bijgewoond door Willy Pintens en 16 keer door Dirk Van den Broeck).

** inclusief de vaste representatievergoeding + verplaatsingskosten vergoed tegen het wettelijk tarief in het boekjaar 2017 voor de uitoefening van het mandaat van gedelegeerd bestuurder (Willy Pintens en Dirk Van den Broeck).

*** Informatie enkel ter toelichting verstrekt. De Vennootschap kan naar keuze een opzegtermijn laten presteren door de CEO, CFO en de COO van 12 maanden of een vertrekvergoeding uitbetalen gelijk aan de jaarlijkse vergoeding van de effectieve leider. Op basis van de managementovereenkomsten met de CEO, CFO en COO zal ingevolge een controlewijziging van de Vennootschap een opzeggingstermijn of vertrekvergoeding van 18 maanden gelden (samen € 1.282.651).

T 5.5 ANDERE OPERATIONELE KOSTEN EN OPBRENGSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Vermelde bedragen in euro.		
Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	2017	2016
Kosten	-5.232.750,96	-2.423.606,05
gemeentetaks/registratierecht	-4.460,20	-3.834,93
bijdrage woonvoorrangrecht	-3.634,17	-4.825,29
door te belasten kosten	-189,00	-587,73
niet aftrekbare btw	-123.666,12	
overige bedrijfskosten	-14.110,89	-3.564,59
onroerende voorheffing	0,00	3.800,00
onroerende leasings-verliesmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	-1.842.489,43	-1.498,27
kosten projecten in uitvoering	-3.243.660,65	-2.413.095,24
uitzonderlijke afschrijvingen	-540,50	
Opbrengsten	6.421.058,52	2.786.315,87
doorbelasting kosten	443,39	0,00
andere bedrijfsopbrengsten	33.580,34	34.147,59
andere diverse bedrijfsopbrengsten	22.537,58	30.600,30
bedrijfssubsidies en compenserende bedragen	11.042,76	3.547,29
vergoedingen deelprojecten	-86.325,50	-6.414,69
vergoeding projectbeheer deelprojecten	116.078,06	-4.842,88
vergoeding projectbeheer art.80	112.071,56	0,00
vergoeding projectbeheer financ. OCMW	-563,13	-1.571,81
afrekening eindeopstalvergoeding (1)	-313.911,99	0,00
geproduceerde vaste activa	0,00	-528,86
administratiekosten	288.923,07	287.341,55
eigen risico (2)	0,00	58.538,41
onroerende leasings-winstmarge opgeleverde projecten toegerekend aan de periode	0,00	0,00
onroerende leasings-winstmarge projecten in uitvoering toegerekend aan de periode	2.940.776,57	136,63
geactiveerde kosten projecten in uitvoering	3.243.660,65	2.413.095,24
uitzonderlijke opbrengsten	0,00	0,00
Totaal operationele kosten en opbrengsten	1.188.307,56	362.709,82

- (1)

Voor boekjaar 2017 werden er 14 projecten definitief afgerekend. De definitieve afrekening werd door Care Property Invest doorgevoerd om een getrouw beeld te behouden van de vorderingen financiële leasing.
- (2)

In het contract met de exploitant wordt voor technische controle en verzekeringen een bedrag van 2,15% geraamd. Het verschil tussen deze raming en de premies die door de Vennootschap werkelijk betaald werden, wordt bij definitieve afrekening opgenomen in de staat van het globaal resultaat, onder Andere operationele opbrengsten, eigen risico. Voor het boekjaar 2016 werden er 2 projecten definitief afgerekend.

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

De **andere operationele opbrengsten** zijn gestegen, enerzijds als gevolg van de aanpassing van de provisie voor de projectkosten daar de winst- of verliesmarge toegerekend in de vorige periodes (m.b.t. handelsvorderingen begrepen bij de financiële leasings) – € 544.137,66 – geherklasseerd werd van de huurinkomsten naar de andere operationele kosten en opbrengsten. Dit is een correctere weergave hiervan, gezien de aard van deze opbrengsten. Anderzijds werd door de voorlopige oplevering van het project “Hof Ter Moere” te Moerbeke op 23 februari 2017 een meerwaarde gerealiseerd van € 340.649,59. Deze meerwaarde wordt vanaf deze voorlopige oplevering opgenomen op de balans en afgeschreven gedurende de looptijd van dit project. Ook werden de te ontvangen facturen m.b.t. de initiële portefeuille afgeboekt voor € 1.676.182,22, waarbij Care Property Invest geprovisioneerd heeft welke kosten zij hiervoor nog verwacht te ontvangen. Zo kan zij ook hiervoor een getrouwer beeld geven. Zowel de winst-of verliesmarge toegerekend in de vorige periode, de meerwaarde als de afboeking van de provisie van de te ontvangen facturen zijn niet-gerealiseerd en zullen bijgevolg gecorrigeerd worden in het nettoresultaat IFRS. Zo komen deze opbrengsten niet in aanmerking voor de uitkering van het dividend.

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

T 5.6 VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2017	2016
positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.266.541,43	465.406,81
negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-91.478,41	-11.785,42
Totaal variaties reële waarde vastgoedbeleggingen	1.175.063,02	453.621,39

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

T 5.7 ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

Vermelde bedragen in euro.

Ander portefeuilleresultaat	2017	2016
ander portefeuilleresultaat	1.988.999,60	2.113.863,46
Totaal ander portefeuilleresultaat	1.988.999,60	2.113.863,46

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

T 5.8 FINANCIËLE INKOMSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Financiële inkomsten	2017	2016
Geïnde interesten en dividenden	39.648,33	13.697,12
interesten	0,00	82,30
geactiveerde prefinancieringskosten	39.647,25	4.825,08
financiële kortingen en betalingsverschillen	1,08	8.789,74
Totaal financiële inkomsten	39.648,33	13.697,12

T 5.9 NETTO-INTERESTKOSTEN

Vermelde bedragen in euro.

Netto-interestkosten	2017	2016
nominale interestlasten op leningen	-2.335.569,58	-1.950.706,39
kosten van straight loans	-168.353,84	-955,51
kosten lening lange termijn (vlottende rentevoet)	-88.001,01	-78.299,89
kosten lening lange termijn (vaste rentevoet)	-2.079.214,73	-1.871.450,99
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	0,00

kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS)	-1.727.095,98	-1.683.323,17
inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	88.000,43	77.347,51
andere interestkosten	-48.207,18	0,00
Totaal interestkosten	-4.022.872,31	-3.556.682,05

Bij de netto-interestkosten worden eveneens begrepen de interestlasten voor de Vennootschap voor de langlopende kredieten die werden afgesloten met een maandelijks te betalen vlottende rentevoet. Deze vlottende rentevoet werd ingedekt door een swap-verrichting, waarbij deze vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor een totaal bedrag aan gelopen interesten voor boekjaar 2017 van € 1.727.095,98 (de omzetting van deze vlottende betaalde rentevoet is begrepen bij de “Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten” voor hetzelfde bedrag t.b.v. € 88.000,43). Er werden 16 lange termijnfinancieringen ingedekt door een swap verrichting. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap KONLI bvba. De overige financieringen werden afgesloten aan een vaste rentevoet voor een totale kost in 2017 van € 2.079.214,73.

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

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door de Vennootschap betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld en geanalyseerd worden in de toelichting van het passiva bij punt “T 5.27 Andere langlopende financiële verplichtingen” op pagina 72.

Vermelde bedragen in euro.

Interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredieten	2017	2016
interestkosten op langlopende financiële schulden	-3.854.518,47	-3.555.726,54
interestkosten op kortlopende financiële schulden	-168.353,84	-955,51
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	0,00
Totaal interestkosten	-4.022.872,31	-3.556.682,05

Vermelde bedragen in euro.

Interestkosten opgedeeld volgens variabele/vaste interestvoet	2017	2016
interestkosten met vaste rentevoet	-3.806.310,71	-3.554.774,16
interestkosten met variabele rentevoet	-304.562,03	-79.255,40
wederbeleggingsvergoeding vervroegde terugbetaling	0,00	0,00
interestopbrengsten met variabele rentevoet	88.000,43	77.347,51
Totaal interestkosten	-4.022.872,31	-3.556.682,05

De interestkosten worden opgedeeld volgens de vervaldatum en de kredietlijn en volgens het karakter van de interestvoet. De gemiddelde interestvoet van de 37 langlopende financiële schulden bedraagt voor 2017 3,885%.

De interestlasten van 33 langetermijnfinancieringen worden verhoogd met een marge doorgerekend als erfpachtvergoeding (maandelijkse canon) die de Vennootschap ontvangt (zie ook bij “15. Verslag van de commissaris” op pagina 114 e.v.).

Verder heeft de Vennootschap nog 2 investeringskredieten en 2 obligaties lopen uit een MTN-programma bij Belfius.

T 5.10 ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

Vermelde bedragen in euro.		
Andere financiële kosten	2017	2016
bankkosten en andere commissies	-97.340,50	-1.647,54
bankkosten	-3.328,76	-1.647,54
bankkosten MTN e.d.	-94.011,74	0,00
Totaal andere financiële kosten	-97.340,50	-1.647,54

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

Vermelde bedragen in euro.		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2017	2016
variaties in de reële waarde van financiële passiva	2.049.040,70	-2.153.469,00
variaties in de reële waarde: forward interest rate swap (positief)	2.902.435,00	-2.153.469,00
variaties in de reële waarde: forward interest rate swap (negatief)	-853.394,30	0,00
Totaal variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.049.040,70	-2.153.469,00

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Voor de eerste 16 projecten die met vreemde middelen werden gefinancierd werd, om het renterisico te beperken, de vlottende (variabele) rentevoet die Care Property Invest dient te betalen ingevolge deze financieringsovereenkomsten ingedekt door swap-verrichtingen waardoor de te betalen vlottende rentevoet wordt omgezet in een te betalen vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de leningen. Deze financiële instrumenten (interest rate swaps of “IRS”) leveren indekkingen van economische risico's met betrekking tot rentevoeten zoals beschreven bij punt “Toelichting 4: Financieel risicobeheer” op pagina 33. Op 3 oktober 2017 werden 2 IRS-derivaten overgenomen van de vennootschap KONLI bvba. De reële waarde van deze instrumenten wordt berekend door de banken op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen en wordt geboekt op de balans bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de andere langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). De variatie van deze reële waarde wordt geboekt bij de rubriek “Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” van de staat van het globaal resultaat. Voor deze afgeleide producten wordt de dekkingsboekhouding niet toegepast.

