



Statutaire Jaarrekening 2022

1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2022	6
1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat	6
1.2 Nettoresultaat per aandeel	6
1.3 Statutaire balans	7
1.4 Statutaire resultaatverwerking	8
1.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	9
1.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	10
1.7 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis	11
1.8 Schuldgraad op statutaire basis	11
1.9 Kasstroomtabel	12
1.10 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	15
2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening	16
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	16
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	16
T 2.1 Conformiteitsverklaring	16
T 2.2 Immateriële vaste activa	17
T 2.3 Vastgoedbeleggingen	17
T 2.4 Andere vaste activa	20
T 2.5 Bijzondere waardeverminderingen	21
T 2.6 Financiële vaste activa	22
T 2.7 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen	23
T 2.8 Vlottende activa	24
T 2.9 Eigen vermogen	25
T 2.10 Voorzieningen	25
T 2.11 Financiële verplichtingen	25
T 2.12 Personeelsbeloningen	26
T 2.13 Opbrengsten en kosten	26
T 2.14 Belastingen	27
Toelichting 3: Segmentinformatie	30
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	31
T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters	31
T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad	33
T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal	34
T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten	36
Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening	37
T 5.1 Nettoresultaat per aandeel	37
T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat	37
T 5.3 Huurinkomsten	38
T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	39
T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	39
T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap	39
T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap	40
T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	40
T 5.9 Financiële inkomsten	41
T 5.10 Netto-interestkosten	41
T 5.11 Andere financiële kosten	42
T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	42

T 5.13 Belastingen	42
T 5.14 Immateriële vaste activa	43
T 5.15 Vastgoedbeleggingen	43
T 5.16 Andere materiële vaste activa	47
T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	48
T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	50
T 5.19 Handelsvorderingen	52
T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	53
T 5.21 Kas en kasequivalenten	53
T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief	53
T 5.23 Kapitaal	54
T 5.24 Uitgiftepremie	56
T 5.25 Reserves	56
T 5.26 Resultaat van het boekjaar	56
T 5.27 Financiële schulden	57
T 5.28 Andere langlopende verplichtingen	58
T 5.29 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	59
T 5.30 Andere kortlopende verplichtingen	59
T 5.31 Overlopende rekeningen van het passief	59
T 5.32 Toelichting reële waarde	60
T 5.33 Voorwaardelijke verplichtingen	61
T 5.34 Ontvangen borgtochten van aannemers	61
T 5.35 Transacties met verbonden partijen	61
T 5.36 Gegevens over de dochterondernemingen	62
T 5.37 Vergoeding van de commissaris	63
T 5.38 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2022	64
3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen	66
4. Belangrijke gebeurtenissen	74
4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022	74
4.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2022	80
4.3 Toekomstperspectief	81
5. Bestemming van het resultaat	82
6. Vooruitzichten	83
6.1 Hypotheses	83
6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad	84
6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat	84
7. Voornaamste risico's en onzekerheden	85
8. Onderzoek en ontwikkeling	85
9. Eigen aandelen	85
10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	86
11. Belangenconflicten	87
12. Interne organisatie Care Property Invest	91
12.1 Interne organisatie	91
12.2 Personeelsbestand	91
13. Corporate Governance Verklaring	92
14. Sociale balans	93
15. Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022	97

STATUTAIRE JAARREKENING

1. Statutaire jaarrekening per 31 december 2022

1.1 Statutaire staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2022	31/12/2021
I	Huurinkomsten (+)	T 5.3	39.056.421	35.388.563
NETTOHUURRESULTAAT			39.056.421	35.388.563
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	193.014	136.823
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-193.014	-136.823
VASTGOEDRESULTAAT			39.056.421	35.388.563
IX	Technische kosten (-)		-2.918	-4.090
VASTGOEDKOSTEN			-2.918	-4.090
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			39.053.502	35.384.473
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-w8.664.753	-6.931.460
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	1.254.282	2.763.999
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			31.643.031	31.217.012
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	18.765.737	16.998.661
OPERATIONEEL RESULTAAT			50.408.768	48.215.673
XX	Financiële inkomsten (+)	T 5.9	6.582.645	3.498.396
XXI	Netto interestkosten (-)	T 5.10	-9.812.749	-7.963.224
XXII	Andere financiële kosten (-)	T 5.11	-912.347	-576.779
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	T 5.12	42.685.480	16.746.626
FINANCIEEL RESULTAAT			38.543.030	11.705.019
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			88.951.798	59.920.692
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.13	-280.476	-79.603
XXV	Exittaks (-)	T 5.13	-7.023	-186.268
BELASTINGEN			-287.499	-265.872
NETTO RESULTAAT (aandeel van de groep)			88.664.299	59.654.821
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT			88.664.299	59.654.821

1.2 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	88.664.299	59.654.821
Netto resultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	3,1961	2,2976
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	53,72%	38,62%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	20,28%	8,92%

1.3 Statutaire balans

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVA				
I.	VASTE ACTIVA		1.148.806.377	938.458.698
B.	Immateriële vaste activa	T 5.14	91.656	122.671
C.	Vastgoedbeleggingen	T 5.15	511.135.865	427.962.863
D.	Andere materiële vaste activa	T 5.16	4.952.677	4.739.677
E.	Financiële vaste activa	T 5.17	443.870.030	304.048.023
F.	Vorderingen financiële leasing	T 5.18	177.018.085	186.775.769
G.	Handelsvorderingen en andere activa	T 5.18	11.738.065	14.809.696
II.	VLOTTENDE ACTIVA		10.801.116	23.887.328
D.	Handelsvorderingen	T 5.19	3.299.968	2.645.904
E.	Belastingenvorderingen en andere vlottende activa	T 5.20	5.333.331	19.049.402
F.	Kas en kasequivalenten	T 5.21	976.642	1.313.349
G.	Overlopende rekeningen	T 5.22	1.191.176	878.672
TOTAAL ACTIVA			1.159.607.493	962.346.026
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN			563.394.815	479.258.685
A.	Kapitaal	T 5.23	165.048.798	160.226.675
B.	Uitgiftepremie	T 5.24	246.128.473	233.064.630
C.	Reserves	T 5.25	63.553.245	26.312.560
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	88.664.299	59.654.821
VERPLICHTINGEN			596.212.678	483.087.341
I. Langlopende verplichtingen			208.578.269	290.134.304
B.	Langlopende financiële schulden	T 5.27	202.407.731	270.272.018
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.17	4.998.048	19.494.005
E.	Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	1.172.491	368.281
II. Kortlopende verplichtingen			387.634.409	192.953.038
B.	Kortlopende financiële schulden	T 5.27	376.420.462	150.891.917
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	T 5.29	8.133.400	37.594.780
E.	Andere kortlopende verplichtingen	T 5.30	0	2.242.195
F.	Overlopende rekeningen	T 5.31	3.080.547	2.224.146
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN			1.159.607.493	962.346.026

1.4 Statutaire resultaatverwerking

Bedragen in EUR		31/12/2022	31/12/2021
A. NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT		88.664.299	59.654.821
B. TOEVOEGING AAN / ONTTREKKING RESERVES (-/+)		-60.922.674	-37.066.490
1	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+) ⁽¹⁾	-19.236.769	-18.546.001
2	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+) ⁽¹⁾	471.032	1.547.340
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 (-)	-38.591.131	-11.165.200
11	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-151.527	-4.524.234
12	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode.	-3.414.279	-4.378.394
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden		27.741.625	22.588.331
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB		25.113.918	22.579.171
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C		2.627.707	9.160

(1) A.g.v. een reclassificatie tussen deze posten werden de cijfers per 31 december 2021 eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.



Oase (BE) | Meise

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

Bedragen in EUR		31/12/2022	31/12/2021
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt "1.4 Statutaire resultaatverwerking" op pagina 8, post "B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves".			
Nettoresultaat		88.664.299	59.654.821
Bedrag berekend bij "Resultaatverwerking" punt B		-60.922.674	-37.066.490
Positief Nettoresultaat		27.741.625	22.588.331
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren. Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.			
1°, Zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.			
(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.			
Nettoresultaat		88.664.299	59.654.821
(+) Afschrijvingen en waardeverminderingen		427.614	254.511
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen		-39.613.849	-15.889.738
(+/-) Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (swaps)		-38.591.131	-11.165.200
(+/-) Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode		-4.094.349	-5.581.425
(+/-) Onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		3.071.632	856.887
(+) Dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode		680.070	1.203.031
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed		-18.765.737	-16.998.661
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST		31.392.398	28.223.964
(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)		25.113.918	22.579.171
2° Zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:			
2° =		0	0
Positieve verschil tussen 1° en 2°		25.113.918	22.579.171
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB		25.113.918	22.579.171

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

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
Nettoactief	563.394.815	479.258.685
Voorgestelde dividenduitkering	-27.741.625	-22.588.331
NETTOACTIEF NA DIVIDENDUITKERING	535.653.190	456.670.354
Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	165.048.798	160.226.675
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	246.128.473	233.064.630
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+) ⁽¹⁾	54.160.737	34.923.968
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-) ⁽¹⁾	-3.487.549	-3.016.517
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	22.186.527	-16.404.604
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	19.591.095	16.176.816
NIET UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN	503.628.080	424.970.967
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	32.025.110	31.699.387

(1) A.g.v. een reclassificatie tussen deze posten werden de cijfers per 31 december 2021 eveneens aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.7 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op statutaire basis ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Totale activa	1.159.607.493	962.346.026
Verplichtingen	-596.212.678	-483.087.341
NETTO ACTIVA	563.394.815	479.258.685
Netto activa per aandeel	€ 20,31	€ 17,80
Totale activa	1.159.607.493	962.346.026
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")	-617.993.020	-466.276.552
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"	541.614.473	496.069.474
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" per aandeel	€ 19,52	€ 18,43
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.167.869.203	1.028.605.099
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. Rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")	-617.993.020	-466.276.552
NETTO ACTIVA EXCL "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN" EN INCL RW FIN LEASING (EPRA NAW)	549.876.183	562.328.547
Netto activa excl "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen" en incl RW financiële leasing (EPRA NAW) per aandeel	€ 19,82	€ 20,89

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op 31 december 2022 bezat de Vennootschap geen eigen aandelen meer.

1.8 Schuldgraad op statutaire basis

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Totale schuldenlast	596.212.678	483.087.341
verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.998.048	-19.494.005
- overlopende rekeningen	-3.080.547	-2.224.146
TOTAAL	588.134.084	461.369.190
Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale activa	1.159.607.493	962.346.026
verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- toegelaten afdekkingsinstrumenten	-26.778.389	-2.683.216
TOTAAL	1.132.829.104	959.662.811
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP (STATUTAIR)	51,92%	48,08%

1.9 Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2022	31/12/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		1.313.349	1.749.549
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-79.317.145	-35.661.601
Nettoresultaat van het boekjaar		88.664.299	59.654.821
Belastingen	T 5.13	287.499	265.872
Netto-interestkosten	T 5.10	9.812.749	7.963.224
Financiële inkomsten	T 5.9	-6.582.645	-3.498.396
Gerealiseerde meerwaarden		-3.745	0
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten & belastingen)		92.178.157	64.385.521
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-57.271.901	-31.430.857
Variaties in de reële waarde van swaps	T 5.12	-38.591.131	-11.165.200
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	T 5.12	-3.414.279	-4.378.394
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.8	-18.765.737	-16.998.661
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.6	427.614	254.511
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.7	3.071.632	856.887
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-114.223.401	-68.616.265
Beweging van de activa		-109.398.881	-70.360.481
Beweging van de passiva		-4.824.520	1.744.215
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-57.758.978	-36.928.893
Investerings in financiële leasings (ontwikkelingen)	T 5.18	0	0
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.15	-2.415.324	-693.995
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.17	-64.712.546	-33.773.989
Investerings in materiële vaste activa	T 5.16	-414.210	-2.445.803
Investerings in immateriële vaste activa	T 5.14	-20.929	-15.106
Investerings in financiële vaste activa	T 5.17	460	0
Desinvesterings van financiële leasings	T 5.18	9.803.571	0

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2022	31/12/2021
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		136.739.416	72.154.295
Kaselementen begrepen in het resultaat		-2.425.757	-4.099.693
Betaalde interestlasten	T 5.10	-9.008.402	-7.598.089
Ontvangen interesten	T 5.9	6.582.645	3.498.396
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		157.608.066	95.050.043
Toename (+) van de financiële schulden	T 5.27	160.500.000	97.917.290
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.27	-2.891.934	-2.867.247
Verandering in eigen vermogen		-18.442.893	-18.796.055
Inkoop / verkoop eigen aandelen	T 5.25	174.196	-78.119
Betalingen dividenden		-22.588.331	-18.498.162
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie		-15.805	-219.774
Verhoging keuzedividend		3.987.048	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		-336.707	-436.200
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE VAN HET BOEKJAAR		976.642	1.313.349

1.10 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen ⁽¹⁾

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽²⁾		Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			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 2021	143.442.647	181.447.992	11.348.795	-618.904	-22.211.550		11.942.615	-218.668	12.404.218	12.377.422	25.023.929	19.864.912	369.779.481
Netto resultaatverwerking boekjaar 2020			5.029.172	-850.274	-5.358.254				179.693	2.366.413	1.366.750	-1.366.750	0
Dividenden									-785.489	785.489	0	-18.498.162	-18.498.162
Eigen aandelen								-78.119			-78.119		-78.119
Resultaat van de periode ⁽³⁾												59.654.821	59.654.821
Kapitaalverhoging	16.784.027	51.616.637											68.400.665
31 december 2021	160.226.675	233.064.630	16.377.967	-1.469.177	-27.569.805		11.942.615	-296.787	11.798.422	15.529.325	26.312.560	59.654.821	479.258.685
1 januari 2022	160.226.675	233.064.630	16.377.967	-1.469.177	-27.569.805		11.942.615	-296.787	11.798.422	15.529.325	26.312.560	59.654.821	479.258.685
Netto resultaatverwerking boekjaar 2021			18.546.001	-1.547.340	11.165.200				5.581.425	3.321.203	37.066.490	-37.066.490	0
Dividenden									-1.203.031	1.203.031	0	-22.588.331	-22.588.331
Eigen aandelen								296.787		-122.590	174.197		174.197
Resultaat van de periode ⁽³⁾												88.664.299	88.664.299
Kapitaalverhoging	4.822.123	13.063.843											17.885.966
31 december 2022	165.048.798	246.128.473	34.923.968	-3.016.517	-16.404.604		11.942.615	0	16.176.816	19.930.969	63.553.247	88.664.299	563.394.817
Resultaatsverwerking 2022 voor dividenduitkering			19.236.769	-471.032	38.591.131		0	0	3.414.279	27.893.152	88.664.299	-88.664.299	
TOTAAL	165.048.798	246.128.473	54.160.737	-3.487.549	22.186.527		11.942.615	0	19.591.095	47.824.121	152.217.546	0	563.394.817

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

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

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

2. Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

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

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

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

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 25 april 2023 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 31 mei 2023 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T 2.1 Conformiteitsverklaring

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

De jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2022.