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

T 5.12 BELASTINGEN

Vermelde bedragen in euro.		
Belastingen	2017	2016
vennootschapsbelasting	-64.650,38	-18.824,98
exit taks	-75.477,43	0,00
Totaal belastingen	-140.127,81	-18.824,98

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

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

T 5.13 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen		
	2017	2016
Vastgoedbeleggingen - andere	87.357.053,00	36.749.703,99
Gullegem - Tilia	2.729.531,00	36.749.703,99
Turnhout - Aan de Kaai	17.020.876,00	-
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.281.802,00	-
Herenthout - Boeyendaalhof	15.750.593,00	-
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	34.574.251,00	-
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	6.352.697,56	0,00
Vorst - Les Saules	6.352.697,56	-
Totaal vastgoedbeleggingen	93.709.750,56	36.749.703,99

Vastgoedbeleggingen worden in overeenstemming met IAS 40 opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap tegen reële waarde. Deze reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen. De reële waarde, zoals bepaald door de vastgoeddeskundige bedraagt circa € 94 miljoen op 31 december 2017. De waardering werd uitgevoerd door Stadim op basis van de Marktwaaarde zoals gedefinieerd in de “International Valuation Standards”, gepubliceerd door de “Royal Institution of Chartered Surveyors” (de “Red Book”). De marktwaaarde is gedefinieerd als “het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld”. De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt voor de 6 projecten gemiddeld 5,10%. Een stijging of daling van deze kapitalisatievoet zou een beperkt effect hebben op het resultaat van de Vennootschap, aangezien slechts 6 projecten als vastgoedbelegging in de zin van IAS 40 werden opgenomen op 31 december 2017.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op activamarkten, niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet- waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2017 gebeurden geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in het hoofdstuk “X permanent document” van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

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

Vermelde bedragen in euro.						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2017 (x € 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	93.709.750,56	DCF (*)	GHW/m²	90,2	120,5	105,4
			Inflatie	1,25%	1,25%	1,25%
			Actualisatiegraad	4,75%	5,45%	5,10%
			Resterende duur (jaar)	12,4	27,0	22,7

(*) Actualisatie van geschatte kasstromen

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

Niet-waarneembare gegevens	Waarde	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m²	€ 105,35	Negatief	Positief
inflatie	1,25%	Negatief	Positief
actualisatiegraad	5,10%	Positief	Negatief
resterende duur (jaar)	22,7	Negatief	Positief

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

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

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

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 937.098 op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,06 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,09% op de schuldratio. Een schommeling (positief of negatief) van 1% van de yield zou een weerslag hebben van ongeveer € 15,6 miljoen op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

Toelichting variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vermelde bedragen in euro.			
Project	Reële waarde op 31 december 2016	BALANS	
		Reële waarde bij acquisitie / inbreng in natura/ fusie	Aankopen & activering bijkomende kosten
Gullegem - Tilia	2.737.562,00	0,00	1.728,00
Turnhout - Aan de Kaai	16.808.538,00	0,00	0,00
Turnhout - De Nieuwe Kaai	17.203.604,00	0,00	0,00
Herenthout - Boeyendaalhof	0,00	15.650.098,00	5.783,78
Vorst - Les Saules (*)	0,00	0,00	5.701.620,56
Watermaal-Bosvoorde - Les Terrasses du Bois	0,00	33.563.407,00	123.153,28
Totaal	36.749.704,00	49.213.505,00	5.832.285,62

(*) project in ontwikkeling

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT						Reële waarde op 31 december 2017
Wijziging reële waarde zoals opgenomen in de staat van het globaal resultaat	Correctie omzet voor huurvrije periode	Totaal van de staat van het globaal resultaat	Verskil tussen waarde deelneming en IFRS eigen vermogen dochtervennootschap bij acquisitie	Correctie activering bijkomende kosten / initiele waardering bij inbreng in natura & aankopen	Totaal ander portefeullieresultaat	
-9.759,00	0,00	-9.759,00	0,00	0,00	0,00	2.729.531,00
212.338,00	27.686,58	240.024,58	0,00	0,00	0,00	17.020.876,00
78.198,00	28.736,66	106.934,66	0,00	0,00	0,00	17.281.802,00
100.495,00	0,00	100.495,00	0,00	-5.783,78	-5.783,78	15.750.593,00
469.412,78	0,00	469.412,78	0,00	181.664,22	181.664,22	6.352.697,56
267.955,00	0,00	267.955,00	0,00	619.735,72	619.735,72	34.574.251,00
1.118.639,78	56.423,24	1.175.063,02	0,00	795.616,16	795.616,16	93.709.750,56

Vermelde bedragen in euro.

project	erfpachthouder/huurder	m² verhuurbare oppervlakte	aantal wooneenheden	nettomarkthuur/ jaar
Residentie Tilia	OCMW Wevelgem	1.454	15	116.148
Aan de Kaai	Vulpia Care Group	7.950	84	790.585
De Nieuwe Kaai	Vulpia Care Group	7.806	99	842.145
Boeyendaalhof	Vulpia Care Group	7.139	118	728.030
Les Saules (*)	Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv	7.239	-	-
Les Terrasses du Bois	Home Sebrechts nv, een entiteit 100% onder de controle van Armonea nv	16.568	164	1.568.537
Totaal		48.156	480	4.045.445
(*) project in ontwikkeling				

Vermelde bedragen in euro.

project	markthuur/m²	begin erfpacht of huur	einde erfpacht of huur	resterende erfpacht of huur vanaf afsluit-datum	ontvangen huurgelden
Residentie Tilia	90,23	29/04/2015	28/04/2030	12,33	131.697
Aan de Kaai	112,31	18/09/2015	17/09/2042	24,73	817.124
De Nieuwe Kaai	120,47	18/09/2015	17/09/2042	24,73	854.823
Boeyendaalhof	119,36	23/12/2015	22/12/2042	24,99	762.979
Les Saules (*)	110,72	-	-	-	-
Les Terrasses du Bois	108,55	11/12/2014	11/12/2044	29,96	1.327.267
Totaal gemiddelde	110,27			23,35	3.893.890
(*) project in ontwikkeling					

T 5.14 ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Andere materiële vaste activa	2017	2016
Materieel vast activa voor eigen gebruik	1.968.068,42	1.986.788,40
terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	1.636.593,34	1.667.530,73
installaties, machines en uitrusting	3.748,79	0,00
meubilair en rollend materieel	238.508,76	225.292,54
overige vaste materiële activa	89.217,53	93.965,13
Andere	3.010.132,91	2.477.985,03
overige zakelijke rechten (betaalde opstalvergoedingen)	44,79	44,79
ontwikkelingskosten projecten in voorbereiding	6.315,08	56.955,48
- Deinze - De Nieuwe Ceder	6.315,08	56.955,48
ontwikkelingskosten projecten in uitvoering	3.003.773,04	2.420.984,76
- Herenthout - Hof Driane	3.003.773,04	2.420.984,76
Totaal andere materiële vaste activa	4.978.201,33	4.464.773,43

Vermelde bedragen in euro.

Investerings- en afschrijvingstabel (andere materiële vaste activa voor eigen gebruik)	2017	2016
Aanschaffingswaarde		
saldo per einde vorig boekjaar	4.673.110,13	2.185.633,34
Aanschaffingen: materieel vaste activa voor eigen gebruik	85.753,91	74.381,55
Aanschaffingen: andere (projectontwikkelingen)	532.147,88	2.413.095,24
overdrachten en buitengebruikstellingen	-11.201,11	0,00
Saldo per einde van het boekjaar	5.279.810,81	4.673.110,13
Afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen		
saldo per einde vorig boekjaar	-208.336,70	-113.667,93
afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	-104.473,89	-94.668,77
overdrachten en buitengebruikstellingen	11.201,11	0,00
Saldo per einde van het boekjaar	-301.609,48	-208.336,70
Nettoboekwaarde	4.978.201,33	4.464.773,43

T 5.15 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Financiële vaste activa	2017	2016
activa beschikbaar voor verkoop - deelnemingen in vebonden ondernemingen	57.491.591,33	21.773.054,10
andere - betaalde borgtochten in contanten	5.520,00	3.770,00
Totaal financiële vaste activa	57.497.111,33	21.776.824,10

Het bedrag bij “betaalde borgtochten in contanten” betreft een waarborg die de Vennootschap betaalde aan een gemeentebestuur bij de aflevering van een bouwvergunning. Voor meer informatie zie, punt “T 5.36 Gegevens over de dochterondernemingen.” op pagina 79.

T 5.16 VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing		2017	2016
Initiële portefeuille		156.630.496,92	156.938.252,98
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	1.735.239,29	1.735.239,29
1102.O.02	Deurne	1.642.136,89	1.642.136,89
1102.O.03	Antwerpen-AKA	2.453.562,72	2.453.562,72
1102.O.04	Merksem	2.707.138,69	2.707.138,69
1107.O.01	Brecht	1.653.193,13	1.653.193,13
1107.O.02	Brecht - St. Job	2.149.961,42	2.149.961,42
1109.O.01	Essen	1.439.363,34	1.439.363,34
1109.O.02	Essen 2de fase	1.114.374,84	1.114.374,84
1110.O.01	Hemiksem	1.685.377,26	1.685.377,26
1113.V.01	Kapellen	1.386.416,23	1.386.416,23
1114.O.01	Kontich	2.128.076,52	2.128.076,52
1122.O.01	Schilde	2.443.304,56	2.471.297,09
1129.O.01	Zoersel	1.314.386,48	1.314.386,48
1130.O.01	Zwijndrecht	1.651.929,65	1.651.929,65
1208.V.01	Nijlen	1.259.420,86	1.259.420,86
1301.O.01	Arendonk	1.258.806,57	1.258.806,57
1304.O.01	Beerse	3.965.857,62	4.151.001,06
1311.O.01	Hoogstraten	1.471.431,71	1.471.431,71
1318.O.01	Mol	2.867.586,48	2.867.586,48
1321.O.01	Ravels	1.836.289,37	1.836.289,37
1322.O.01	Retie	1.674.319,74	1.674.319,74
1326.O.01	Vosselaar	1.215.136,97	1.215.136,97
1328.O.01	Vorselaar	2.495.197,09	2.613.329,68
2116.O.01	Lennik	1.843.166,78	1.843.166,78
2117.O.01	Liedekerke	2.306.609,53	2.306.347,74
2121.O.01	Meise	3.133.037,18	3.146.861,26
2123.O.01	Opwijk	815.873,14	815.873,14
2123.O.02	Opwijk 2	4.592.556,71	4.592.315,29
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	1.827.654,52	1.827.654,52
2134.O.02	Zaventem - St.Stevens Woluwe	3.026.839,22	2.965.085,01
2218.O.01	Kortenberg	2.398.855,72	2.398.855,72
2228.O.01	Tienen	3.382.906,85	3.382.906,85
2228.O.02	Tienen 2	3.455.560,46	3.455.560,46
3103.O.01	Brugge-St. Andries	2.453.927,05	2.453.927,05
3103.O.02	Brugge, 7-torentjes	2.176.406,51	2.176.406,51
3103.O.03	Brugge, Ten Boomgaarde	3.268.169,22	3.277.885,84
3103.O.04	Brugge, Vliedberg	2.313.139,51	2.313.489,93
3108.O.01	Torhout	1.306.796,30	1.306.796,30
3109.O.01	Zedelgem	957.988,07	957.988,07

Vermelde bedragen in euro.