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

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn voor het eerst van toepassing voor de Vennootschap in 2022, maar hebben geen impact op de huidige, statutaire financiële staten:

- Wijzigingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa* – Inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik, van toepassing per 1 januari 2022.
- Wijzigingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa* – verlieslatende contracten – kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022.
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022.
- Jaarlijkse verbeteringscyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

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

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing per 1 januari 2024.
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Praktijkverklaring 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijzigingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving*, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van Schattingen, van toepassing per 1 januari 2023.

- Wijzigingen aan IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie, van toepassing per 1 januari 2023.
- Wijziging aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten*: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024.
- Wijzigingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten*: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie, van toepassing per 1 januari 2023.
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, van toepassing per 1 januari 2023.

T 2.2 Immateriële vaste activa

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

T 2.3 Vastgoedbeleggingen

Algemeen

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

Waardering bij initiële opname

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

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

Waardering na initiële opname

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

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

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

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

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

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

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

Projectontwikkelingen

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

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

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten.

- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen.
- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

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

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

Zakelijke rechten

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

T 2.4 Andere vaste activa

T 2.4.1 Materieel vaste activa voor eigen gebruik

Algemeen

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

Waardering bij eerste opname

Een materieel vast actief moet aan kostprijs gewaardeerd worden indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de Vennootschap

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

Waardering na eerste opname

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

Afschrijvingen

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



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

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

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

Vervreemding van een materieel vast actief

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

De winst of verlies als gevolg van buitengebruikstelling of vervreemding van een actief is het verschil tussen

de eventuele netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Deze meer- of minderwaarde wordt opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

T 2.4.2 Andere m.v.a. - ontwikkelingskosten voor projecten in voorbereiding/ uitvoering die nadien als financiële lease (ifrs 16) geboekt worden.

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

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

T 2.5 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

T 2.6 Financiële vaste activa

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

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide

financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting (worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen) en worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als “niveau 2” zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting “T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” op pagina 42).

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

Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader

van een “asset deal” waardoor IFRS 3 “Bedrijfscombinaties” niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode (conform IAS 28).

Andere financiële vaste activa

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

T 2.7 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen

Care Property Invest als leasinggever

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie “T 5.3 Huurinkomsten” op pagina 38) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie “T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa” op pagina 50), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

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

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar “T 2.3 Vastgoedbeleggingen” op pagina 17. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Handelsvorderingen

De rubriek “I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa” m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project.

Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek “I.F. Vorderingen financiële leasing”) en de reële waarde op het

moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een discontovoet die gelijk is aan de IRS-rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leaseovereenkomst. De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge die de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost.

Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een OCMW of een vzw.

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

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

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

evenwel winstgevend aangezien de erfpachtvergoeding steeds hoger is dan de effectieve financieringskost.

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

T 2.8 Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

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

Belastingvorderingen

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

Kas en kasequivalenten

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

Overlopende rekeningen

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

T 2.9 Eigen vermogen

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

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

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

T 2.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting. Indien het effect van de

tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een verdisconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

T 2.11 Financiële verplichtingen

Financiële schulden en handelsschulden

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de

marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als “niveau 2” zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting “T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva” op pagina 42).

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

Leasingschuld

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

Belastingverplichtingen

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

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk

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

T 2.12 Personeelsbeloningen

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

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

T 2.13 Opbrengsten en kosten

Huurinkomsten

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en



andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

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

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

Vastgoedkosten

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

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

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

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

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

T 2.14 Belastingen

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

Vennootschapsbelasting

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

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

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen voor alle verrekenbare en belastbare tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden over het algemeen opgenomen

voor alle belastbare tijdelijke verschillen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn waartegen de tijdelijke verschillen kunnen afgezet worden.

Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerealiseerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

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

Roerende voorheffing

GVV's waarvan het vastgoed voor minstens 80% bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn, kunnen volgens de Wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën (laatst gewijzigd o.b.v. de Programmawet van 27 december 2021) genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Tevens geniet de Vennootschap conform artikel 116 en 118 §1, 6de van het KB/WIB92 vrijstelling van roerende voorheffing op de inkomsten toegekend aan Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Erfbelasting

Mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, genieten de erfgenamen van de aandeelhouders van vrijstelling van erfbelasting (vroeger: successierechten in

Wetboek Successierechten, artikel 55bis – Besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 1995, vervangen door art. 11 van het “Decreet houdende diverse bepalingen financiën en begroting” van 9 november 2012 (B.S. 26 november 2012) - Circulaire nr. 2 van 27 maart 1997; thans: artikel 2.7.6.0.1 Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF)).

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

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

Exittaks

De exittaks is een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is.

Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exittaks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exittaks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de staat van het globaal resultaat.

Het percentage van de exittaks bedraagt 15% per 31 december 2022.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarde en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. Aanwezige fiscale latenties

(compenseerbare verliezen, overgedragen notionele interestaftrek, ...) kunnen afgezet worden tegenover de belastbare grondslag. De fiscale werkelijke waarde is de waarde kosten koper, dus na aftrek van registratierechten of btw en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.

Toelichting 3: Segmentinformatie

Aangezien de Vennootschap slechts éénzelfde economische activiteit heeft, namelijk de realisatie van 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 vertegenwoordigen slechts drie erfpachtnemers of huurders van de Vennootschap meer dan 10% van de totale huurinkomsten, namelijk Colisée (Armonia) (21,4%), Vulpia Care Group (11,4%) en My-Assist (10,3%).

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde bedrijven en diegene die eveneens materieel zijn. De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire en andere risico's werden beschreven in hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag 2022. De hieronder opgenomen bedragen hebben allen betrekking op de geconsolideerde cijfers van de Vennootschap.

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

T 4.1.1 Beschrijving van het risico

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

In de convenanten werden de volgende parameters opgenomen:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.**
De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 52,37% op 31 december 2022, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 218,7 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 554.928.159 (waarvan per 31 december 2022 voor

een bedrag van € 395.928.158 werd opgenomen of 67,9% van de totale financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar "T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad" op pagina 33.

- **Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2,5.**
Op 31 december 2022 bedroeg de interest coverage ratio 4,25 ten opzichte van 4,50 per 31 december 2021. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 6.997.974 of van € 9.988.634 naar € 16.986.608 om het vereiste minimum van 2,5 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 41,2% zijnde van € 42.466.520 naar € 24.971.585 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.
- **Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 500 miljoen.**

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

is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde “cross acceleration” of “cross default” bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele “waivers” door andere kredietverstrekkers, in het geval van een “cross default” bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen

T 4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

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

het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regulator sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

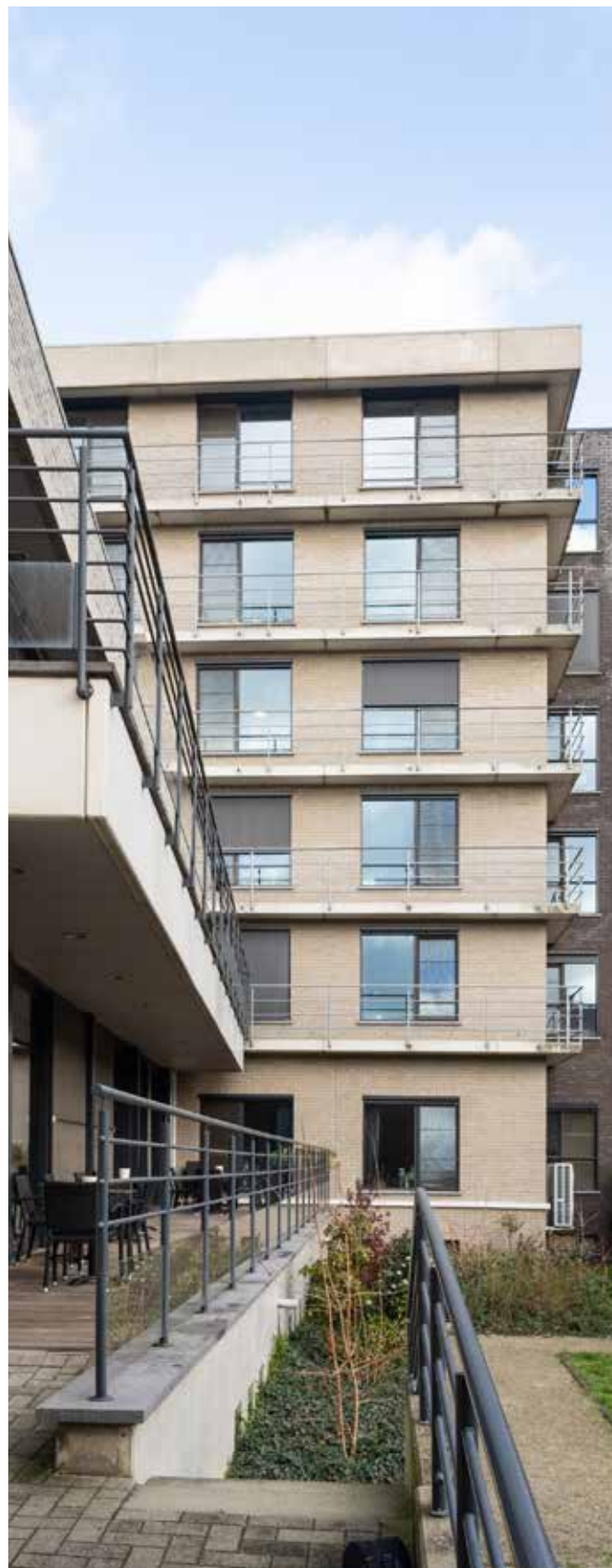
De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere een verlaging van het eigen vermogen en dus de NAW kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde, een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat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

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

T 4.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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



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

T 4.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook “T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters” op pagina 31).

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

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

Per 31 december 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 52,37%, terwijl deze 47,06% bedroeg per 31 december 2021. Rekening houdend

met de netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging van 24 januari 2023 zou de schuldgraad per 31 december 2022 pro forma dalen tot 42,93%.

Per 31 december 2022 heeft de Vennootschap een extra schuldcapaciteit van € 413,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 218,7 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken. Rekening houdend met de netto-opbrengsten van de kapitaalverhoging van 24 januari 2023 zou dit respectievelijk € 723,0 miljoen en € 489,0 miljoen zijn.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2022, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 222,7 miljoen of 23,8% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 934,3 miljoen op 31 december 2022. Bij een waardedaling van ongeveer € 145,8 miljoen of 15,6% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die een € 45,1 miljoen vertegenwoordigen. Daarnaast heeft de vennootschap per 31 december 2022 één project onder opschortende voorwaarden verworven, waarvoor de geschatte cash-out € 8,4 miljoen bedraagt. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2022 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 165,2 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 360,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T 4.2.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

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

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

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

T 4.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

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

T 4.3.1 Omschrijving van het risico

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

T 4.3.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

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

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 42,65% en 57,35% van de totale financiële schulden per 31 december 2022. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 26,77% per 31 december 2022. De totale hedge ratio bedraagt aldus 69,42%. Per 31 december 2021 bedroeg deze 93,09%. Rekening houdend met de kapitaalverhoging zou de hedge ratio per 31 december 2022 stijgen tot 85,23%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2022 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 2,14% naar 2,45%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,15%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 9,3 miljoen. De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken.