Vorderingen financiële leasing		2017	2016
3204.O.01	Kortemark	3.830.409,52	3.850.618,15
3205.O.01	Lo-Reninge	660.172,61	660.172,61
3307.O.01	Wervik	1.160.527,86	1.160.527,86
3408.O.01	Menen	1.385.782,73	1.385.782,73
3410.O.01	Waregem	4.854.264,93	4.854.264,93
3501.O.01	Bredene	5.143.425,97	5.152.687,38
3601.O.01	Hooglede	1.437.339,01	1.437.339,01
3601.O.02	Hooglede - Gits	2.628.798,61	2.631.140,86
3605.O.01	Lichtervelde	1.230.240,98	1.230.240,98
3606.O.01	Moorslede	1.183.631,96	1.183.631,96
3607.O.01	Roeselare	1.901.389,12	1.901.389,12
4101.O.01	Aalst Blok A+Blok B	2.924.145,95	2.924.145,95
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	1.212.658,83	1.212.658,83
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	1.149.451,51	1.149.451,51
4204.O.01	Hamme	1.361.852,97	1.361.852,97
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	996.160,25	996.160,25
4207.O.01	Waasmunster	2.064.529,27	2.064.529,27
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	1.046.421,43	1.046.421,43
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	888.510,01	888.510,01
4402.V.01	Deinze	1.204.571,93	1.204.571,93
4403.O.01	De Pinte	1.355.767,48	1.355.767,48
4404.O.01	Destelbergen	1.998.805,04	1.998.805,04
4404.O.02	Destelbergen - Heusden	3.074.689,54	3.074.689,54
4421.V.01	Zulte	1.094.520,44	1.094.520,44
4605.O.01	Sint-Niklaas	1.732.787,41	1.732.787,41
4605.O.02	Sint-Niklaas, Priesteragie	3.713.258,24	3.713.258,24
5101.O.01	As	1.457.524,43	1.457.524,43
5102.O.01	Beringen	2.084.965,48	2.079.192,56
5107.O.01	Ham	2.024.415,92	2.024.415,92
5110.O.01	Heusden Zolder	3.004.334,33	3.004.334,33
5111.O.01	Leopoldsburg-Centrum	2.304.535,76	2.304.535,76
5111.O.02	Heppen	1.435.709,20	1.435.709,20
5117.O.01	Zonhoven	2.154.751,95	2.154.751,95
5117.O.02	Zonhoven - 2	2.109.065,56	2.097.879,99
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	3.330.436,57	3.330.436,57
5204.O.01	Hamont-Achel	1.078.707,46	1.078.707,46
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	1.603.942,46	1.603.942,46
Nieuwe portefeuille		3.620.708,08	0.00
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	3.620.708,08	0,00
Totaal		160.251.205,00	156.938.252,98

In het totaalbedrag “Vorderingen financiële leasing” op 31 december 2017 werd het bedrag van contractuele vooruitbetalingen van € 36.178.107,63 reeds in mindering gebracht.

Volgende bedragen werden vooruitbetaald: (Brecht: 250.000,00 – Zoersel: 177.005,25 – Hoogstraten: 119.761,18 – Brugge: 264.490,49 – Zedelgem: 37.184,03 – Wervik: 55.361,52 – Moorslede: 228.000,00 – Achel: 1.541.042,75 – Zonhoven 2: 3.535.580,80 – Beringen: 900.000,00 – Sint-Niklaas: 1.650.000,00 – Lo-Reninge: 38.431,77 – Zulte: 825.623,15 – Nijlen: 1.160.000,00 – Brugge, Vliedberg: 2.222.428,15 – Sint-Job: 2.065.649,21 – Brugge 7-torentjes: 2.091.057,24 – Meise: 3.010.172,97 – Brugge, Ten Boomgaarde: 3.140.005,71 – Liedekerke: 2.216.154,25 – Mol: 2.755.132,11 – Sint-Niklaas: 5.950.000,00 – Ham: 1.945.027,05).

Het bedrag van contractuele vooruitbetalingen werd gewijzigd ten opzichte van 31 december 2016 door de definitieve oplevering (en afrekening) van de projecten Meise, Liedekerke, Brugge, Ten Boomgaarde en Brugge, Vliedberg.

De bedragen van de “Vorderingen financiële leasing” stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen). De bedragen van de “Vorderingen financiële leasing” zijn gewijzigd ten opzichte van de vorige periode, 31 december 2016, door de definitieve oplevering en afrekening vande projecten Bredene, Hooglede 2de fase, Meise, Liedekerke, Schilde, Vorselaar, Zonhoven 2de fase, Brugge Ten Boomgaarde, Brugge Vliedberg, Kortemark, Zaventem Sint-Stevens-Woluwe, Beringen, Beerse en Opwijk 2de fase. Het project Hof Ter Moere te Moerbeke werd op 23 februari 2017 voorlopig opgeleverd. In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat bij het project te Moerbeke de canon, naast een interestcomponent, eveneens uit een kapitaalaflossing waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingenterugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van de projecten bedroeg 17,45 jaar op 31 december 2017.

Op datum van 31 december 2017 zijn er geen vervallen canonbetalingen.

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
bruto-investering (einde opstal, canon en huur)	317.106.900,54	324.823.271,17
vervallend < 1 jaar	9.352.802,32	9.166.780,44
vervallend tussen 1 en 5 jaar	37.411.209,29	36.667.121,76
vervallend > 5 jaar	270.342.888,92	278.989.368,97

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

Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
saldo vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen	171.136.955,18	168.783.898,24

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat uit enerzijds de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek “Vorderingen financiële leasing”, de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek “Handelsvorderingen e.a. vaste activa”, exclusief het bedrag opgenomen in deze laatste rubriek m.b.t. de projecten in uitvoering. Op datum van 31 december 2016 bedragen de geactiveerde kosten met betrekking tot projecten in uitvoering of in studie € 2.477.940,24 voor de projecten “Hof Driane” te Herenthout en “Hof Ter Moere” te Moerbeke. Op 31 december 2017 bedragen de geactiveerde kosten m.b.t. de projectontwikkeling € 3.010.088,12 voor de projecten “Hof Driane” te Herenthout en “De Nieuwe Ceder” te Deinze.

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
onverdiende financieringsbaten	10.885.750,18	11.845.645,26

De onverdiende financieringsbaten betreffen de nog niet gerealiseerde winsten met betrekking tot de projecten in uitvoering en de opgeleverde projecten (zie punt “T 5.17 Handelsvorderingen e.a. vaste activa” op pagina 64).

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
toekomstige canon en huurbetalingen	156.927.913,72	167.885.018,19
vervallend < 1 jaar	9.352.802,32	9.166.780,44
vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	37.411.209,29	36.667.121,76
vervallend > 5 jaar	110.163.902,10	122.051.115,99

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

Vermelde bedragen in euro.		
Boekjaar afgesloten op 31 december	2017	2016
reële waarde van de vorderingen financiële leasing	232.195.682,58	245.299.306,59

De reële waarde van de vorderingen financiële leasing werd berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek “Vorderingen financiële leasing”, te verdisconteren aan een IRS rentevoet geldend op 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een marge die het financieringsrisico weerspiegelt.

T 5.17 HANDELSVORDERINGEN E.A. VASTE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2017	2016
Projecten begrepen bij de rubriek “Vorderingen financiële leasing”			
Initiële portefeuille		13.209.625,06	14.962.210,99
1102.O.01	Antwerpen - Ekeren	240.133,46	264.753,51
1102.O.02	Deurne	457.387,59	480.280,73
1102.O.03	Antwerpen-AKA	347.557,15	368.733,44
1102.O.04	Merksem	338.162,29	358.511,36
1107.O.01	Brecht	530.212,24	552.974,87
1107.O.02	Brecht, Sint-Job	32.427,22	57.852,89
1109.O.01	Essen	78.346,90	98.223,19
1109.O.02	Essen, 2de fase	126.986,09	151.254,23
1110.O.01	Hemiksem	517.900,90	540.871,42
1113.V.01	Kapellen	201.281,44	222.453,13
1114.O.01	Kontich	606.414,86	628.897,32
1122.O.01	Schilde	-189.047,57	-164.349,21
1129.O.01	Zoersel	-17.415,06	1.437,30
1130.O.01	Zwijndrecht	-119.351,88	-101.415,08
1208.V.01	Nijlen	83.162,51	106.372,29
1301.O.01	Arendonk	66.857,08	86.766,13
1304.O.01	Beerse	-12.178,95	16.800,42
1311.O.01	Hoogstraten	155.078,05	175.596,02
1318.O.01	Mol	-300.992,79	-275.133,24
1321.O.01	Ravels	521.052,66	543.618,83
1322.O.01	Retie	156.555,93	176.530,29
1325.O.01	Vorselaar	57.692,73	91.322,33
1326.O.01	Vosselaar	114.224,84	134.627,91
2116.O.01	Lennik	26.574,37	50.123,28
2117.O.01	Liedekerke	-86.130,47	-60.257,66
2121.O.01	Meise	20.021,51	47.025,69
2123.O.01	Opwijk	-29.249,29	-10.307,68
2123.O.02	Opwijk - 2de project	476.288,99	500.681,00
2134.O.01	Zaventem - Sterrebeek	261.566,26	287.308,17
2134.O.02	Zaventem - St. Stevens Woluwe	282.983,36	299.228,89
2218.O.01	Kortenbergh	263.860,49	289.291,76
2228.O.01	Tienen	546.039,28	570.746,32
2228.O.02	Tienen - 2de fase	241.186,56	266.449,63
3103.O.01	Brugge-St. Andries	372.018,46	393.086,61
3103.O.02	Brugge - 7-torentjes	-372.056,28	-347.811,27
3103.O.03	Brugge - Ten Boomgaarde	283.085,90	312.293,07
3108.O.01	Torhout	-20.424,16	-1.596,80
3108.O.04	Brugge, Vliedberg	152.844,51	177.686,29
3109.O.01	Zedelgem	47.008,02	67.267,77