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,381/€ 0,426 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

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

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

T 4.3.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille(1) betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6.890.000 aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks

herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 30,5 miljoen en verschillende roll-over kredieten bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2022 een uitstaand bedrag ten belope van € 266 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten via swaps. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

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

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in dit hoofdstuk bij "Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening" op pagina 37, "T 5.10 Netto-interestkosten" op pagina 41, "T 5.27 Financiële schulden" op pagina 57 en "T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen" op pagina 48. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 15.406.228) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 20.499.475 en een gegenereerde huurstroom van € 1.084.902) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 934.268.830 en een gegenereerde huurstroom van € 37.887.735) die de Vennootschap aankocht na 2014.

en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

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

T 4.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als de risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -16.810.790 per 31 december 2021 tegenover € 21 780 342 per 31 december 2022. De variatie in de reële waarde van de afgeleide producten bedroeg € 38.591.131 per 31 december 2022.

T 4.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De stijging van reële waarde van de afgeleide producten ten belope van € 38.591.131 vertegenwoordigt een stijging van het nettoresultaat en van de NAW van € 1,39 zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 10.579.826 of € 0,381 per aandeel en een stijging van de NAW

eveneens ten belope van € 0,381 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € 11.823.117 of € 0,426 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van hetzelfde bedrag.

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

T 4.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

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

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

Toelichting 5: Toelichting bij de statutaire jaarrekening

T 5.1 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	88.664.299	59.654.821
Netto resultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	3,1961	2,2976
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	53,72%	38,62%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	20,28%	8,92%

T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	88.664.299	59.654.821
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-57.271.902	-31.430.857
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	427.614	254.511
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-18.765.737	-16.998.661
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-38.591.131	-11.165.200
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.094.349	-5.581.425
Dividenden dochtervennootschappen	680.070	1.203.031
Winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	3.071.632	856.887
AANGEPASTE EPRA-WINST	31.392.398	28.223.964
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	1,1316	1,0871
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	19,02%	18,27%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	7,18%	4,22%

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 25.963.657 per 31 december 2021 en steeg naar 27.741.625 aandelen per 31 december 2022. Het aantal aandelen bedroeg 26.931.116 per 31 december 2021 (inclusief 9.192 eigen aandelen) en steeg naar 27.741.625 aandelen per 31 december 2022. Op deze datum had de Vennootschap geen eigen aandelen meer in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van (i) een keuzedividend over boekjaar 2021 dat succesvol werd afgerond op 20 juni 2022 en leidde tot de uitgifte van 171.794 nieuwe aandelen en (ii) een kapitaalverhoging in natura voor de aankoop van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, die de assistentiewoningen "Klapgat" gelegen te Haacht bezit. Deze transactie vond plaats op 7 juli 2022 en hiervoor werden 638.715 nieuwe aandelen uitgegeven.

Door de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 24 januari 2023, werden 9.247.208 nieuwe aandelen uitgegeven waardoor het totaal aantal volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen vanaf deze datum 36.988.833 bedraagt.

Het brutorendement wordt berekend in tabel "T.5.1 Nettoresultaat per aandeel" door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel "T.5.2 Componenten uit het nettoresultaat" wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 15,76 per 31 december 2022 en € 25,75 per 31 december 2021. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

T 5.3 Huurinkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	22.565.290	19.523.862
Huur	22.687.380	19.647.187
Huurkortingen	-122.090	-123.325
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	16.491.130	15.864.701
Canon	16.491.130	15.864.701
TOTAAL	39.056.421	35.388.563

De rubriek “Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen” betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2022 vertegenwoordigen deze 57,78% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek “Huur uit financiële leasing en soortgelijken” betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor geeft en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen⁽¹⁾. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en caritatieve VZW's (initiële portefeuille⁽²⁾) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille⁽³⁾), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de statutaire balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in “investeringswaarde” en “opbrengst”: het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2022 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 42,22% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 10,36% vloeit voort uit de ingebruikname van een projectontwikkeling (Attert), de indexerings van reeds bestaande huurinkomsten en de geruisloze fusies met Immo du Lac nv, De Meeuwen nv en Apollo Lier nv.

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Toekomstige canon- en huurbetalingen	137.601.054	165.682.527
Vervallend < 1 jaar	10.374.953	10.994.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	40.581.607	43.882.639
Vervallend > 5 jaar	86.644.494	110.804.935

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

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Oveige meldingen bij “3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen” op pagina <?>.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegeneerde huurstroom van € 15.406.228) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 20.499.475 en een gegenereerde huurstroom van € 1.084.902).

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Gerecupereerde voorheffingen en belastingen	126.444	58.451
Gerecupereerde andere kosten	66.570	78.372
TOTAAL	193.014	136.823

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Te recupereren voorheffingen en belastingen	-126.444	-58.451
Andere te recupereren kosten	-66.570	-78.372
TOTAAL	-193.014	-136.823

T 5.6 Algemene kosten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Bezoldigingen van de commissaris	-85.775	-104.633
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-235.322	-235.422
Externe adviezen	-534.001	-229.324
Public relations, communicatie & marketing	-201.380	-161.377
IT	-233.914	-174.070
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-631.546	-563.140
Kosten vastgoeddeskundige	-302.410	-209.344
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en directiecomité	-2.599.399	-2.303.586
Bezoldigingen	-2.782.465	-2.242.171
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-427.614	-253.990
Andere algemene werkingskosten	-630.926	-454.403
TOTAAL	-8.664.753	-6.931.460

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

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk “III. Beheersverslag” van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022.

De stijging van de algemene kosten van de Vennootschap kan grotendeels worden toegeschreven aan de stijging van de bezoldigingen, daar het gemiddeld personeelsbestand steeg van 20,9 VTE's per 31 december 2021 naar 23,5 VTE's per 31 december 2022.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten van de Vennootschap, waaronder de afschrijvingen (als gevolg van de ingebruikname van de nieuwbouw te Schoten), externe adviezen en de kosten die eigen zijn aan het GVV-statuuut, zoals o.a. de ICB-taks en kosten vastgoeddeskundige.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen (“Defined Contribution Plan”) afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2022 het minimum rendement, inclusief winstdeelname werd bereikt. Er dient met andere woorden geen voorziening te worden aangelegd.

T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de Vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Kosten	-3.982.168	-1.517.324
Taksen	-135.524	-71.410
Door te belasten kosten	-526.433	-360.241
Onroerende leasings-verliesmarge toegekend aan de periode	-3.309.603	-1.040.326
Andere bedrijfskosten	-10.609	-45.347
Opbrengsten	5.236.450	4.281.323
Doorbelaste kosten	533.124	365.535
Vergoedingen projectbeheer	0	-2.281
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	237.971	183.438
Andere bedrijfsopbrengsten	4.465.355	3.734.631
TOTAAL	1.254.282	2.763.999

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode. Hiervan kan € 3.071.632 toegeschreven worden aan de verkoop van het project “Residentie De Anjers” te Balen (BE) als gevolg van de afboeking van de handelsvordering (niet-gerealiseerde meerwaarde) op dit project. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst

De andere operationele opbrengsten bestaan voornamelijk uit andere bedrijfsopbrengsten, wat grotendeels de doorrekeningen van intragroepsdiensten betreft. Daarnaast bevatten de andere operationele opbrengsten de winstmarge voor de projecten toegerekend aan de periode en doorbelaste kosten, wat voornamelijk recuperaties van gemaakte kosten betreffen.

Naast de reeds aangehaalde afboeking van de handelsvordering op project “Residentie De Anjers” vloeit de winst/verliesmarge op de projecten voort uit de verdere ontwikkeling van deze projecten. Het gaat hier eveneens om niet-gerealiseerde opbrengsten/kosten waardoor deze gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst en bijgevolg niet in aanmerking komen voor de uitkering van het dividend.

T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	19.236.769	18.918.196
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-471.032	-1.919.535
TOTAAL	18.765.737	16.998.661

De vastgoeddeskundigen waarderen trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend

aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbeltelling zou bestaan.

De stijging reflecteert een globale positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in portefeuille o.a. als gevolg van de inflatie die de Vennootschap kan doorrekenen aan haar huurders. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst

T 5.9 Financiële inkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Geïnde interesten en dividenden	25.865	205.512
Opbrengsten uit FVA	6.556.781	3.292.884
TOTAAL	6.582.645	3.498.396

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

T 5.10 Netto-interestkosten

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Nominale interestlasten op leningen	-7.499.842	-4.799.782
Obligaties - vaste rente	-1.194.823	-686.620
Handelspapier - vlottende rente	-338.881	-104.484
Investeringskredieten - vaste rente	-3.636.827	-3.635.569
Investeringskredieten - vlottende rente	-2.329.311	-373.108
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.181.773	-2.783.256
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.181.773	-2.783.256
Andere interestkosten	-131.134	-380.186
TOTAAL	-9.812.749	-7.963.224

De interestkosten zijn gestegen als gevolg van enerzijds het bijkomend aantrekken van vreemde middelen ter financiering van bijkomende acquisities en lopende ontwikkelingsprojecten in 2021 en 2022 en anderzijds de sterk stijgende interestvoeten op de markt. Dit reflecteert zich dan ook in de stijging van de gewogen gemiddelde interest (inclusief IRS'en) dewelke 2,13% bedraagt per 31 december 2022 t.o.v. 1,90 per 31 december 2021.

De gemiddelde resterende looptijd van de financieringen bedraagt 5,90 jaar per 31 december 2022.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in “T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen” op pagina 48.

T 5.11 Andere financiële kosten

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Bankkosten en andere commissies	-912.347	-576.779
TOTAAL	-912.347	-576.779

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	38.591.131	11.165.200
Variaties in de reële waarde : interest rate swap (positief)	38.591.131	11.165.200
Variaties in de reële waarde van financiële activa	4.094.349	5.581.425
Variaties in de reële waarde : financiële activa (positief)	9.141.589	7.943.022
Variaties in de reële waarde : financiële activa (negatief)	-5.047.240	-2.361.596
TOTAAL	42.685.480	16.746.626

T 5.13 Belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat voor belastingen	88.951.798	59.920.692
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-88.951.798	-59.920.692
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	338.122	164.889
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-84.531	-41.222
Overige	-195.946	-38.381
Vennootschapsbelasting	-280.477	-79.603
Exittaks	-7.023	-186.268
TOTAAL	-287.499	-265.872

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen op de verworpen uitgaven van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen). Het toepasbare tarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor de boekjaren 2021 en 2022.

De exittaks in 2021 heeft voornamelijk betrekking op de verschuldigde exittaks n.a.v. de geruisloze fusie van De Wand-Janson nv, Ruiterschool Van Dooren nv en Zilvermolen nv met Care Property Invest, welke plaatsvonden op 23 juni 2021.Voor boekjaar 2022 (aanslagjaar 2023) bedraagt de exittaks 15%.

T 5.14 Immateriële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	122.671	158.457
Brutobedrag	273.052	257.946
Gecumuleerde afschrijvingen	-150.381	-99.488
Investeringsen	21.007	15.106
Afschrijvingen	-52.022	-50.892
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	91.656	122.671
Brutobedrag	294.059	273.052
Gecumuleerde afschrijvingen	-202.403	-150.381

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T 5.15 Vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	2022			2021		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	427.792.340	0	170.523	268.488.665	0	165.460
Verwervingen door aankoop of inbreng	63.975.960	0	720.643	132.063.052	10.357.505	4.580
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	18.618.884	0	30.933	16.288.428	594.690	483
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	0	0		10.952.195	-10.952.195	
Verkopen en overdrachten ⁽²⁾			-173.419			
Boekwaarde op 31 december	510.387.185	0	748.680	427.792.340	0	170.523

- (1) 2021: Oplevering van het projecten "Résidences des Ardennes" te Attert (BE)
- (2) Bedrag betreft de afboeking van het zakelijk recht op de grond van het project "Residentie De Anjers" in Balen (BE) n.a.v. de verkoop van dit project in de loop van 2022.

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

De portefeuille werd op 31 december 2022 gewaardeerd door Stadim en Cushman & Wakefield voor een reële waarde van € 511,1 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geassocieerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 4,29% voor 2022 ten opzichte van 4,82% voor 2021.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is o.a. het gevolg van de inflatie die de Vennootschap kan doorrekenen aan haar huurders en de latente meerwaarde op de projectontwikkelingen

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken bij de "Overige meldingen" punt "4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022" op pagina 74. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we eveneens naar het hoofdstuk "VI. Vastgoedverslag" bij punt "3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling" op pagina 164 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

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

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als "niveau 3" op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13. Tijdens het boekjaar 2022 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3. De evaluatiemethodes zijn vermeld in "VIII. Permanent document" bij het punt "Evaluatiemethode" op pagina 257 "Evaluatiemethode" op pagina 257 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be.