Vermelde bedragen in euro.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa		2017	2016
3204.O.01	Kortemark	96.845,98	123.034,72
3205.O.01	Lo-Reninge	34.186,31	54.758,65
3307.O.01	Wervik	103.552,10	123.828,08
3408.O.01	Menen	122.293,20	142.971,22
3410.O.01	Waregem	666.984,42	687.658,82
3501.O.01	Bredene	117.700,21	143.823,43
3601.O.01	Hooglede	39.330,80	58.991,17
3601.O.02	Hooglede - Gits	-26.657,13	-906,33
3605.O.01	Lichtervelde	42.749,04	62.547,70
3606.O.01	Moorslede	141.873,28	165.356,66
3607.O.01	Roeselare	452.470,03	475.022,35
4101.O.01	Aalst Blok A	-16.849,44	2.095,66
4101.O.01	Aalst Blok B	-13.401,64	5.619,24
4108.O.01	Ninove-Denderwindeke	-86.899,53	-68.764,92
4108.O.02	Ninove-Burchtstraat	173.169,19	194.733,34
4204.O.01	Hamme	238.059,55	259.914,08
4204.O.02	Hamme-Moerzeke	337.242,96	360.635,53
4207.O.01	Waasmunster	224.068,96	249.659,84
4301.O.02	Assenede-Oosteeklo	242.968,45	265.696,59
4301.V.01	Assenede-Bassevelde	-76.863,70	-58.818,06
4402.V.01	Deinze	23.128,29	42.729,95
4403.O.01	De Pinte	234.274,69	255.870,57
4404.O.01	Destelbergen	351.089,24	377.045,61
4404.O.02	Destelbergen, Heusden	-304.718,95	-281.379,39
4421.V.01	Zulte	240.902,41	262.639,55
4605.O.01	Sint-Niklaas	174.971,20	198.062,59
4605.O.02	Sint-Niklaas, 2de fase	257.029,50	284.571,20
5101.O.01	As	463.676,10	486.745,53
5102.O.01	Beringen	115.462,45	138.445,78
5107.O.01	Ham	-22.539,65	1.314,01
5110.O.01	Heusden-Zolder	-67.055,61	-41.078,53
5111.O.01	Leopoldsburch-Centrum	784.839,23	807.760,12
5111.O.02	Heppen	450.274,70	473.041,46
5117.O.01	Zonhoven	226.245,18	246.506,27
5117.O.02	Zonhoven 2	110.011,84	132.830,52
5203.O.01	Dilsen-Stokkem	512.544,84	536.553,58
5204.O.01	Hamont-Achel	173.666,18	195.406,10
5204.O.02	Hamont-Achel - Achel	214.935,18	239.093,15
Nieuwe portefeuille		248.503,72	0,00
45045_01	Moerbeke - Hof ter Moere	248.503,72	0,00
Totaal		13.458.128,78	14.962.210,99

Vermelde bedragen in euro.		
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	2017	2016
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" initiële portefeuille	13.209.625,06	14.962.210,99
projecten begrepen bij de rubriek "Vorderingen financiële leasing" nieuwe portefeuille	248.503,72	0,00
Totaal geactiveerde economische waarde	13.458.128,78	14.962.210,99
beweging ten aanzien van vorig boekjaar (*)	-1.504.082,21	-1.361,64

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

Vermelde bedragen in euro.		
winst- en verliesmarge toegewezen aan de projecten tijdens de constructiefase	2017	2016
totaal geactiveerde economische waarde	13.458.128,78	14.962.210,99
afschrijving op geboekte meerwaarden en provisie	-2.572.378,60	-3.116.565,73
Totaal handelsvordering	10.885.750,18	11.845.645,26

T 5.18 HANDELSVORDERINGEN

Vermelde bedragen in euro.		
Handelsvorderingen	2017	2016
klanten	72.621,66	13.211,17
te ontvangen creditnota's	0,00	4.583,23
te innen opbrengsten	0,00	4.330,27
leveranciers positief saldo	0,00	0,00
Totaal handelsvorderingen	72.621,66	22.124,67

T 5.19. BELASTINGVORDERINGEN E.A. VLOTTENDE ACTIVA

Vermelde bedragen in euro.		
Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	2017	2016
Belastingen	1.137,29	479.766,50
btw r/c	1.137,29	434.766,50
terug te vorderingen belastingen	0,00	45.000,00
Andere diverse vorderingen	23.629.806,37	16.058.070,70
betaalde facturen m.b.t. uitgevoerde omgevingswerken	22.096,91	85.443,59
vorderingen op dochtervennootschappen	23.607.709,46	15.972.627,11
Totaal belastingvorderingen e.a. vlottende activa	23.630.943,66	16.537.837,20

T 5.20 KAS EN KASEQUIVALENTEN

Vermelde bedragen in euro.		
Kas en kasequivalenten	2017	2016
zichtrekeningen bij financiële instellingen	678.462,51	2.007.369,63
kasgeld	1.008,99	53,69
korte termijn deposito	312.668,89	312.740,80
Totaal kas en kasequivalenten	992.140,39	2.320.164,12

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

T 5.21 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF

Vermelde bedragen in euro.		
Overlopende rekeningen van het actief	2017	2016
over te dragen kosten	581.733,02	174.290,84
verkregen opbrengsten - interesten	52.121,10	91.004,73
Totaal overlopende rekeningen	633.854,12	265.295,57

Het bedrag bij de "over te dragen kosten" bestaat voor € 400.712,44 uit te activeren kosten m.b.t vastgoedbeleggingen ondergebracht in een dochtervennootschap.

T 5.22 KAPITAAL

Vermelde bedragen in euro.

Kapitaal	2017	2016
geplaatst kapitaal - beginsituatie	78.442.491,65	78.442.491,65
geplaatst kapitaal - inbreng in natura	10.971.829,93	0,00
geplaatst kapitaal - kapitaalverhoging	25.546.944,76	0,00
Totaal kapitaal	114.961.266,34	78.442.491,65

Alle aandelen, zonder aanduiding van nominale waarde, zijn volstort en op naam of gedematerialiseerd. Het kapitaal wordt op 31 december 2017 vertegenwoordigd door 19.322.845 aandelen, er zijn 150.000 bijzondere aandelen en 19.172.845 gewone aandelen.

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

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

Evolutie van het kapitaal

Vermelde bedragen in euro.

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

Detail van het kapitaal op datum van 31 december 2017

Vermelde bedragen in euro.

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

Aantal nominatieve en gedematerialiseerde aandelen op 31 december	2017	2016
bijzondere aandelen op naam	150.000	150.000
gewone aandelen op naam	1.268.659	87.826
gewone gedematerialiseerde aandelen	17.904.186	12.946.894
Totaal aandelen	19.322.845	13.184.720

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, bij punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – AARD VAN DE AANDELEN

Overeenkomstig artikel 38 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. De transparantiewetgeving werd integraal opgenomen in het Corporate Governance Charter, dat beschikbaar is op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.23 UITGIFTEPREMIE

Vermelde bedragen in euro.

Uitgiftepremie	2017	2016
uitgiftepremie - beginsituatie	20.592.745,89	1.191.440,24
uitgiftepremie - inbreng in natura	22.591.577,07	
uitgiftepremie - kapitaalverhoging	46.591.667,24	21.191.125,14
uitgiftepremie - kosten	-2.224.924,94	-1.789.819,49
Totaal uitgiftepremie	87.551.065,26	20.592.745,89

T 5.24 RESERVES

Vermelde bedragen in euro.

Reserves	2017	2016
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	609.756,94	144.350,13
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-77.785,42	-66.000,00
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-21.463.004,00	-19.309.535,00
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	0,00	0,00
m. Andere reserves (+/-)	11.283.515,27	11.283.515,27
. over te dragen resultaat (impact IFRS openingsbalans)	11.283.515,27	11.283.515,27
n. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	9.366.122,54	7.772.352,53
Totaal reserves	-281.394,67	-175.317,07

T 5.25 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Vermelde bedragen in euro.

Resultaat van het boekjaar	2017	2016
resultaat van het boekjaar	16.880.451,89	8.200.296,00
interimdividend	0,00	0,00
Totaal resultaat	16.880.451,89	8.200.296,00

Voor meer informatie over de bestemming van het resultaat, zie punt “3. Bestemming van het resultaat” op pagina 94.

T 5.26 LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Financiële instelling	Vast incl. hedging	Vast excl. hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.937,59	43.710.000,00	6.890.000,00	86.391.937,59
ING Bank	1.358.100,72	0,00	0,00	1.358.100,72
KBC Bank	0,00	10.110.000,00	0,00	10.110.000,00
BNP Paribas Fortis Bank	0,00	7.816.615,48	0,00	7.816.615,48
CBC Banque	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaal	37.150.038,31	61.636.615,48	6.890.000,00	105.676.653,79

De langlopende financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap-verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie-of vijfjaarlijks). De initiële looptijd van de financieringen loopt tussen de 5 en de 27 jaar en 83,14% van de financieringen worden allen gewaarborgd door het OCMW of de vzw ten aanzien van Belfius Bank, KBC Bank of ING Bank. Er werden 16 leningen bij Belfius Bank afgesloten welke voorzien in een betaling van een maandelijkse vlottende rentevoet (nominale interestlasten worden geboekt wordt bij de netto-interestkosten). Deze financieringen werden ingedekt door een swap verrichting welke deze vlottende rentevoet omzet naar een vaste rentevoet voor de volledige looptijd van de lening. De vaste rentevoet van de swap wordt jaarlijks betaald en geboekt bij de netto-interestkosten als kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten, de vlottende rentevoet van de swap wordt maandelijks ontvangen en wordt als opbrengst geboekt bij de netto-interestkosten als inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie toelichting “T 5.9 Netto-interestkosten” op pagina 50). De waardering van deze verrichting wordt, in overeenstemming met IAS 39, opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap (zie toelichting “T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” op pagina 52).

Er werd één financiering afgesloten bij ING Bank, waarbij de gelden middels een forward rentevoet werden opgenomen in augustus 2010. De erfpachtnemer (vzw) stelde een hypothecaire waarborg in het voordeel van ING Bank. Voor de overige financieringen werd geen gebruik gemaakt van een toegelaten afdekkingsinstrument, vb. een IRS. Deze werden aan vaste rentevoeten afgesloten voor de volledige looptijd van de lening. De leningen afgesloten voor de projecten Ham en Opwijk werden afgesloten met een variabele rentevoet met de mogelijkheid deze driejaarlijks terug te betalen of opnieuw verder te zetten aan een vaste rentevoet (roll-overkrediet). De Vennootschap beschikte op 31 december 2017 over een niet-opgenomen kredietlijn van € 35 miljoen bij KBC Bank en van € 50 miljoen bij Belfius Bank, waarvan 2 schijven van telkens € 5 miljoen per 12 juli 2017 werden opgenomen met een vaste rentevoet en met een looptijd van respectievelijk 6 en 7 jaar. De leningen hebben gemiddeld een resterende looptijd van 13,08 jaar en een gewogen gemiddelde rentevoet van 3,85%.

Vermelde bedragen in euro.