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

Boekjaar afgesloten op 31 december 2022						
Type activa	Reële waarde (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	510.387	DCF ⁽¹⁾	GHW/m²	101,1	187,9	131,2
			m²	1.454	16.568	7.449
			Inflatie	1,75%	2,25%	2,23%
			Actualisatiegraad	4,47%	5,30%	4,29%
			Resterende duur (jaar)	7,4	27,1	23,4

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

Boekjaar afgesloten op 31 december 2021						
Type activa	Reële waarde (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	427.792	DCF ⁽¹⁾	GHW/m²	94,7	186,9	130,6
			m²	1.454	16.568	7.348
			Inflatie	1,50%	1,50%	1,50%
			Actualisatiegraad	4,30%	5,08%	4,82%
			Resterende duur (jaar)	8,4	28,1	24,3

(1) Actualisatie van geschatte kasstromen

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

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

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

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

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

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reëlewaarde bij daling	Effect op de reëlewaarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m²	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een impact hebben van 0,23% op de schuldgraad. Een stijging van 1% van het financieel rendement zou een negatieve weerslag hebben van 16,25% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.

T 5.16 Andere materiële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Materieel vaste activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	4.517.345	2.246.034
Brutobedrag	5.272.868	2.875.892
Gecumuleerde afschrijvingen	-755.523	-629.858
Investeringsen	449.045	2.470.292
Desinvesteringens	-70.026	-73.316
Afschrijvingen	-288.225	-175.368
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringens	38.936	49.703
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	4.647.075	4.517.345
Brutobedrag	5.651.888	5.272.868
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.004.813	-755.523
Leasing		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	198.616	0
Brutobedrag	226.345	0
Gecumuleerde afschrijvingen	-27.730	0
Investeringsen	170.637	226.345
Gecumuleerde afschrijvingen	-87.367	-27.730
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	281.886	198.616
Brutobedrag	396.983	226.345
Gecumuleerde afschrijvingen	-115.096	-27.730
Projectontwikkelingsen		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	23.716	20.225
Investeringsen	0	4.764
Opleveringsen	0	-1.273
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	23.716	23.716

T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Leningen en vorderingen	40	500
Borgtochten	40	500
Activa aan reële waarde via resultaat	443.869.990	304.047.523
Deelnemingen in vervbonden ondernemingen	183.869.500	181.571.857
Vorderingen op verbonden ondernemingen	233.222.100	119.792.450
Indekkingsinstrumenten	26.778.389	2.683.216
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	443.870.030	304.048.023
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat	4.998.048	19.494.005
Indekkingsinstrumenten	4.998.048	19.494.005
TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	4.998.048	19.494.005

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

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting "T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" op pagina 42).

De financiële instrumenten worden beschouwd als "niveau 2" op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 31. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven.

Volgende tabel betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2022:

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 31/12/2022
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,10 -	229.182,76
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	3,59 -	65.231,72
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,76 -	228.237,28
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,34 -	225.594,55
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,34 -	223.636,78
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,01 -	405.061,08
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,76 -	177.323,03
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,85 -	134.982,73
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,26 -	204.682,73
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,76 -	454.517,61
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	13,59 -	474.831,67
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	12,17 -	486.329,01
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	11,93 -	459.688,73
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	4,09 -	269.615,12
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	14,01 -	500.955,14
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	14,01 -	458.177,88
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	11,82	1.389.043,56
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	11,82	1.360.562,24
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	11,93	1.369.112,13
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	3,25	68.254,55
BNP Paribas Fortis ⁽¹⁾	1.473.250	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	3,25	23.903,88
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	6,50	59.573,83
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	6,55	1.748.686,06
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	6,25	1.157.570,70
KBC	8.000.000	11/12/2029	0,050%	EURIBOR 3M	6,95	1.488.935,68
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	7,14	2.001.444,72
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	7,18	1.041.325,41
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	12,47	12.043.727,17
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	6,75	973.016,00
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	7,17	2.053.233,42
TOTAAL	156.106.292					21.780.342

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

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 2,8 miljoen.

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Vorderingen financiële leasing	177.018.085	186.775.769
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	11.738.065	14.809.696
TOTAAL	188.756.149	201.585.466

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

De daling van deze rubriek wordt verklaard door de uitboeking van de vordering financiële leasing m.b.t. het project “Residentie De Anjers” n.a.v. de verkoop in de loop van het boekjaar 2022.

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder “T 5.3 Huurinkomsten” ⁽¹⁾.

Vorderingen financiële leasing

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Initiële portefeuille	156.518.610	156.518.610
Nieuwe portefeuille	20.499.475	30.257.159
TOTAAL	177.018.085	186.775.769

In het totaalbedrag “Vorderingen financiële leasing” op 31 december 2022 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.772 met betrekking tot de initiële portefeuille reeds in mindering gebracht.

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

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille⁽²⁾ bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille⁽³⁾ de canon, naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 11,93 jaar op 31 december 2022.

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	293.981.811	322.063.285
Vervallend < 1 jaar	10.374.953	10.994.953
Vervallend tussen 1 jaar en 5 jaar	40.581.607	43.882.639
Vervallend > 5 jaar	243.025.251	267.185.693

- (1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Overige meldingen bij “3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen” op pagina <?>.
- (2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 15.406.228) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
- (3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 20.499.475 en een gegenereerde huurstroom van € 1.084.902) die de Vennootschap aankocht na 2014.

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

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	197.017.859	267.844.539

De reële waarde van de financiële leasings wordt berekend door de toekomstige cashflows van de opgeleverde projecten met inbegrip van de investeringskosten, begrepen bij de rubriek “Vorderingen financiële leasing”, te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op de afsluitdatum al naargelang de resterende looptijd van de opstalperiode verhoogd met een risicomarge die de bank zou aanrekenen op afsluitdatum. Deze berekening berust op een conservatieve benadering gezien er geen rekening gehouden wordt met historische en toekomstige indexaties..

Onderstaande tabellen geven een overzicht van de IRS-rentevoeten en risicomarges die werden toegepast per 31 december 2022:

Initiële portefeuille⁽¹⁾ (1996-2014)

BULLET	IRS ASK Duration ICAP	Aantal	OCMW- waarborg (in bp)	Aantal	Andere waarborg (in bp)	Aantal
Looptijd 5 jaar	3,152%	10	82	9	77	1
Looptijd 10 jaar	3,110%	26	92	24	89	2
Looptijd 15 jaar	3,051%	16	98	15	97	1
Looptijd 20 jaar	2,848%	23	106	22	105	1
Looptijd 25 jaar	2,637%	1	115	1	113	0
Looptijd 30 jaar	2,460%	0	124	0	122	0
TOTAAL		76		71		5

Nieuwe portefeuille⁽²⁾ (na 2014)

AMORTIZING	IRS ASK Duration ICAP	Aantal	OCMW- waarborg (in bp)	Aantal	Andere waarborg (in bp)	Aantal
Looptijd 5 jaar	3,215%	0	75	0	71	0
Looptijd 10 jaar	3,139%	0	86	0	81	0
Looptijd 15 jaar	3,111%	0	92	0	89	0
Looptijd 20 jaar	3,035%	0	97	0	95	0
Looptijd 25 jaar	2,916%	1	103	1	101	0
Looptijd 30 jaar	2,788%	3	109	2	107	1
TOTAAL		4		3		1

Boekjaar afgesloten op	31/12/2022	31/12/2021
Gewogen gemiddelde IRS rentevoet	3,01%	0,44%
Gewogen gemiddelde risicomarge	0,97%	0,98%

- (1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 15.406.228) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
- (2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 20.499.475 en een gegenereerde huurstroom van € 1.084.902) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Initiële portefeuille	8.139.749	8.730.577
Nieuwe portefeuille	3.598.316	6.079.120
TOTAAL	11.738.065	14.809.696

T 5.19 Handelsvorderingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Klanten	3.302.389	2.648.404
Te innen opbrengsten	79	0
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.500	-2.500
TOTAAL	3.299.968	2.645.904

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

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

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 15.406.228) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 20.499.475 en een gegenereerde huurstroom van € 1.084.902) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2022 een balanswaarde van € 511.135.865 en een gegenereerde huurstroom van € 22.565.290 die de Vennootschap aankocht na 2014.

T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen	592.841	238.007
BTW r/c	546.792	238.007
Terug te vorderen belastingen	46.049	0
Bezoldigingen en sociale lasten	0	2.274
Voorschotten	0	2.274
Andere diverse vorderingen	4.740.489	18.809.122
Andere diverse vorderingen	4.740.489	18.809.122
TOTAAL	5.333.331	19.049.402

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

T 5.21 Kas en kasequivalenten

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	974.669	1.311.582
Kasgeld	1.972	1.768
TOTAAL	976.642	1.313.349

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

T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Voorafbetaalde vastgoedkosten	428.664	693.382
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	192.076	26.215
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	570.435	159.075
TOTAAL	1.191.176	878.672

T 5.23 Kapitaal

Evolutie van het kapitaal	Kapitaalbeweging	Gecumuleerd aantal aandelen
Datum en verrichting		
30/10/1995 - Oprichting	1.249.383	210
07/02/1996 - Kapitaalverhoging in geld	59.494.446	10.210
16/05/2001 - Kapitaalverhoging omzetting naar euro	566	10.210
24/03/2014 - Splitsing van het aantal aandelen door 1 000	0	10.210.000
20/06/2014 - Keuzedividend boekjaar 2013	889.004	10.359.425
22/06/2015 - Kapitaalverhoging in geld	16.809.093	13.184.720
15/03/2017 - Kapitaalverhoging in natura (Watermael-Bosvoorde)	10.971.830	15.028.880
27/10/2017 - Kapitaalverhoging in geld	25.546.945	19.322.845
03/04/2019 - Kapitaalverhoging in natura (Immo du Lac)	4.545.602	20.086.876
26/06/2019 - Keuzedividend boekjaar 2018	1.831.673	20.394.746
15/01/2020 - Kapitaalverhoging in natura (Bergen & Bernissart)	7.439.112	21.645.122
19/06/2020 - Keuzedividend boekjaar 2019	1.624.755	21.918.213
25/06/2020 - Kapitaalverhoging in geld	13.040.239	24.110.034
20/01/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Attert)	10.091.030	25.806.148
17/11/2021 - Kapitaalverhoging in natura (Lier)	6.692.997	26.931.116
20/06/2022 - Keuzedividend boekjaar 2021	1.022.088	27.102.910
07/07/2022 - Kapitaalverhoging in natura (Haacht)	3.800.035	27.741.625
TOTAAL	165.048.798	27.741.625

Care Property Invest heeft twee kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2022. Op 20 juni 2022 vond een kapitaalverhoging plaats naar aanleiding van een keuzedividend over boekjaar 2021 van € 4.030.287 (inclusief uitgiftepremie) waarvoor 171.794 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 23,46 per aandeel.

Op 7 juli 2022 verwierf Care Property Invest het project “Klapgat” te Haacht via een inbreng in natura van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, dewelke het vastgoed bezit, in het kapitaal van Care Property Invest. Naar aanleiding van deze inbreng die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 13.914.724 werden 638.715 nieuwe aandelen van Care Property Invest uitgegeven. De uitgifteprijs bedroeg € 21,79 per aandeel. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt vanaf deze datum € 165.048.798.

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Aandelen op naam	1.698.713	1.661.354
Gedematerialiseerde aandelen	26.042.912	25.269.762
Totaal aantal aandelen	27.741.625	26.931.116

Toelichting bij inkoop eigen aandelen

	Aantal	Bedrag
Beginsaldo	9.192	296.787
Aankopen	0	0
Verkopen	-9.192	-296.787
Eindsaldo	0	0

De 9.192 aandelen in portefeuille op 31 december 2021 werden in de loop van het boekjaar 2022 overgedragen aan het uitvoerend management in het kader van de uitvoering van het remuneratiebeleid.

Noch de Vennootschap, noch haar dochtervennootschappen houden op 31 december 2022 eigen aandelen van de Vennootschap in portefeuille.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk “VII. Permanent document”, bij punt "6. Gecoördineerde statuten" op pagina 270 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022 beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 24/01/2023 – KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 24/01/2023 – TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 24/01/2023 – WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 24/01/2023 – AARD VAN DE AANDELEN

Op 31 december 2022 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal.

Op 22 juni 2022 meldde KBC asset management aan de Vennootschap dat ze de drempel van 3% niet langer overschrijdt en dit sinds 20 juni 2022.

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

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

Care Property Invest verwijst naar haar website www.carepropertyinvest.be voor de publicatie van deze transparantieverklaringen.

Buiten deze nieuwe meldingen van KBC Asset Management, Pensio B en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2022 en 2023 (tot op de datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijving van de drempel van 3%.