	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
Financieringen met 1ste herzieningsdatum binnen het jaar	0	0,00	0,00
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 1 en 5 jaar	2	6.890.000,00	1,71
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 5 en 10 jaar	5	15.632.744,63	7,85
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 10 en 15 jaar	15	46.803.975,60	12,84
Financieringen met 1ste herzieningsdatum tussen 15 en 20 jaar	15	36.349.933,56	17,22
Financieringen met 1ste herzieningsdatum later dan 20 jaar	0	0,00	0,00
	37	105.676.653,79	13,34

T 5.27 ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere langlopende financiële verplichtingen	2017	2016
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij Belfius	-18.560.569,00	-21.463.004,00
reële waarde van de afgesloten interest rate swaps bij BNP Paribas Fortis	-853.394,30	
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	-19.413.963,30	-21.463.004,00

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

De reële waarden van deze financiële instrumenten worden in overeenstemming met IAS 39 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering) geboekt. Schommelingen van deze waarden worden opgenomen via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting “T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” op pagina 52).

De financiële instrumenten worden beschouwd als “niveau 2” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico’s met betrekking tot de rentevoeten. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt “Toelichting 4: Financieel risicobeheer” op pagina 33. De reële waarde wordt door de bank berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico (“debit devaluation adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierna verstrekt :

Vermelde bedragen in euro.

OVERZICHT FINANCIERINGEN OP DATUM VAN 31 DECEMBER 2017					
financiering t.b.v. het project te	bedrag van de lening (notioneel bedrag)	einddatum	vaste rentevoet van de swap	resterende looptijd (in jaren)	waardering op 31 december 2017
Moorslede	1.187.486,05	01/02/33	5,100%	15,10	-691.608,00
Essen - 2de fase	1.213.164,72	03/08/26	5,190%	8,59	-387.390,00
Achel	1.511.366,06	02/10/34	4,850%	16,76	-828.435,00
Ekeren	1.618.798,95	02/05/33	4,620%	15,35	-814.326,00
Zaventem - Sterrebeek	1.667.307,15	02/05/35	4,315%	17,35	-853.963,00
Sint-Niklaas	1.736.652,10	02/01/36	5,050%	18,02	-1.160.269,00
Destelbergen	1.885.159,00	03/10/33	4,300%	15,77	-836.407,00
Waasmunster	2.067.360,12	02/11/32	4,040%	14,85	-800.515,00
Kortenbergh	2.147.304,69	03/04/34	4,065%	16,27	-936.199,00
Beringen	2.283.967,00	01/10/36	5,010%	18,76	-1.464.823,00
Zonhoven - 2de fase	2.406.536,94	01/08/36	4,930%	18,60	-1.520.766,00
Tienen	2.993.023,90	01/03/35	4,650%	17,18	-1.651.427,00
Dilsen-Stokkem	3.003.107,81	01/12/34	4,940%	16,93	-1.675.387,00
Zaventem - Sint-Stevens-Woluwe	3.061.489,19	01/02/27	5,260%	9,09	-1.113.508,00
Brugge - Vliedberg	3.222.432,60	31/12/36	4,710%	19,01	-1.857.774,00
Tienen - 2de fase	3.786.791,37	31/12/36	4,350%	19,01	-1.967.772,00
Nijlen (forward)	1.358.100,72	01/01/27	5,400%	9,50	-
Totale reële waarde bevestigd door Belfius Bank					-18.560.569,00
IRS 19022212 (*)	3.685.000,00	31/03/26	2,460%	8,25	-584.022,92
IRS 19022207 (*)	3.310.000,00	31/03/26	2,060%	8,25	-269.371,38
Totale reële waarde bevestigd door BNP Paribas Fortis Bank					-853.394,30
Totale reële waarde					-19.413.963,30

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2013 en 31 december 2017. Dit leidde tot een winst van € 2,05 miljoen geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 3,3 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatieve impact op de staat van het globaal resultaat hebben.

(*) Het nog uitstaand bedrag per 31 december 2017 bedroeg respectievelijk € 3.658.000,00 en € 3.242.500,00.

T 5.28 KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Kortlopende financiële schulden	2017	2016
kredietinstellingen	397.258,12	20.079.260,48
andere	0,00	0,00
Totaal kortlopende financiële schulden	397.258,12	20.079.260,48

De afname t.o.v. 31 december 2016 is te verklaren door een terugbetaling van een reeds in 2016 opgenomen schijf van € 19,7 miljoen van het roll-overkrediet bij KBC Bank.

T 5.29 HANDELSSCHULDEN E.A. KORTLOPENDE SCHULDEN

Vermelde bedragen in euro.

Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2017	2016
exit taks	2.334.245,77	2.215.664,73
andere	2.463.856,32	3.564.280,20
leveranciers	716.018,63	296.408,68
te ontvangen facturen	1.341.039,74	3.106.275,82
belastingen, bezoldingen, en sociale lasten	406.797,95	161.595,70
Totaal handelsschulden e.a. kortlopende schulden	4.798.102,09	5.779.944,93

Met betrekking tot de initiële portefeuille werden enkel de nog te verwachten kosten geprovisioneerd. Hierdoor werd de post “te ontvangen facturen” in 2017 afgeboekt voor € 1.676.182,22.

T 5.30 ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Vermelde bedragen in euro.

Andere kortlopende verplichtingen	2017	2016
te betalen voor de verwerving van aandelen	0,00	0,00
te betalen dividenden vorige boekjaren	0,00	94.572,50
diverse schulden	2.740.922,80	25.489,61
Totaal andere kortlopende verplichtingen	2.740.922,80	120.062,11

De “te betalen dividenden van vorige boekjaren” werden overgemaakt aan de deposito- en consignatiekas. De post “diverse schulden” bevat een rekening-courant bij de dochtervennootschap Siger nv. (voor meer informatie, zie punt “T 5.36 Gegevens over de dochterondernemingen.” op pagina 79)

T 5.31 OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIVA

Vermelde bedragen in euro.

Overlopende rekeningen van het passiva	2017	2016
vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	178.013,33	68.750,00
toe te rekenen kosten	335.275,98	103.810,18
gelopen, niet vervallen interesten	0,00	171.661,30
Totaal overlopende rekeningen van het passiva	513.289,31	344.221,48

T 5.32 TOELICHTING REËLE WAARDE

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

Vermelde bedragen in euro.

	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2017
Vastgoedbeleggingen			93.709.750,56	93.709.750,56
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa		232.195.682,58		171.136.955,18
Andere materiële vaste activa		4.978.201,33		4.978.201,33
Financiële vaste activa		57.497.111,33		57.497.111,33
Handelsvorderingen		72.621,66		72.621,66
Belastingvorderingen		1.137,29		1.137,29
Andere vorderingen		23.629.806,37		23.629.806,37
Kas en kasequivalenten	992.140,39			992.140,39
Overlopende rekeningen		633.854,12		633.854,12
TOTAAL ACTIVA	992.140,39	319.008.414,68	93.709.750,56	352.651.578,23
Eigen vermogen		219.111.388,82		219.111.388,82
Langlopende en kortlopende financiële schulden		132.777.021,41		106.073.911,91
Andere langlopende financiële schulden (swaps)		-19.413.963,30		-19.413.963,30
Uitgestelde belastingen		0,00		0,00
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		7.539.024,89		7.539.024,89
Andere kortlopende verplichtingen		0,00		0,00
Overlopende rekeningen		513.289,31		513.289,31
TOTAAL PASSIVA	0,00	379.354.687,73	0,00	352.651.578,23

	In de balans opgenomen bedragen op 31 december 2016		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Vastgoedbeleggingen			36.749.703,99
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa		245.299.306,59	
Andere materiële vaste activa		4.464.773,43	
Financiële vaste activa		21.776.824,10	
Handelsvorderingen		22.124,67	
Belastingvorderingen		479.766,50	
Andere vorderingen		16.058.070,70	
Kas en kasequivalenten	2.320.164,12		
Overlopende rekeningen		265.295,57	
TOTAAL ACTIVA	2.320.164,12	288.366.161,56	36.749.703,99
Eigen vermogen		107.060.216,47	
Langlopende en kortlopende financiële schulden		145.342.302,32	
Andere langlopende financiële schulden (swaps)		-21.463.004,00	
Uitgestelde belastingen		0,00	
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden		5.805.434,54	
Andere kortlopende verplichtingen		94.572,50	
Overlopende rekeningen		344.221,48	
TOTAAL PASSIVA	0,00	280.109.751,31	0,00

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

T 5.33 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

WOONVOORRANGRECHT: MAXIMALE DAGPRIJS WOONVOORRANGGERECHTIGDE AANDEELHOUDERS

Conform het uitgifteprospectus kan het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren tienduizend aandelen (tien aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit heeft en de leeftijd heeft bereikt van 75 jaar. De aandeelhouder die gebruik maakt van zijn woonvoorrangrecht op een bestaande wachtlijst van een project betaalt bovendien een maximale dagprijs voor zijn verblijf. Deze dagprijs wordt jaarlijks aangepast aan de index der consumptieprijzen en bedraagt € 23,13 op 1 januari 2017.

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

Op 31 december 2017 maken 2 aandeelhouders gebruik van het woonvoorrangrecht, waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleent aan de betrokken verhuurders van in totaal € 3.634,17. Dit bedrag is het verschil tussen de maximale dagprijs voor woonvoorranggerechtigde aandeelhouders en de door de verhuurder gevraagde dagprijs aan de andere bewoners. Bij de andere aandeelhouders die gebruik maken van het woonvoorrangrecht is er geen overschrijding van de maximale dagprijs. Hiervoor dient de Vennootschap geen tussenkomst te verlenen.

Alle informatie betreffende het woonvoorrangrecht kan verkregen worden op de zetel van de Vennootschap en eveneens geraadpleegd worden op de website www.carepropertyinvest.be.

T 5.34 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 aannemingssom. Deze borg kan aangewend worden bij vertraging wegens laattijdige uitvoering of bij gehele of gedeeltelijke niet-uitvoering van de opdracht of zelfs bij ontbinding of verbreking ervan. De bankwaarborg wordt met de helft vrijgegeven wanneer het serviceflatgebouw voorlopig wordt opgeleverd. Bij definitieve oplevering van een gebouw wordt de volledige borg vrijgegeven. Bij het opmaken van de jaarrekening had de Vennootschap waarborgen voor een totaal bedrag van € 794.440,00.

T 5.35 GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR 2017

Bijkomende investeringen

Gunning realistische groep van assistentiewoningen “Assistentiewoningen Welzijnshuis” te Middelkerke

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

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

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

Evolutie van de ontwikkelingsprojecten na balansdatum

Groep van assistentiewoningen “Hof Driane” te Herenthout

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

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

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

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

Wijziging van de statuten van de Vennootschap

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

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

T 5.36 GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN.