T 5.24 Uitgiftepremie

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Uitgiftepremie - keuzedividend	14.402.780	11.394.581
Uitgiftepremie - inbreng in natura	122.524.086	112.409.398
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	114.469.676	114.469.676
Uitgiftepremie - kosten	-5.268.068	-5.209.024
TOTAAL	246.128.473	233.064.630

T 5.25 Reserves

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
B. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	34.923.968	16.377.967
C. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.016.517	-1.469.177
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) (+/-)	-16.404.604	-27.569.805
H. Reserve voor eigen aandelen (-)	0	-296.787
M. Andere reserves (+/-)	11.942.615	11.942.615
N. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	19.930.969	15.529.325
O. Reserve voor aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode (+/-)	16.176.814	11.798.422
TOTAAL	63.553.245	26.312.560

T 5.26 Resultaat van het boekjaar

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat van het boekjaar	88.664.299	59.654.821
TOTAAL	88.664.299	59.654.821

Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap op 31 mei 2023 zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2022 uit te keren van € 27.741.625 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit neer op een nettodividend van € 0,85 per aandeel

Dit betekent een stijging van 14,94% in vergelijking met het dividend dat over het vorig boekjaar uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt 88,37% op statutair niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

T 5.27 Financiële schulden

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Langlopende Financiële Schulden	202.407.731	270.272.018
Kredietinstellingen	144.213.372	217.133.850
Andere	58.194.358	53.138.167
Kortlopende Financiële Schulden	376.420.462	150.891.917
Kredietinstellingen	338.920.462	54.391.917
Andere	37.500.000	96.500.000
TOTAAL	578.828.193	421.163.934

Care Property Invest beschikt op 31 december 2022 over € 483,1 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs” volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 8 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, Argenta, VDK Bank, CBC Banque en ABN AMRO. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

Financiële Instelling	Vast 1 op 1 hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	41.556.452	86.500.000	163.848.390
ING Bank	0	3.237.574	0	3.237.574
KBC Bank	0	10.110.000	105.000.000	115.110.000
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	20.796.104	30.000.000	52.952.208
CBC Banque	0	1.485.663	0	1.485.663
Argenta	0	50.000.000	0	50.000.000
VDK Bank	0	12.000.000	0	12.000.000
ABN-AMRO	0	40.000.000	44.500.000	84.500.000
TOTAAL	37.948.042	179.185.793	266.000.000	483.133.834

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2022 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder "Andere") van € 300 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC Bank. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. Zoals vereist door de convenanten, wordt 100% van het uitstaand commercial paper ingedekt met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen. Per 31 december 2022 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 30,5 miljoen aan commercial paper en € 33,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties in het kader van dit MTN-programma verwijzen we naar hoofdstuk "IV. Care Property Invest op de beurs" punt "3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren" op pagina 127"3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren" op pagina 127 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022, beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

Care Property Invest beschikt sinds 2021 over een bedrag van € 32,5 miljoen aan Sustainability Bonds (eveneens geclassificeerd onder ‘Andere’). De obligaties hebben een looptijd van 10 jaar, met coupons van 2,05% en werden geplaatst bij een institutionele belegger, die deel uitmaakt van een internationale verzekeringsgroep. De netto-opbrengsten van deze obligaties werden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Om opportuniteitsredenen werden deze obligaties volledig terugbetaald op 10 maart 2023 en werd

ter compensatie voor € 30,5 miljoen bijkomend getrokken op het sustainable rollover krediet bij ABN-AMRO, waardoor de lijn vanaf dan volledig benut is.

Zowel het Sustainable Finance Framework als de allocatie van de netto-opbrengsten van de Sustainability Bonds en sustainable rollover krediet aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa kunnen geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Deze allocatie zal tevens opgenomen worden in het Duurzaamheidsverslag 2022 van de Vennootschap, dat in de loop van de maand juni 2023 gepubliceerd zal worden op bovenstaande website.

Financieringen met eindvervaldag	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	19	107.568.064	0,39
1-5 jaar	29	261.526.256	3,23
5-10 jaar	32	164.082.281	7,33
10-15 jaar	19	45.957.234	11,89
TOTAAL	99	579.133.834	5,67

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden bedraagt 2,13% per 31 december 2022. Dit is een stijging t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 1,90% per 31 december 2021. Deze is te wijten aan een hogere marginale interestvoet die de Vennootschap dient te betalen op nieuwe schulden die zij aangaat, gezien de huidige toestand op de financiële markten.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

31/12/2021		Kaselementen	Niet kaselementen				31/12/2022
			Fusies	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	270.044.625	0	0	0	0	-67.864.288	202.180.336
Kortlopende financiële verplichtingen	150.891.917	157.608.066	0	0	0	67.920.479	376.420.463
Toegelaten afdekkings-instrumenten	16.810.790	0	0	0	-39.805.232	1.214.100	-21.780.342
TOTAAL	437.747.332	157.608.066	0	0	-39.805.232	1.270.291	556.820.458

T 5.28 Andere langlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Leasingschuld		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	368.281	167.662
Addities	865.867	231.055
Interestlasten	52.642	11.168
Betalingen	-114.299	-41.604
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	1.172.491	368.281

Voor een aantal investeringen houdt Care Property Invest niet de naakte eigendom van de grond, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpachtovereenkomst. Concreet werd hiervoor een verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze verplichting zit vervat in de andere langlopende verplichtingen. De verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Care Property Invest, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht. De addities met betrekking tot boekjaar 2022 hebben voornamelijk betrekking op het vruchtgebruik dat verworven werd naar aanleiding van de geruisloze fusie met Immo du Lac nv, die het vruchtgebruik bezat, met Care Property Invest nv.

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

T 5.29 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Exittax	0	502.174
Leveranciers	572.450	1.024.187
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.094.291	1.626.809
R/C met verbonden ondernemingen	5.466.658	34.441.610
TOTAAL	8.133.400	37.594.780

De stijging van de belastingen, bezoldigingen en sociale lasten heeft in hoofdzaak betrekking op de stijging van het personeelsbestand gedurende 2022 wat leidt tot hogere provisies vakantiegeld en bonussen. De sterke daling van de R/C met verbonden ondernemingen is het gevolg van een hoge R/C positie t.o.v. Zorginfra nv dewelke is komen te vervallen na de geruisloze fusie met Care Property Invest in 2022.

T 5.30 Andere kortlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Diverse Schulden	0	2.242.195
TOTAAL	0	2.242.195

De diverse schulden per 31 december 2021 hebben voornamelijk betrekking op een verplichtingen m.b.t. het ontwikkelingsproject 'Résidence des Ardennes' te Attert. Dit bedrag werd in de loop van de maand januari 2022 vereffend.

T 5.31 Overlopende rekeningen van het passief

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	630.126	980.829
Toe te rekenen kosten	2.450.421	1.243.317
TOTAAL	3.080.547	2.224.146

T 5.32 Toelichting reële waarde

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

Balansposten	Niveau	31/12/2022		31/12/2021	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	511.135.865	511.135.865	427.962.863	427.962.863
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	188.756.149	197.017.859	201.585.466	267.844.539
Financiële vaste activa	2	443.870.030	443.870.030	304.048.023	304.048.023
Handelsvorderingen	2	3.299.968	3.299.968	2.645.904	2.645.904
Kas en kasequivalenten	1	976.642	976.642	1.313.349	1.313.349
Langlopende en kortlopende financiële schulden ⁽¹⁾	2	578.828.193	579.882.325	421.163.934	453.583.389
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	4.998.048	4.998.048	19.494.005	19.494.005
Andere langlopende verplichtingen	2	1.172.491	1.172.491	368.281	368.281
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	8.133.400	8.133.400	37.092.606	37.092.606
Andere kortlopende verplichtingen	2	0	0	2.242.195	2.242.195

(1) De reële waarde van de "vorderingen financiële leasing" werd berekend door alle toekomstige kasstromen te verdisconteren aan een IRS-rentevoet geldend op datum van 31 december van het desbetreffende jaar, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggende contract, verhoogd met een marge. Voor meer informatie, zie punt "T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa" op pagina 50 eerder in dit hoofdstuk.

T 5.33 Voorwaardelijke verplichtingen

Woonvoorrangrecht: maximale
dagprijs woonvoorranggerechtigde
aandeelhouders

Conform het uitgifteprospectus kon het woonvoorrangrecht worden uitgeoefend vanaf 1 januari 2005 tot en met 31 december 2020 door elke aandeelhouder die reeds gedurende vijf jaren 10.000 aandelen (10 aandelen voor de aandelensplitsing) in zijn bezit had en de leeftijd had bereikt van 75 jaar. Een 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 bedroeg € 26,43 voor 2022 en steeg naar € 28,52 vanaf 1 januari 2023. Sinds 31 december 2020 kan dit woonvoorrangrecht niet langer uitgeoefend worden, maar blijft het wel verder lopen voor aandeelhouders die er op deze datum reeds gebruik van maakten.

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. Gedurende 2022 maakten 2 aandeelhouders gebruik van dit woonvoorrangrecht waarvoor de Vennootschap een tussenkomst verleende van € 4.529. Per 31 december 2022 maakt nog slechts 1 aandeelhouder gebruik van dit recht.

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 totaalbedrag van € 513.380.

T 5.35 Transacties met verbonden
partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de "vergoeding bestuurders en het college van dagelijks bestuur" die betaald werden aan de leden van de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 2.373.866. Daarnaast werden gedurende 2022 door de leden van het college van dagelijks bestuur, met een deel van hun ontvangen bonus, 9.192 aandelen van de Vennootschap aangekocht, in het kader van een aandelen aankoopplan, voor een totaalbedrag van € 174.280.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk "III. Beheersverslag" bij punt "11.11 Remuneratieverslag 2022" op pagina 110 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website www.carepropertyinvest.be

Eveneens verwijzen we naar "T 5.33 Voorwaardelijke verplichtingen" m.b.t. het woonvoorrangrecht waarop bepaalde aandeelhouders aanspraak kunnen maken.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2022 geen verdere transacties te melden.

T 5.36 Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2022 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
Belgische dochtervennootschappen				
B.E.R.L. Internationaal nv (GVBF)	Dochtervennootschap	0462.037.427	19/12/2018	100%
Igor Haacht nv	Dochtervennootschap	0685.487.914	07/07/2022	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2108	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Ierse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD. (ex Cincolite LTD.)	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	100%

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

Voor meer informatie m.b.t. de fusies die tijdens het boekjaar 2022 hebben plaatsgevonden verwijzen we naar hoofdstuk “III. Beheersverslag”, punt “2.1.5.1 Fusies” op pagina 52 van het geconsolideerd Jaarlijks Financieel Verslag 2022.

T 5.37 Vergoeding van de commissaris

Bedragen in EUR	31/12/2022	31/12/2021
Mandaat	67.500	57.518
Andere controleopdrachten	11.671	20.700
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	76.703	18.030

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

Brakel (BE) | Neerhof



T 5.38 Gebeurtenissen na de afsluiting van het boekjaar 2022

T 5.38.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij (rechtstreeks of via één van haar dochtervennootschappen) na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

T 5.38.1.1 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renova-tiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transac-tie
Opgeleverde projecten							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Saamborgh Ruurlo	Saamborgh Verhuur B.V.	15/03/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 11,9	Share deal

T 5.38.1.2 Bijkomend project in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renova-tiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transac-tie
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Skibbereen Residential Care Centre	Brookhaven Healthcare	06/01/2023	Skibbereen	2004	25 jaar (triple net)	€ 7,5	Asset deal

T 5.38.2 Kapitaalverhoging in geld

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

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een verlaagde schuldratio kan handhaven.

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

Het toegestaan kapitaal bedraagt na deze verrichting € 9.857.471. De Vennootschap heeft de aandeelhouders opgeroepen tot een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV I) op 5 april 2023, teneinde een hernieuwing aan te vragen van het toegestaan kapitaal. Echter werd het vereiste quorum niet gehaald waardoor er een nieuwe Buitengewone Algemene Vergadering (BAV II) werd ingepland op 26 april 2023. Voor de documentatie m.b.t. deze Buitengewone Algemene Vergadering verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).

III. BEHEERSVERSLAG

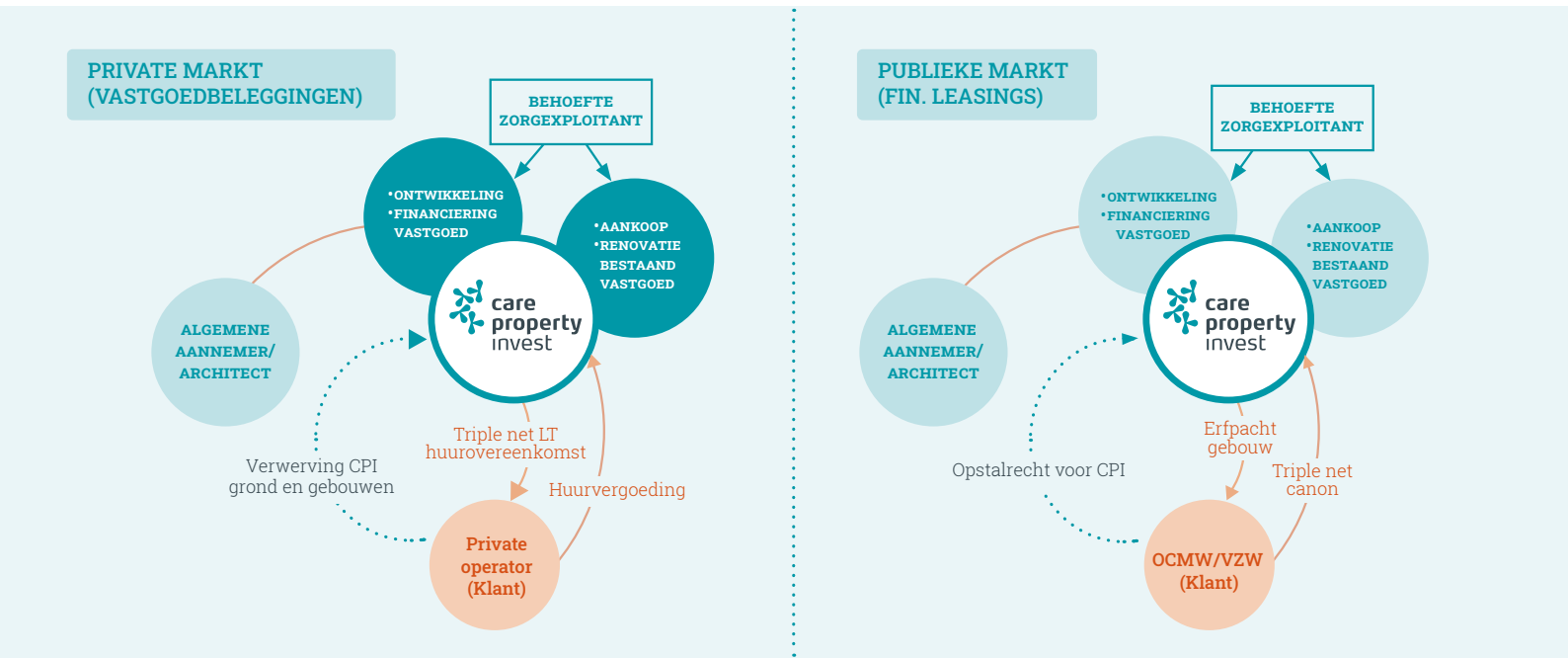
3. Strategie: Zorgbouw in alle vertrouwen

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

In het kader van zorgvastgoed beoogt Care Property Invest volgende activiteiten, zowel in het publieke als in het private domein in België, Nederland, Spanje en Ierland:

Onze activiteiten als zorgvastgoedinvesteerder

Als zorgvastgoedinvesteerder realiseren we een duurzame groei voor al onze stakeholders middels volgende mogelijke investeringsmogelijkheden:



• Design Build Finance (financiële leasing)

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

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

renovatie) aan Care Property Invest voor minstens 32 jaar.

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

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

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

• Ontwikkelen en investeren in zorgvastgoed (Vastgoedbeleggingen)

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

Care Property Invest zal deze projecten steeds voor lange termijn ter beschikking stellen van

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

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

exploitanten die gespecialiseerd zijn in het uitbaten van woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, woongelegenheden voor mensen met een beperking, ...

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

MISSION STATEMENT EN WAARDEN:

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

MISSIE

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

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

Care Property Invest biedt een stabiel langetermijnrendement voor haar aandeelhouders.

WAARDEN**Professionaliteit**

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

Integriteit

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

Veranderingsgerichtheid

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

VASTGOEDSTRATEGIE**Een groeiende markt**

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

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

Care Property Invest beheerst haar risico's door te zorgen voor een goede geografische marktspreiding van haar vastgoed, door te diversifiëren tussen de operatoren van haar vastgoed en door een goede balans te creëren tussen publiek-private en private samenwerkingen. Dit is, onder andere, ook een grote motivator geweest voor de Vennootschap om haar stap naar de Nederlandse zorgvastgoedmarkt te zetten in september 2018 en de Spaanse zorgvastgoedmarkt in 2020. In 2022 zette de Vennootschap haar strategie verder door ook in Iers zorgvastgoed te investeren.

Kwalitatief vastgoed op maat

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

De investeringsbeslissingen kunnen het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen betreffen, 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.

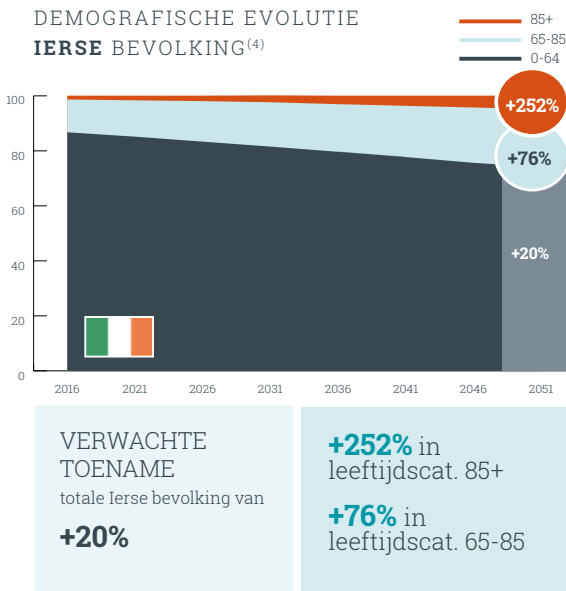
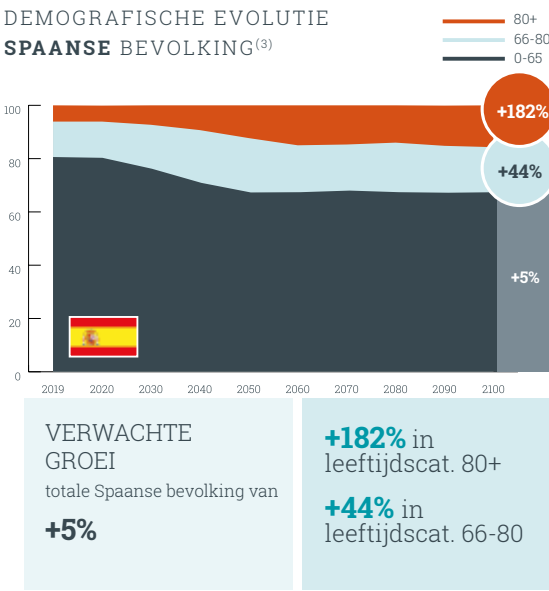
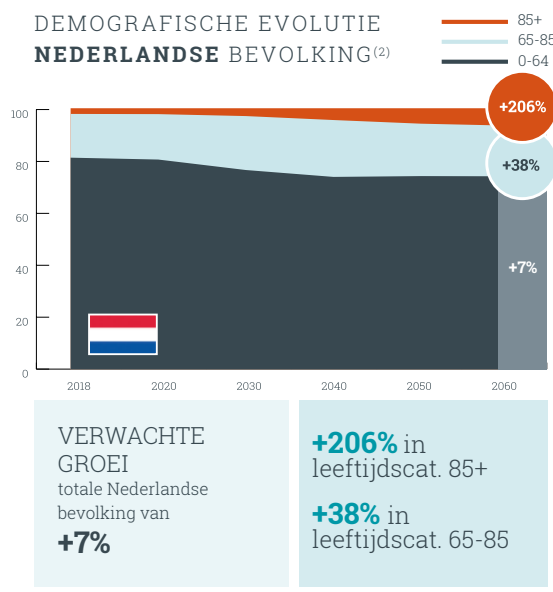
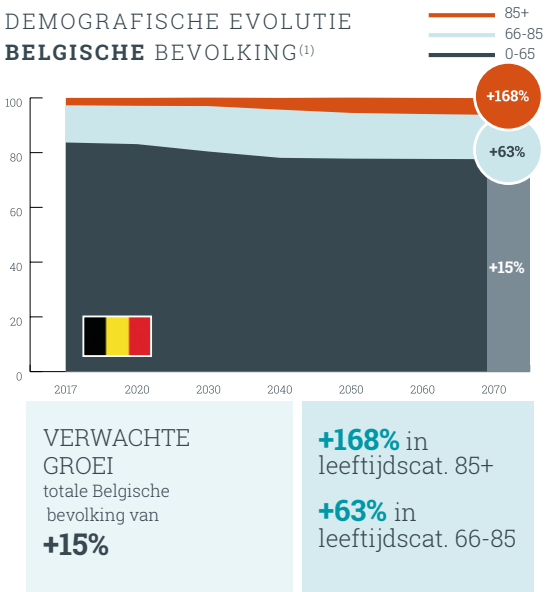
Hieronder een overzicht van enkele van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten/ontwikkelaars/aannemers;
- 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.



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst



(1) Gebaseerd op gegevens van het Federaal Planbureau - Verslag over de demografische vooruitzichten 2017-2070.
(2) Gebaseerd op de volgende gegevensbron: "Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2018-2060", CBS - 19 december 2017
(3) Gebaseerd op gegevens van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO), <http://stats.oecd.org>
(4) Gebaseerd op gegevens van het Ierse Central Statistics Office: "Projected population, 2016 - 2051", <https://www.cso.ie>

FINANCIËLE STRATEGIE

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

Oorsprong financiële bronnen

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

Eigen middelen

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

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

Gelet op de groei van de Vennootschap, wil het management zoveel mogelijk van de winst reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk bij het wettelijk minimum van 80% komt. Daarnaast streeft de Vennootschap naar een duurzame verhoging van het dividend, en onderzoekt ze jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

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

Vreemde middelen

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

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

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

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

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

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

Daarnaast wil de Vennootschap het renterisico van haar schulden beperken door te streven naar een indekkingspercentage van de schulden tussen de 75% en 80%. Care Property Invest volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om zo haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn, alsook het afsluiten van derivatencontracten om het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap houdt bij de gemiddelde duur van haar kredieten eveneens rekening met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert Care Property Invest cashflows op lange termijn. Door het 'triple net-karakter'⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator⁽²⁾ slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Daarnaast zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2022 nog ongeveer 30% van de huurinkomsten voortkomen uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

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

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

(2) Uitgezonderd het project "Tillia" te Gullegem waarvoor de Vennootschap het leegstandsrisico zelf draagt.

FINANCIEEL RESULTAAT

Toekomstvisie

Doel verruimen

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

Dienstenportfolio uitbreiden

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

Strategische krachtlijnen

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

Het is de ambitie van Care Property Invest om dé referentie (toonaangevend) te zijn in haar markt en een groei te realiseren. De realisatie en snelheid van de groei wordt mede bepaald door de economische en financiële omstandigheden waarin de Vennootschap opereert.

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



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

4. Belangrijke gebeurtenissen

4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, desinvesteringen, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten op geconsolideerde basis tijdens het boekjaar 2022.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

4.1.1 Projecten boekjaar 2022 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Assistentiewoningen 'Klapgat'	Thuis Leven vzw	07/07/2022	Haacht	2020	30 jaar (triple net)	€ 13,9	Share deal (inbreng in natura)

Naam	Exploitant	Verkoop-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Classificatie	Marktwaaarde vrij op naam (in € miljoen)	Type transactie
Desinvestering							
Residentie de Anjers	Astor vzw	23/06/2022	Balen	2018	Financiële leasing	€ 11,0	Asset deal

4.1.2 Projecten boekjaar 2022 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Pim Senior	Stichting Pim Senior	08/07/2022	Dorst	2021	30 jaar (triple net)	€ 22,0	Asset deal
Vught - Ome Jan	De Familie	22/12/2022	Vught	2021	25 jaar (triple net)	€ 9,7	Asset deal
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
Warm Hart Ulestraten	Warm Hart Zorghuizen	28/04/2022	Ulestraten	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
St. Josephkerk	Korian Holding Nederland	26/09/2019	Hillegom	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 9,1	Asset deal
Sterrenwacht	Korian Holding Nederland	12/06/2019	Middelburg	Q3 2023	20 jaar (triple net)	€ 6,5	Asset deal
Opgeleverde projecten							
Aldenborgh	Aldenborgh Exploitatie	05/11/2020	Herten (Roermond)	Q1 2022	25 jaar (triple net)	€ 8,2	Asset deal
Villa Vught	Valuas Zorggroep	29/12/2020	Vught	Q2 2022	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Margaritha Maria Kerk (pastorie)	Korian Holding Nederland	26/03/2019	Tilburg	Q2 2022	20 jaar (triple net)	€ 2,0	Asset deal
Huize Elsrijk	Com4care	29/12/2020	Amstelveen	Q3 2022	20,5 jaar (triple net)	€ 6,2	Share deal
Mariënhaven	Valuas Zorggroep	28/12/2020	Warmond	Q3 2022	20 jaar (triple net)	€ 11,9	Asset deal
Villa Ouderkerk	Korian Holding Nederland	31/03/2021	Ouderkerk aan de Amstel	Q4 2022	15 jaar (triple net)	€ 9,6	Asset deal

4.1.3 Projecten boekjaar 2022 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Emera Murcia	Emera Group	25/02/2022	Murcia	2021	15 jaar (triple net)	€ 10,8	Share deal
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto Group	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6	Asset deal
Solimar Elche	Vivalto Group	28/09/2022	Elche	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,8	Asset deal
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0	Asset deal
Lopende projecten in ontwikkeling							
Emera Mostoles	Emera Group	21/06/2021	Mostoles (Madrid)	Q2 2023	15 jaar (triple net)	€ 12,1	Asset deal
Opgeleverde projecten							
Emera Carabanchel	Emera Group	24/07/2020	Carabanchel (Madrid)	Q2 2022	15 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal

4.1.4 Projecten boekjaar 2022 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement							
Ballincurrig Care Centre	Silver Stream Healthcare	25/02/2022	Ballincurrig	2003	25 jaar (triple net)	€ 6,2	Asset deal
Ratoath Manor Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ratoath	1995	25 jaar (triple net)	€ 6,9	Asset deal
Dunlavin Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Dunlavin	2016	25 jaar (triple net)	€ 11,3	Asset deal
Leeson Park Nursing Home	Silver Stream Healthcare	08/04/2022	Ranelagh	1960/2013	25 jaar (triple net)	€ 14,6	Asset deal
Cairnhill Nursing Home	DomusVi	25/05/2022	Bray	2013	15 jaar (triple net)	€ 20,0	Asset deal
Elm Green Nursing Home	DomusVi	03/06/2022	New Dunsink	2015	15 jaar (triple net)	€ 26,7	Asset deal
Nieuwe projecten in ontwikkeling							
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q4 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4	Share deal
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Friar's Lodge Nursing Home	Brookhaven Healthcare	14/10/2022	Ballinrobe	2004	25 jaar (triple net)	€ 8,4	Asset deal