Naam van de vennootschap	Ondernemingsnr.	Datum van verwerving	Participatie op 31 december 2017
Ter Bleuk nv	BE 0447.093.586	22 december 2016	99,97% (rechtstreeks) 0,03% (onrechtstreeks via Siger nv)
VSP Lanaken Centrum wzc nv	BE 0547.880.645	29 december 2016	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Siger nv)
Dermedil nv	BE 0436.576.709	13 juli 2017	99,60% (rechtstreeks) 0,40% (onrechtstreeks via Siger nv)
Siger nv	BE 0876.735.785	13 juli 2017	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Dermedil nv)
KONLI bvba	BE 0836.269.662	3 oktober 2017	100%
VSP Wolvertem bvba	BE 0541.463.601	30 oktober 2017	100%
Anda Invest bvba	BE 0475.004.743	29 december 2017	100%
Tomast bvba	BE 0475.004.842	29 december 2017	100%
Daan Invest nv	BE 0466.998.877	29 december 2017	99,90% (rechtstreeks) 0,10% (onrechtstreeks via Dermedil nv)
Immo Kemmelberg bvba	BE 0823.004.517	29 december 2017	100%

Deze verwervingen gebeurden in het kader van een “asset deal” waardoor IFRS 3 - Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd aan kostprijs.

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

Overige meldingen

1. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

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

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

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

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

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

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

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

MISSION STATEMENT

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

WAARDEN

Professionaliteit

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

Innovatie

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

Vertrouwen

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

VISION STATEMENT

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

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

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

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

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

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

KWALITATIEF VASTGOED OP MAAT

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

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

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

Toekomstvisie

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

FINANCIËLE STRATEGIE

Management van investor & stakeholder relations

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

Oorsprong financiële bronnen

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

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

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

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

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.

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

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

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

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

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

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

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017

2.1.1 NIEUWE PROJECTEN BOEKJAAR 2017

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities van de verschillende projecten. Voor meer details over het vastgoed m.b.t. de verworven projecten wordt verwezen naar hoofdstuk “VII. Vastgoedverslag” op pagina 114 in het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

2.1.1.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen met onmiddellijk rendement voor de Vennootschap

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

Woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde

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

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

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

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

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

Woonzorgcentrum met groep van assistentiewoningen “Bois de Bernihè” te Libramont

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

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

Het gebouw zelf betreft een project van vier verdiepingen uit 2013 en huist een woonzorgcentrum met 95 kamers, dat plaats biedt aan 108 residenten, inclusief 1 kamer voor een kortverblijf. Op de 3de verdieping van het gebouw bevinden zich eveneens 18 assistentiewoningen.

De aankoop van “Bois de Bernihè” werd volledig gefinancierd door vreemd vermogen (uitgifte van 2 obligaties van ieder 5 miljoen op middellange termijn).

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

Woonzorgcentrum “Seniorencampus Qaly@Beersel” te Beersel

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

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

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

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,7 miljoen. Deze acquisitie werd gefinancierd met vreemd vermogen (schuld op korte termijn), dat afgelost werd door de opbrengst van de recente kapitaalverhoging, afgerond op 27 oktober 2017. (zie verder bij punt “2.1.4 Kapitaalverhogingen” op pagina 90).

Woonzorgcentrum “Oase” te Wolvertem (Meise)

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

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

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

De conventionele waarde van dit onroerend goed bedraagt circa € 16,0 miljoen en werd enerzijds gefinancierd door de overname van bestaande kredieten en anderzijds door het aanwenden van eigen vermogen voortvloeiende uit de recente kapitaalverhoging, die op 27 oktober 2017 werd afgerond (zie verder bij punt “2.1.4 Kapitaalverhogingen” op pagina 90).

Woonzorgcentrum “Residentie Moretus” te Berchem

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

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

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

Het woonzorgcentrum heeft een conventionele waarde van circa € 23,0 miljoen en werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van dit woonzorgcentrum en de groep van assistentiewoningen “Park Kemmelberg” (voor meer informatie, zie onderstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder bij punt “2.1.4 Kapitaalverhogingen” op pagina 90).

Groep van assistentiewoningen “Park Kemmelberg” te Berchem

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

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

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

De groep van assistentiewoningen, met een conventionele waarde van circa € 7,0 miljoen, werd deels gefinancierd met eigen vermogen voortkomende uit de recente kapitaalverhoging en deels door de overname van bestaande kredieten. Met de verwerving van deze groep van assistentiewoningen en het woonzorgcentrum “Residentie Moretus” (voor meer informatie, zie bovenstaand project) zijn alle opbrengsten uit de kapitaalverhoging van oktober 2017 dan ook geïnvesteerd (zie verder bij punt “2.1.4 Kapitaalverhogingen” op pagina 90).

Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling

Woonzorgcentrum “Les Saules” te Vorst

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

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

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

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

De cash-out voor dit project op 31 december 2017 bedroeg € 5.701.620,56 (inclusief de aankoop van de grond en de bouwkosten) en is begrepen op de balans onder de post “vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen”.

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

2.1.1.2 FINANCIËLE LEASINGS

Financiële leasings in ontwikkeling

Wooncomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels

“De Nieuwe Ceder” te Deinze

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

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

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

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

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

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

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

Op 31 december 2017 stond er voor €6.315,08 als “Vorderingen projecten in voorbereiding” op de balans.

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

2.1.2.1 FINANCIËLE LEASINGS

Groep van assistentiewoningen “Hof Ter Moere” te Moerbeke

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

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

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

Groep van assistentiewoningen “Hof Driane” te Herenthout

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

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

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

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

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

2.1.3 FUSIES

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

2.1.4 KAPITAALVERHOGINGEN

Kapitaalverhoging in natura van maart 2017

Zoals hiervoor reeds vermeld bij punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017” op pagina 85, kondigde Care Property Invest op 17 februari 2017 het akkoord aan voor de verwerving van het woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde. Op 15 maart 2017 werd deze acquisitie afgerond middels een inbreng in natura van voormeld onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest binnen het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing van de raad van bestuur van de Vennootschap. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 33.563.407,00 waarvan een bedrag van € 10.971.829,93 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 22.591.577,07 aan de post uitgiftepremies. De inbreng werd vergoed door 1.844.160 nieuwe aandelen.

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

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

Kapitaalverhoging in geld van oktober 2017

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

Tijdens de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten werd op 67,27% van het totaal aantal aangeboden nieuwe aandelen ingeschreven. De overige aangeboden aandelen werden tijdens een vrijgestelde versnelde private plaatsing onder de vorm van scrips verkocht. Care Property Invest haalde circa € 72 miljoen bruto op.

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

De gemaakte kosten bedroegen € 2.224.924,9, waardoor het eigen vermogen van de Vennootschap is gestegen met een nettobedrag van circa € 69,8 miljoen. Er werden 4.293.965 nieuwe aandelen uitgegeven.

De nieuwe aandelen delen in het resultaat van boekjaar 2017 vanaf 27 oktober 2017, vertegenwoordigd door coupon nr. 9. Voor de bestaande aandelen werd de coupon nr. 8 (die het dividendrecht vertegenwoordigt van 1 januari 2017 t.e.m. 26 oktober 2017) onthecht. Het dividend dat door beide coupons vertegenwoordigd wordt, zal na de gewone algemene vergadering van 16 mei 2018 uitbetaald worden.

Voor meer informatie over deze kapitaalverrichting verwijst Care Property Invest naar de persberichten die zij tijdens deze verrichting bekendgemaakt heeft. Deze zijn beschikbaar op de op de website van de Vennootschap via de volgende link: www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/.

OVERZICHT VAN DE GECOMMITTEERDE INVESTERINGEN GEFINANCIERD DOOR DE KAPITAALVERHOGING VAN OKTOBER 2017

Hieronder vindt u een overzicht terug van de gecommiteerde projecten binnen de kapitaalverhoging van oktober 2017 van Care Property Invest, aangevuld met projecten die op het ogenblik van de kapitaalverhoging nog niet gecommiteerd waren. De gecommiteerde projecten staan beschreven in de Verrichtingsnota (terug te vinden op de website van de Vennootschap op www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/ onder punt 4.4. Redenen voor het Aanbod en bestemming van de opbrengsten, op pagina 40).

Gecommiteerde investeringen	Type project	Locatie	Conventionele waarde (in miljoen €)
QALY@BEERSEL	Woonzorgcentrum	Beersel, Vlaams-Brabant	16,7
OASE	Woonzorgcentrum	Meise (Wolvertem), Vlaams-Brabant	16,0
DE NIEUWE CEDER	Te ontwikkelen woningcomplex voor mensen met een beperking en niet-aangeboren hersenletsels	Deinze, Oost-Vlaanderen	11,0
HOF DRIANE	Groep van assistentiewoningen	Herenthout, Antwerpen	(1) 3,6
LES SAULES	Woonzorgcentrum	Vorst, Brussels Hoofdstedelijk Gewest	(2) 15,2
RESIDENTIE MORETUS	Woonzorgcentrum	Berchem, Antwerpen	23,0
PARK KEMMELBERG	Groep van assistentiewoningen	Berchem, Antwerpen	7,0
Totale conventionele waarde			92,5
% Netto totaal bedrag kapitaalverhoging geïnvesteerd op 31/12/2017			128%

(1) Op 31 december 2017 werd reeds € 3.003.773,04 geactiveerd.

(2) Op 31 december 2017 werd € 6.352.697,56 geboekt. Dit betreft de reële waarde min de nog te verwachten bouwkost..

2.2 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2017

2.2.1 BIJKOMENDE INVESTERINGEN

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

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

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

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

2.2.2 EVOLUTIE VAN DE ONTWIKKELINGSPROJECTEN NA BALANSDATUM

Groep van assistentiewoningen “Hof Driane” te Herenthout

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

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

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

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

2.2.3 STATUTENWIJZIGING

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

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

2.2.4 BENOEMINGS- EN REMUNERATIECOMITÉ

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

2.3 Toekomstperspectief

Care Property Invest werkt actief verder aan de uitbouw van een evenwichtige en rendabele vastgoedportefeuille en onderzoekt investeringsopportuniteiten die volledig binnen de strategie passen van de Vennootschap, zowel in Vlaanderen als in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en buiten de landsgrenzen.

In 2017 heeft Care Property Invest sterk ingezet op geografische uitbreiding buiten het Vlaams Gewest. Zij kon deze ambitie reeds waarmaken door de verwerving van haar 2 eerste projecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijnde het nieuwbouwproject “Les Saules” te Vorst en het woonzorgcentrum met serviceflats “Les Terrasses du Bois” te Watermaal-Bosvoorde, en van het woonzorgcentrum “Bois de Bernihè” te Libramont, gelegen in de provincie Luxemburg in het Waals Gewest. Meer informatie over de projecten zie punt “2.1 Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2017” op pagina 85.

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

3. Bestemming van het resultaat

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

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

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

Samengevat betekent dit :

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

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

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

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

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

De totaal uit te keren vergoeding voor berekend overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt € 8.538.395,86 voor boekjaar 2017, wat bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal zou uitgekeerd dienen te worden als vergoeding van het kapitaal.

(zie bij hoofdstuk “VIII. Jaarrekening”, punt “4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV” op pagina 230 in het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be).

4. Vooruitzichten: resultaat, dividend en schuldgraad

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 32,22% op 31 december 2017. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken. .

4.1 Hypotheses

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

- Volgende hypotheses werden als uitgangspunt genomen:
- Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichthoudende organen van de Vennootschap rechtstreeks kunnen beïnvloeden:**
- lichte verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
 - nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier.
 - de financiële kosten liggen in lijn met deze ten opzichte van boekjaar 2017.

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

- de huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- verdere schommelingen van de reële waarde van de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat;
- de Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- gelet op het “triple net”-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens “triple net”-overeenkomsten zijn, werd hiervoor een beperkte provisie aangelegd (voor meer details, zie toelichting “Toelichting bij de staat van het globaal resultaat” op pagina 62 en de “Toelichting bij de geconsolideerde balans” op pagina 66 in hoofdstuk “IV Beheersverslag” van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be).

4.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, zal zelfs bij de realisatie van de eerstvolgende investeringen de maximale schuldgraad van 65% niet overschreden worden in 2018 op geconsolideerde basis. De kapitaalverhoging die de Vennootschap in oktober 2017 doorvoerde, zorgt voor een versteviging van het eigen vermogen. De schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt op 31 december 2017 32,22%. De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2018 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

4.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbare resultaat

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

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

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

4.4 Verklaringen

Dit document bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen zijn onderhevig aan risico's en onzekerheden die tot gevolg kunnen hebben dat de feitelijke resultaten wezenlijk kunnen verschillen van de resultaten die door dergelijke toekomstgerichte verklaringen in dit verslag kunnen worden verondersteld. Belangrijke factoren die dergelijke resultaten kunnen beïnvloeden zijn met name veranderingen in de economische situatie, commerciële en omgevingsfactoren. Ze werd opgemaakt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van het Reglement (EG) n° 809/2004.

5. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 W. Venn. hier samengevat worden) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk “I. Risicofactoren” op pagina 8 e.v. in het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap (beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be) marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire risico's en risico's verbonden aan ondersteunende processen.

6. Financiële instrumenten

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

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als “niveau 2” als gedefinieerd onder IAS/IFRS (zie ook bij de toelichting “T. 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” op pagina 52).

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

7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24 norm en het Wetboek van Vennootschappen, zijn het voorwerp van de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk “VIII. Jaarrekening”, punt “Transacties met verbonden partijen” op pagina 183 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be).

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

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

8. Belangenconflicten

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

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

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

9. Onderzoek en ontwikkeling

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

10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

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

Kapitaalverhoging in natura van maart 2017

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

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

Kapitaalverhoging in geld van oktober 2017

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

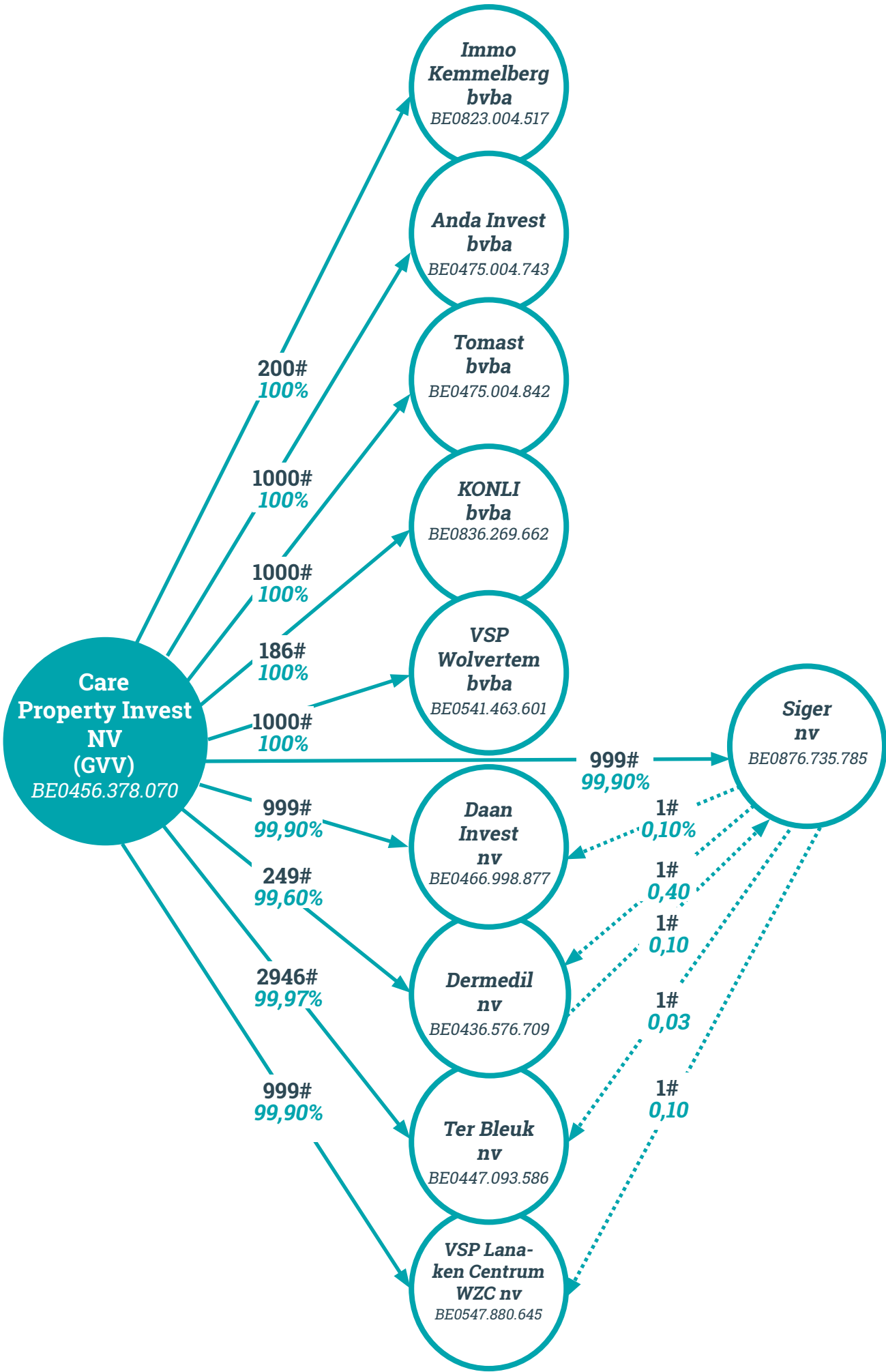
Het hoofddoel van deze transactie was tweërlei van aard. Enerzijds was het de bedoeling om via de transactie nieuwe financiële middelen aan te trekken en zo de vooropgestelde groeistrategie van Care Property Invest voort te zetten. Anderzijds wenste de Vennootschap de schuldgraad van de Vennootschap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

Voor meer informatie over deze kapitaalverrichtingen verwijst Care Property Invest naar punt “2.1.4 Kapitaalverhogingen” op pagina 56 in het hoofdstuk “IV Beheersverslag” van het geconsolideerde financiële verslag 2017 en naar de persberichten die zij tijdens deze verrichting bekendgemaakt heeft. Deze zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap via de volgende link: www.carepropertyinvest.be/investeren/kapitaalverrichtingen/kapitaalverhoging/.

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

11. Participaties

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



12. Eigen aandelen

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

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

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

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

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

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

13.1 Kapitaalstructuur

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

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

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

Informatie omtrent de wijzigingen in het maatschappelijk kapitaal is opgenomen onder het hoofdstuk “X. Permanent document”, punt “4. Historiek maatschappelijk kapitaal” op pagina 287 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

Het detail van de kapitaalstructuur is opgenomen bij hoofdstuk “V. Care Property Invest op de beurs” punt “5. Aandeelhouderschap” op pagina 98 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, bij punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

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

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

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

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

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

13.2 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

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

13.3 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, bij punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

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

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

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

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

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

Desbetreffend wordt verwezen naar de vermeldingen onder het hoofdstuk “X. Permanent document” en naar de artikelen 12, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 32 en 36 van de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, bij punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap. Deze documenten zijn beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

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

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

Niet van toepassing, er zijn geen aandelenplannen.

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

Niet van toepassing.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, vanaf punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR](#)
[ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – VOORTIJDIGE VACATURE](#)
[ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – VOORZITTERSCHAP](#)
[ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – COMITES](#)
[ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – DAGELIJKS BESTUUR](#)
[ARTIKEL 28 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – DIRECTIECOMITE](#)

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

13.8 De regels voor de wijziging van de statuten

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

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

Onderstaand relevant artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, vanaf punt “X. Permanent document” op pagina 278 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN](#)

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

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

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

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

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten, opgenomen bij hoofdstuk “X. Permanent document”, vanaf punt “5. Gecoördineerde statuten” op pagina 288 van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 12 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN AANDELEN A,B,C,D,E,F
ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 27/10/2017 – OVERDRACHT VAN GEWONE AANDELEN

Er werden geen bijkomende overeenkomsten dienaangaande afgesloten.

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

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO en COO in het kader van hun mandaat als effectieve leider. Contractuele bepalingen in de managementcontracten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht in punt “6. Remuneratieverslag” op pagina 267 van hoofdstuk “IX. Corporate Governance Verklaring” van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

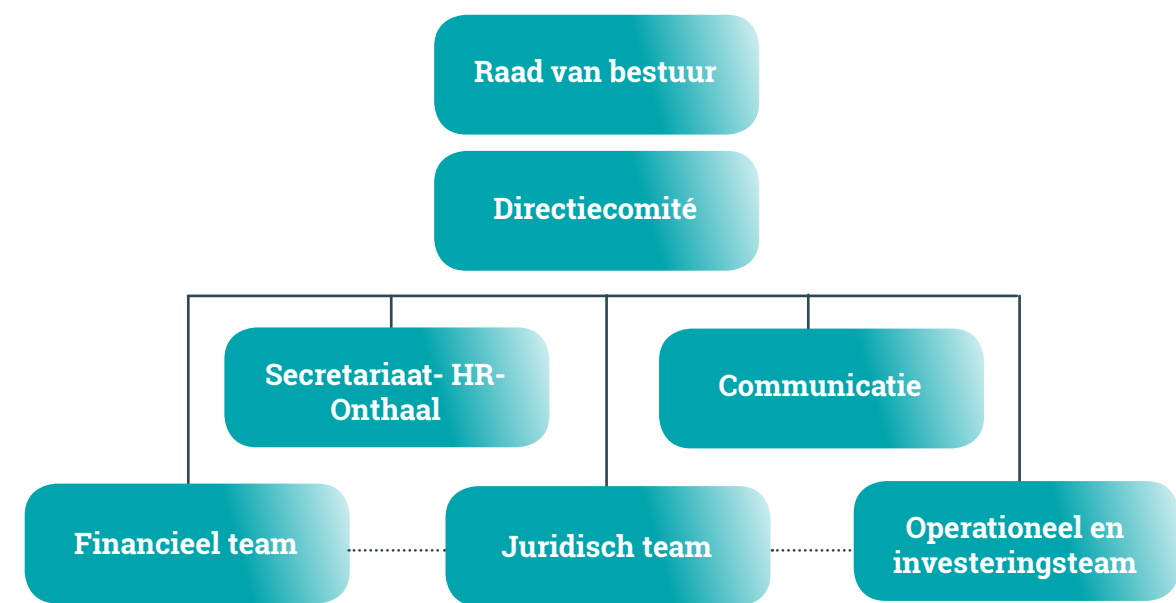
Er zijn geen andere overeenkomsten tussen de Vennootschap en haar bestuurders en werknemers die in een vergoeding voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt. De Belgische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

14. Interne organisatie en werking Care Property Invest

14.1 Algemeen

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in hoofdstuk “IX. Corporate Governance Verklaring” op pagina 236 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be, verduidelijkt.