4.1.5 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2022

4.1.5.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslorpende vennootschap	Datum effectieve opslorping	Datum akte	Datum officiële publicatie
De Meeuwen nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	12/07/2022
Immo du lac nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	02/08/2022
Zorginfra nv	Care Property Invest nv	01/01/2022	20/06/2022	28/07/2022
Care Property Invest Tulip, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Iris, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Aster, S.L.U	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Jasmine, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	01/01/2022	09/08/2022	05/09/2022
Care Property Invest Lily, S.L.U.	Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	25/02/2022	09/08/2022	05/09/2022
Apollo Lier nv	Care Property Invest nv	29/11/2022	29/11/2022	05/01/2023

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

4.1.5.2 Oprichting/verwerving dochtervennootschappen

Naam opgerichte dochtervennootschap	Datum oprichting	Doel
Care Property Invest Emerald Limited	25/01/2022	Zorgvastgoedsites in Ierland verwerven
Care Property Invest.NL10 B.V.	04/07/2022	Zorgvastgoedsites in Nederland verwerven
Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Care Property Invest Lily S.L.	25/02/2022	Zorgvastgoedsites in Spanje verwerven
Igor Haacht nv	07/07/2022	Zorgvastgoedsites in België verwerven
Care Property Invest Diamond LTD. (ex Cincolite LRD)	16/12/2022	Zorgvastgoedsites in Ierland verwerven

4.1.5.3 Keuzedividend

De raad van bestuur van Care Property Invest besloot op 25 mei 2022 om de aandeelhouders de mogelijkheid van een keuzedividend aan te bieden voor coupon 14 (met een bruto-waarde van € 0,7461). Aandeelhouders hadden de keuze om (i) ofwel de nettodividendvordering in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen, (ii) ofwel het dividend in cash te ontvangen, (iii) ofwel te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties.

Na afloop van de keuzeperiode kon zij bevestigen dat in totaal 24,63% van de nettodividendrechten verbonden aan de aandelen met coupon nr. 14 (m.b.t. het dividend voor het boekjaar 2021), ingeleverd werden in ruil voor nieuwe aandelen in Care Property Invest, wat leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 4.030.287 (€ 1.022.088 in kapitaal en € 3.008.199 in uitgiftepremie), dewelke een verdere groei van de vastgoedportefeuille moet bewerkstelligen.

Hiervoor werden 171.794 nieuwe gewone aandelen uitgegeven tegen een vastgestelde uitgifteprijs van € 23,46 per aandeel, binnen het kader van het toegestane kapitaal. Bijgevolg werd het kapitaal van Care Property Invest op 20 juni 2022 vertegenwoordigd door 27.102.910 aandelen. De dividendrechten die niet werden ingebracht, goed voor een totaal netto uit te keren bedrag van € 12.333.679 werden in cash uitbetaald.

4.1.5.4 Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 7 juli 2022 verwierf Care Property Invest het project “Klapgat” te Haacht middels een inbreng in natura van 100% van de aandelen in Igor Haacht nv, de vennootschap die eigenaar is van het vastgoed van dit project en dit binnen het kader van het toegestane kapitaal.

De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 13.914.724 waarvan een bedrag van € 3.800.035 werd toegewezen aan de post kapitaal en een bedrag van € 10.114.689 aan de post uitgiftepremie. De inbreng van alle aandelen van Igor Haacht nv werd vergoed door 638.715 nieuwe aandelen van Care Property Invest.

Na deze transactie werd het toegestane kapitaal verminderd met € 3.800.035 zodat het saldo op 31 december 2022 € 64.873.735 bedraagt en de Vennootschap vanaf dan een totaal aantal uitstaande aandelen heeft van 27.741.625.

4.1.5.5 Intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt

Om haar strategisch groeiplan verder te ontvouwen, maakte Care Property Invest in de loop van het eerste kwartaal van 2022 haar intrede op de Ierse zorgvastgoedmarkt.

De aantrekkingskracht om te investeren in de Ierse zorgvastgoedmarkt ligt voornamelijk in een snel vergrijzende bevolking, het (reeds bestaande) tekort aan rusthuisbedden, de mogelijkheden die deze relatief immature markt biedt, een solide financieringssysteem vanuit de Ierse overheid en een consolidatietrend op niveau van de exploitanten.

Het groeipotentieel van de Ierse woonzorgvastgoedmarkt wordt aangedreven door een aantal parameters die elkaar versterken.

Ierland kent bijvoorbeeld een relatief jonge bevolking, waarvoor tegen 2051 een versnelde vergrijzingsgolf wordt voorspeld. Zo schatte het Ierse Centraal Bureau voor de Statistiek in dat de bevolking van 65 jaar en ouder tussen 2016 en 2051 met 145% zal toenemen. Voor de 80-plussers wordt over diezelfde periode zelfs een toename van maar liefst 347% voorspeld. Deze vergrijzingsgolf gaat hand in hand met een hoge levensverwachting. De levensverwachting in Ierland bedraagt momenteel 82,5 jaar (mannen en vrouwen gecombineerd) en wordt verwacht verder te stijgen.

De voorspelde groei van deze leeftijdscategorieën zal een stijging van het aantal rusthuisbedden in het land noodzakelijk maken. Met een totaal van 32.000 woongelegenheden beschikbaar in haar woonzorgcentra, kampt Ierland volgens de Wereldgezondheidsorganisatie (de "WHO") nu al met een capaciteitstekort. Dit aantal komt neer op slechts 4,3 bedden per honderd 65-plussers, daar waar de WHO een minimumaantal van 5 bedden per honderd 65-plussers voorspelt. Tegen 2026 zal er een verwacht tekort zijn van 5.500 woongelegenheden. Tegen 2031 zullen er naar verwachting nog eens 7.500 woongelegenheden extra moeten bijkomen om aan de verwachte stijgende vraag naar plaatsen voor ouderenzorg te kunnen voldoen.

Care Property Invest heeft de ambitie om haar portefeuille verder uit te breiden. Zij onderhoud hiervoor nauwe contacten met zorgoperatoren die in Ierland actief zijn en heeft in de loop van het boekjaar 2022 dan ook reeds een heel aantal investeringen gerealiseerd.

Voor meer details m.b.t. de verworven projecten in Ierland verwijzen we naar

de punt "4.1.4. Projecten boekjaar 2022 in Ierland" en naar de individuele persberichten op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/).

4.1.5.6 Aanvraag SOCIMI-statuuat Spaanse dochtervennootschap

Care Property Invest diende een rulingaanvraag in bij de Spaanse autoriteiten in het kader van haar aanvraag van het fiscaal gunstig SOCIMI-statuuat ("sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario", d.w.z. Spaanse REIT/GVV). Op 23 juni 2022 ontving de Vennootschap een gunstige uitspraak, die stelt dat de Vennootschap als Belgische GVV gelijkwaardig is aan het Spaanse SOCIMI.

In navolging hiervan werden de statuten van de holding vennootschap Care Property Invest Spain Socimi, S.L.U. (voorheen Care Property Invest Spain, S.L.U.) gewijzigd en vonden er op 9 augustus 2022 geruisloze fusies plaats met al haar Spaanse dochtervennootschappen. Gezien aan alle voorwaarden werd voldaan, diende Care Property Invest Spain Socimi, S.L.U. nog vóór het einde van september 2022 een aanvraag in tot toepassing van het SOCIMI-statuuat en kan zij bijgevolg, met terugwerkende kracht voor het boekjaar 2022, gebruik maken van het fiscaal gunstig statuut.

In aanmerking genomen dat het fiscaal gunstig SOCIMI-regime gelijkwaardig is aan andere REIT-regimes, zal dit het gemiddeld rendement van de huidige Spaanse vastgoedportefeuille met ongeveer 0,20% verhogen. Bovendien zal het gelijke concurrentievoorwaarden creëren met andere investeerders op de Spaanse zorgvastgoedmarkt, waardoor de verdere uitbreiding van haar portefeuille in Spanje een duwtje in de rug krijgt.

4.1.5.7 Verkrijging statuut van fiscale beleggingsinstelling in Nederland

De Vennootschap ontving eind 2022 het goede nieuws dat voor de vennootschappen Care Property Invest. NL BV t.e.m. Care Property Invest.NL9 BV de aanslagen vennootschapsbelasting definitief gemaakt zullen worden met toepassing van het FBI-statuuat. Concreet betekent dit dat deze Vennootschappen de reeds betaalde vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2018 t.e.m. 2022 zullen terugkrijgen. Vanaf heden zullen toekomstige aangiftes voor deze vennootschappen dan ook worden ingediend met toepassing van dit fiscaal gunstig statuut wat maakt dat het toepasbaar tarief aan vennootschapsbelasting 0% bedraagt.

Echter werd eveneens eind dit jaar in het kader van een begrotingsakkoord in Nederland aangekondigd het FBI-statuuat vanaf 1 januari 2025 te willen afschaffen. De Vennootschap houdt er dan ook rekening mee dat bovengenoemde dochtervennootschappen vanaf 2025 mogelijks opnieuw regulier belast zullen worden en zal daarom ook geen wijzigingen aan de huidige structuur aanbrengen. Eveneens zal zij bij toekomstige acquisities via shared deal, evalueren of een eventuele omvorming naar een FBI, gezien de aangekondigde afschaffing, nog wel opportuun is.

4.1.5.8 Bekroning van de financiële rapportering en sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2022 de EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd werden op het vlak van duurzaamheidsrapportering.

Ook voor de financiële rapportering mocht de Vennootschap in september 2022 voor de zesde opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



4.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2022

4.2.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in de aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij (rechtstreeks of via één van haar dochtervennootschappen) na de afsluiting van het boekjaar nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

4.2.1.1 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Opgeleverde projecten							
Warm Hart Zuidwolde	Warm Hart Zorghuizen	03/02/2022	Zuidwolde	Q2 2023	20 jaar (triple net)	€ 10,4	Asset deal
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Saamborgh Ruurlo	Saamborgh Verhuur B.V.	15/03/2023	Ruurlo	2023	20 jaar (triple net)	€ 11,9	Share deal

4.2.1.2 Bijkomend project in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)	Type transactie
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden							
Skibbreen Residential Care Centre	Brookhaven Healthcare	06/01/2023	Skibbreen	2004	25 jaar (triple net)	€ 7,5	Asset deal

4.2.2 Andere gebeurtenis na boekjaar 2022

4.2.2.1 Kapitaalverhoging in geld

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

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging bestond erin om de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een verlaagde schuldratio kan handhaven.

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

Het toegestaan kapitaal bedraagt na deze verrichting € 9.857.471. De Vennootschap heeft de aandeelhouders opgeroepen tot een Buitengewone Algemene Vergadering (BAV I) op 5 april 2023, teneinde een hernieuwing aan te vragen van het toegestaan kapitaal. Echter werd het vereiste quorum niet gehaald waardoor er een nieuwe Buitengewone Algemene Vergadering (BAV II) werd ingepland op 26 april 2023. Voor de documentatie m.b.t. deze Buitengewone Algemene Vergadering verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).



Tavernes Blanques (ES) | Solimar Tavernes Blanques

4.3 Toekomstperspectief

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

Voor meer informatie over deze projecten, zie punt "4.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2022" op pagina 74.

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

5. Bestemming van het resultaat

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap op 31 mei 2023 voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2022 uit te keren van € 27.741.625 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent een stijging van 14,94% in vergelijking met het dividend dat over het boekjaar 2021 uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt hierdoor 88,37% op statutair niveau en 80,78% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt de minimale dividendumuitkering € 25.113.918 voor boekjaar 2022. Dit bedrag moet bij een positief nettoresultaat van het boekjaar minimaal uitgekeerd worden als vergoeding van het kapitaal, hetzij 80% van het gecorrigeerd resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar (zie bij hoofdstuk “I. Statutaire jaarrekening”, punt “1.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV” op pagina 9).

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	27.741.625
Vergoeding van het kapitaal	€ 27.741.625
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2022	6,35%
Nettodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2022	5,39%
Betalbaarstelling dividend	2 juni 2023

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

6. Vooruitzichten

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 52,37% op 31 december 2022. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% overschrijdt, zal zij een financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB opmaken.

Om de schuldgraad opnieuw beneden de 50% te krijgen, werd begin 2023 een kapitaalverhoging geïnitieerd dewelke succesvol werd afgerond op 24 januari 2023.

6.1 Hypothesen

Op basis van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2022 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2022. Ze houden ook rekening met de gestegen interestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;

- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2023.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2023 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages (deze vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten o.b.v. de contractuele aanvangshuur). Voor de huurinkomsten die in de loop van 2023 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses. De Vennootschap kan bevestigen dat 96% van de reeds doorgerekende indexaties op datum van dit verslag ontvangen werden;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;

- Gelet op het "triple 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 toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

6.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 52,37% op 31 december 2022 maar daalt rekening houdend met de succesvolle kapitaalverhoging in januari 2023 tot 42,93%.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2023 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden en zal eindigen tussen 45% en 50%.