De operationele werking van de vennootschap is als volgt gestructureerd.



14.2 Directiecomité

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

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

Met de eerste 3 personen werd een managementovereenkomst afgesloten.

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

Een aantal voorbeelden van het operationele takenpakket van de CEO:

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

14.3 Secretariaat - HR - Onthaal

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

14.4 Communicatie

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

14.5 Operationeel en investeringsteam

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

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

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

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

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

14.6 Financieel team

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

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

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

14.7 Juridisch team

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

15. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance Verklaring, met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt weergegeven in het hoofdstuk “IX. Corporate Governance Verklaring” op pagina 236 e.v. van het geconsolideerde Jaarlijks financieel verslag 2017 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

Opgemaakt te Schoten, op 28 februari 2018.

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

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	5,7	1,9	3,8
Deeltijds	1002	1,0		1,0
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	6,5	1,9	4,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	9.495	3.035	6.460
Deeltijds	1012	1.333		1.333
Totaal	1013	10.828	3.035	7.793
Personeelskosten				
Voltijds	1021	522.066,60	166.862,70	355.203,90
Deeltijds	1022	73.294,20		73.294,20
Totaal	1023	595.360,80	166.862,70	428.498,10
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	7,1	2,1	5,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	11.313	3.387	7.926
Personeelskosten	1023	650.814,20	194.847,30	455.966,90
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

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

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	7	1	7,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	7	1	7,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3		3,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	4	1	4,8
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211			
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3,8
universitair onderwijs	1213	1		1,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	7	1	7,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

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

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	13	.....	13,0
210	4	.....	4,0
211	9	.....	9,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
Werkloosheid met bedrijfstoeslag
Afdanking
Andere reden
het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	10	.....	10,0
310	1	.....	1,0
311	9	.....	9,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	10	.....	10,0
350	.....	.....	.....

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	5	5811	7
5802	161	5812	255
5803	12.809,37	5813	10.262,19
58031	18.645,57	58131	14.190,75
58032	.....	58132	.....
58033	5.836,20	58133	3.928,56
5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

16. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017

In het kader van de wettelijke controle van de statutaire jaarrekening (de “Jaarrekening”) van Care Property Invest NV (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de Jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Care Property Invest NV. De Jaarrekening omvat de statutaire balans op 31 december 2017, de enkelvoudige resultatenrekening, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum alsook de toelichting die onder meer de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving bevat. Het totaal van de balans bedraagt EUR ‘000’ 352.652 en het nettoresultaat van het boekjaar is een winst van EUR ‘000’ 16.880.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2017 alsook van haar resultaten en van haar kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (“IFRS”), zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen” evenals met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (“ISA”). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “*Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de Jaarrekening*” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van statutaire jaarrekeningen in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Kernpunt van de controle	De Vennootschap heeft op 31 december 2017 vastgoedbeleggingen op het actief van de balans geboekt voor een totaalbedrag van EUR ‘000’ 93.710. De IFRS-standaarden vereisen dat vastgoedbeleggingen aan reële waarde worden geboekt. De bepaling van die reële waarde hangt sterk af van een aantal gekozen parameters. De belangrijkste zijn de huurwaarde van het vastgoed, de bezettingsgraad, de verdisconteringsvoet en de geschatte kosten voor onderhoud en herstellingen. In overeenstemming met de voor gereguleerde vastgoedvennootschappen van toepassing zijnde wetgeving worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd door een externe schatter. De waardering van de vastgoedbeleggingen vormt een kernpunt bij onze controle van de statutaire jaarrekening, enerzijds vanwege hun materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter van het waarderingsproces. Voor meer informatie betreffende de waardering van de vastgoedbeleggingen verwijzen wij naar toelichting T 2.2, T 2.3 en T5.13 van deze statutaire jaarrekening.
---------------------------------	--

Hoe werd dit kernpunt behandeld in het kader van onze controle?	Wij hebben de betrouwbaarheid van de externe waardering en de redelijkheid van de gebruikte parameters geëvalueerd op basis van onderstaande werkzaamheden: - Wij hebben de objectiviteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid van de externe schatters beoordeeld; - Voor een selectie van gebouwen hebben we de redelijkheid van gebruikte parameters getoetst door de parameters van de externe schatters te vergelijken met deze gebruikt door onze interne schatters. Indien deze parameters aanzienlijk verschilden van deze gebruikt door de externe schatter werd de impact van dit verschil op de reële waarde bepaald, op enerzijds de individuele vastgoedbelegging en anderzijds ook op de volledige vastgoedportefeuille; Bovendien hebben wij voor de belangrijkste wijzigingen in de reële waarde ten opzichte van 31 december 2016 de redelijkheid van de onderliggende parameters geanalyseerd; - Daarnaast hebben wij ook de realisatiewaarden van de vastgoedbeleggingen die werden verkocht tijdens het boekjaar vergeleken met hun reële waarden in de laatste jaarrekening voor de overdracht; - Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de statutaire jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.
---	---

Waardering van de financiële derivaten

Kernpunt van de controle	Met het oog op het indekken van het interestrisico op de kredieten heeft Care Property Invest NV financiële derivaten afgesloten met een totale nominale waarde van EUR '000' 35.792. De IFRS-standaarden vereisen dat financiële derivaten worden opgenomen aan hun reële waarde. Aangezien de reële waarde van de financiële derivaten wordt bepaald op basis van een complex financieel model en financiële parameters (zie toelichting T 2.10 en 5.26 van de statutaire jaarrekening) beschouwen wij de waardering van de financiële derivaten als een kernpunt van de controle.
Hoe werd dit Kernpunt behandeld in het kader van onze Controle?	Wij hebben bevestigingsbrieven verkregen van de banken met als doel het bestaan en de volledigheid van de contracten alsook de waardering ervan op 31 december 2017 te valideren. Vervolgens hebben wij, op onafhankelijke wijze en met behulp van onze experts, de reële waarde van deze contracten bepaald en vergeleken met de waarde die werd opgenomen in de statutaire jaarrekening. Verder hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de statutaire jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten

Kernpunt van de controle	De Vennootschap sluit lange termijn verhuurovereenkomsten af met de uitbaters van het zorgvastgoed in eigendom waarbij in sommige gevallen de verhuurtermijn een substantieel deel van de economische levensduur van het actief betreft. Op 31 december 2017 zijn deze terug te vinden onder de rubriek “financiële lease vorderingen” van het actief van de balans voor een totaalbedrag van EUR '000' 160.251. De IFRS-standaarden vereisen dat voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten wordt nagegaan of de economische eigendom van het vastgoed overgedragen wordt aan de verhuurder door het lange termijn karakter van de verhuring. Deze analyse heeft een impact op de classificatie van het vastgoed als vastgoedbelegging volgens IAS 40 of als een financiële leases volgens IAS17. Verder heeft dit een impact op het bedrag van de huuropbrengst en van het portefeuilleresultaat. De classificatie van lange termijn verhuurovereenkomsten als financiële leases of als vastgoedbelegging vormt een kernpunt bij onze controle van de statutaire jaarrekening, enerzijds vanwege het materieel belang in de jaarrekening en anderzijds vanwege het subjectieve karakter hiervan en de mogelijke impact op het uitkeerbaar resultaat. Voor meer informatie betreffende de lange termijn verhuurovereenkomsten verwijzen wij naar toelichting T 2.6. en T 5.16 van deze statutaire jaarrekening.
Hoe werd dit Kernpunt behandeld in het kader van onze Controle?	Wij hebben voor nieuw afgesloten lange termijn verhuurovereenkomsten nagekeken of zij voldoen aan de voorwaarden van een operationele leasing of financiële leasing en de boekhoudkundige verwerking hiervan nagekeken. Wij hebben voor de huidige verhuurovereenkomsten de redelijkheid en accuraatheid van wijzigingen nagekeken die door de Raad van Bestuur werden aangebracht. Tenslotte hebben wij getoetst of de opgenomen informatie in de toelichting van de statutaire jaarrekening in overeenstemming is met de IFRS-standaarden.

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur voor de Jaarrekening

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards*, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen”, alsook voor het implementeren van de interne controle die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van een Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de Jaarrekening is de Raad van Bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de Raad van Bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of tenzij zij geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de Commissaris voor de controle van de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten; en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang zou ontdekken wanneer die zou bestaan. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen door gebruikers op basis van deze Jaarrekening genomen, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die zich tot deze risico's richten en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico op het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het schenden van de interne controle;
- Het verkrijgen van een inzicht in de interne controle die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar niet met als doel het geven van een oordeel over de doeltreffendheid van de interne controle van de Vennootschap;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- Het concluderen of de door de Raad van Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en van de vraag of de Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeven op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

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

Uit de aangelegenheden die met de Raad van Bestuur zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de Jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de Kernpunten van onze Controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving of, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, tenzij wij bepalen dat een aangelegenheid niet in ons verslag moet worden opgenomen omwille van het feit dat de negatieve gevolgen van dergelijke communicatie redelijkerwijs worden verwacht groter te zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

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

Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, stemt dit jaarverslag overeen met de Jaarrekening enerzijds, en is dit jaarverslag opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen als gevolg van de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden. Wij formuleren geen enkele vorm van assurance-besluit omtrent het jaarverslag.

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap;
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van Vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen;
- De resultaatverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen;
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen;
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het Auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014;

- In overeenstemming met artikelen 523 en 524ter van het Wetboek van Vennootschappen en in uitvoering van artikel 37 §2 van de Wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen” en in overeenstemming met artikel 8 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 “met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen” werden de transacties van de Vennootschap met de in artikel 37 §1 van bovenstaande Wet beschreven partijen toegelicht in de sectie “Belangenconflicten” van het jaarlijks financieel verslag.

Sint-Stevens-Woluwe, 9 april 2018

De Commissaris

PwC Bedrijfsrevisoren bcvba

Vertegenwoordigd door

Damien Walgrave

Bedrijfsrevisor