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

6.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 15,61 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, en rekening houdend met de bijkomende aandelen na de kapitaalverhoging in januari 2023, voor boekjaar 2023 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2023 € 67 miljoen aan geconsolideerde huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 24% t.o.v. boekjaar 2022 (de totale geconsolideerde huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2022 circa € 54 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2023 een geconsolideerde aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,03.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2023 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

7. Voornaamste risico's en onzekerheden

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

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "I. Risicofactoren" op pagina 8 "I. Risicofactoren" op pagina 8 e.v. van het Jaarlijks financieel verslag 2022: marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's.

8. Onderzoek en ontwikkeling

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

9. Eigen aandelen

Op 15 juni 2020 besliste de buitengewone algemene vergadering tot toekenning van de (hernieuwde) machtiging tot inkoop eigen aandelen. Het terugkoopprogramma heeft als doel de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen m.b.t. de remuneratie van het uitvoerend management van Care Property Invest.

De 9.192 aandelen in portefeuille op 31 december 2021 werden in de loop van het boekjaar 2022 overgedragen aan het uitvoerend management in het kader van de uitvoering van het remuneratiebeleid.

Op 31 december 2022 heeft de vennootschap geen eigen aandelen meer in portefeuille.



Meise (BE) | Oase

10. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Toegestaan kapitaal
16/05/2018	Hernieuwing machtiging inzake toegestaan kapitaal	114.961.266
Saldo 2018		114.961.266
03/04/2019	Inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac nv, dewelke het project "La Résidence du Lac" gelegen te Genval bezit	-4.545.602
26/06/2019	Kapitaalverhoging in geld - keuzedividend	-1.831.673
Saldo 2019		108.583.991
15/01/2020	Inbreng in natura van de projecten 'La Reposée' en 'New Beaugency' gelegen te respectievelijk Mons en Bernissart	-7.439.112
19/06/2020	Kapitaalverhoging in geld - keuzedividend	-1.624.755
25/06/2020	Kapitaalverhoging in geld - ABB	-13.040.239
Saldo 2020		86.479.885
20/01/2021	Inbreng in natura van het project 'Résidence des Ardennes' gelegen te Attert	-10.091.030
17/11/2021	Inbreng in natura van de vennootschap Apollo Lier nv, dewelke het project 'Dungelhoeff' gelegen te Lier bezit	-6.692.997
Saldo 2021		69.695.858
20/06/2022	Kapitaalverhoging in geld - keuzedividend	-1.022.088
07/07/2022	Inbreng in natura van de Vvennootschap Igor Haacht nv, dewelke het project 'Klapgat' gelegen te Haacht bezit	-3.800.035
Saldo 2022		64.873.735
24/01/2023	Kapitaalverhoging in geld - Rights Issue	-55.016.264
Saldo 25/04/2023		9.857.471

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen op 5 april 2023 met het voorstel tot hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur tot verhoging van het kapitaal, in één of meerdere verrichtingen, van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal. Echter werd het vereiste quorum niet bereikt waardoor er een bijkomende bijzondere algemene vergadering werd bijeengeroepen op 26 april 2023.

11. Belangenconflicten

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

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 9 maart 2022 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Paul Van Gorp en mevrouw Valérie Jonkers, mevrouw Caroline Riské en mevrouw Brigitte Grouwels. De notulen vermelden:

“Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien zij begunstigde zijn van de bonus zoals toegelicht in agendapunt 7. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Peter Van Heukelom verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 11 handelt over zijn herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg wordt hij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.

Paul Van Gorp, Carol Riské en Brigitte Grouwels verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 12 handelt over hun herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.”

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 17 mei 2022 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van mevrouw Caroline Riské. De notulen vermelden:

“Carol Riské verklaart een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 7 handelt over de desinvestering van het project

Balen waarbij zij optreedt als consultant van Astor VZW. Bijgevolg wordt zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt."

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 21 december 2022 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en mevrouw Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

"Vooraleer over te gaan tot de bespreking en besluitvorming over de agenda worden volgende zaken gemeld:

- I. *Peter Van Heukelom verklaart in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 5, vermits Peter Van Heukelom enerzijds bestuurder was/is van de Vennootschap en anderzijds als CEO van de Vennootschap begunstigde was/is van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2020 (de Variabele Verloning 2020). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning 2020 vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien Peter Van Heukelom ingevolge de Variabele Verloning 2020 aanspraak zou (kunnen) hebben gemaakt/maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.*
- II. *Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck verklaren in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 6, vermits zij enerzijds bestuurders waren/zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde waren/zijn van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2021 (de Variabele Verloning 2021). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning 2021 vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning 2021 aanspraak zou (kunnen) hebben gemaakt/maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.*
- III. *Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck verklaren in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 7, vermits zij enerzijds bestuurders waren/zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde waren/zijn van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2022 (de Variabele Verloning 2022). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning 2022 vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning aanspraak zou (kunnen) hebben gemaakt/maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.*
[...]

5. Bevestiging en bekrachtiging Variabele Verloning 2020

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt, verlaat Peter Van Heukelom de vergadering vermits hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat tegenstrijdig kan zijn aan dat van de Vennootschap,

zoals hierboven uiteengezet. De aanwezige bestuurders bevestigen voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt kennis te hebben genomen van de verklaring van Peter Van Heukelom inzake voormeld belangenconflict. De aanwezige bestuurders stellen vast dat de raad van bestuur, ondanks de afwezigheid van Peter Van Heukelom geldig is samengesteld om te beraadslagen en te besluiten over dit agendapunt en hernemen de beraadslaging. De aanwezige bestuurders nemen kennis van de Variabele Verloning 2020 en verwijzen daarvoor naar het besluit "Goedkeuring parameters variabele verloning management over boekjaar 2020" van de raad van bestuur van de Vennootschap d.d. 18 maart 2020 (het Besluit d.d. 18 maart 2020). De aanwezige bestuurders stellen vast dat de Variabele Verloning 2020 de prestatiecriteria uiteenzet die de Vennootschap hanteerde voor de (variabele) bezoldiging van haar management voor het jaar 2020. De aanwezige bestuurders zijn unaniem van oordeel dat de Variabele Verloning 2020 het doel dient om management-expertise aan te trekken, te belonen en te behouden, dit met het oog op de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de Vennootschap en een duurzame waardecreatie op lange termijn. Voor de vermogensrechtelijke gevolgen van de Variabele Verloning 2020, verwijzen de aanwezige bestuurders naar de informatie opgenomen in het toepasselijke remuneratiebeleid respectievelijk remuneratieverslag voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders. De aanwezige bestuurders concluderen vervolgens dat de voorwaarden en modaliteiten van de Variabele Verloning 2020 at arm's length waren/zijn, en dat het Besluit d.d. 18 maart 2020 in het belang van de Vennootschap was/is en op rechtsgeldige wijze door de raad van bestuur van de Vennootschap werd genomen. Na beraadslaging besluiten de aanwezige bestuurders met eenparigheid van stemmen, voor zover als nodig, tot de bevestiging van de Variabele Vergoeding 2020 en de bekrachtiging (met terugwerkende kracht) van het Besluit d.d. 18 maart 2020.

6. Bevestiging en bekrachtiging Variabele Verloning 2021

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt verlaten Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck de vergadering vermits zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat tegenstrijdig kan zijn aan dat van de Vennootschap, zoals hierboven uiteengezet. De aanwezige bestuurders bevestigen voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt kennis te hebben genomen van de verklaringen van Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck inzake voormelde belangenconflicten. De aanwezige bestuurders stellen vast dat de raad van bestuur, ondanks de afwezigheid van Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck geldig is samengesteld om te beraadslagen en te besluiten over dit agendapunt en hernemen de beraadslaging. De aanwezige bestuurders nemen kennis van de Variabele Verloning 2021 en verwijzen daarvoor naar het besluit "Goedkeuring parameters variabele verloning management over boekjaar 2021" van de raad van bestuur van de Vennootschap d.d. 9 maart 2021 (het Besluit d.d. 9 maart 2021). De aanwezige bestuurders stellen vast dat de Variabele Verloning 2021 de prestatiecriteria uiteenzet die de Vennootschap hanteerde voor de (variabele) bezoldiging van haar management voor het jaar 2021. De aanwezige bestuurders zijn unaniem van oordeel dat de Variabele Verloning 2021 het doel dient om management-expertise aan te trekken, te belonen en te behouden, dit met het oog op de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de Vennootschap en een duurzame waardecreatie op lange termijn. Voor de vermogensrechtelijke gevolgen van de Variabele Verloning 2021, verwijzen de aanwezige bestuurders naar de informatie opgenomen in het toepasselijke remuneratiebeleid respectievelijk remuneratieverslag voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders. De aanwezige bestuurders zijn unaniem van oordeel dat de voorwaarden en modaliteiten van de Variabele Verloning 2021 at arm's length waren/zijn, en dat het Besluit d.d. 9 maart 2021 in het belang van de Vennootschap was/is en op rechtsgeldige wijze door de raad van bestuur van de Vennootschap werd genomen. Na beraadslaging besluiten de

aanwezige bestuurders met eenparigheid van stemmen, voor zover als nodig, tot de bevestiging van de Variabele Vergoeding 2021 en de bekrachtiging (met terugwerkende kracht) van het Besluit d.d. 9 maart 2021.

7. Bevestiging en bekrachtiging Variabele Verloning 2022

Voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt verlaten Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck de vergadering vermits zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat tegenstrijdig is aan dat van de Vennootschap, zoals hierboven uiteengezet.

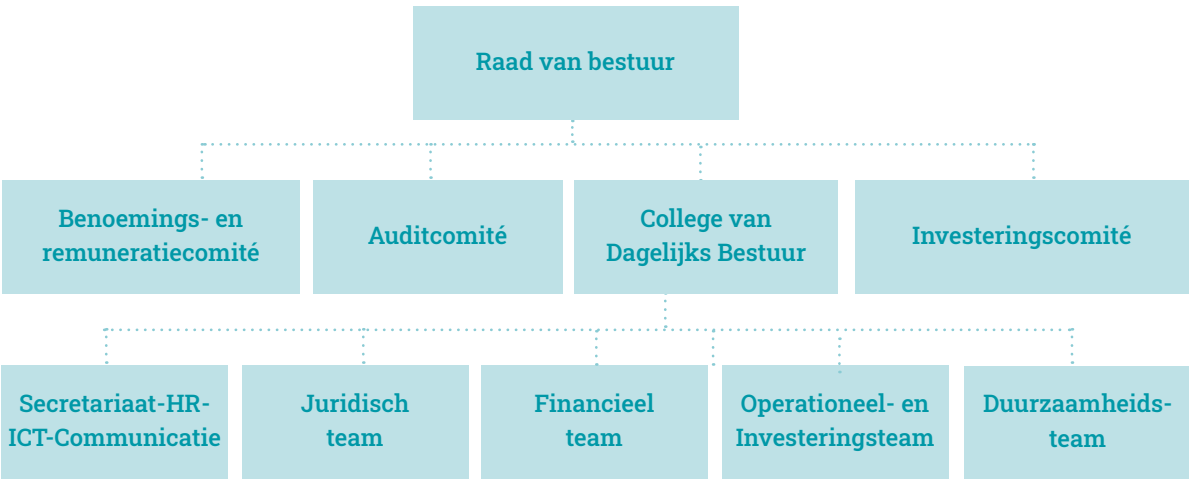
De aanwezige bestuurders bevestigen voorafgaand aan de behandeling van dit agendapunt kennis te hebben genomen van de verklaringen van Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck inzake voormelde belangenconflicten. De aanwezige bestuurders stellen vast dat de raad van bestuur, ondanks de afwezigheid van Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck geldig is samengesteld om te beraadslagen en te besluiten over dit agendapunt en hernemen de beraadslaging. De aanwezige bestuurders nemen kennis van de Variabele Verloning 2022 en verwijzen daarvoor naar het besluit “Goedkeuring parameters variabele verloning management over boekjaar 2022” van de raad van bestuur van de Vennootschap d.d. 4 april 2022 (het Besluit d.d. 4 april 2022). De aanwezige bestuurders stellen vast dat de Variabele Verloning 2022 de prestatiecriteria uiteenzet die de Vennootschap hanteert voor de (variabele) bezoldiging van haar management voor het jaar 2022. De aanwezige bestuurders zijn unaniem van oordeel dat de Variabele Verloning 2022 het doel dient om management-expertise aan te trekken, te belonen en te behouden, dit met het oog op de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de Vennootschap en een duurzame waardecreatie op lange termijn. Voor de vermogensrechtelijke gevolgen van de Variabele Verloning 2022, verwijzen de aanwezige bestuurders naar de informatie opgenomen in het toepasselijke remuneratiebeleid dat werd voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders, en wijzen zij erop dat de effectief verschuldigde Variabele Verloning 2022 zal worden opgenomen in het remuneratieverslag voor boekjaar 2022 dat zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering in 2023. De aanwezige bestuurders zijn unaniem van oordeel dat de voorwaarden en modaliteiten van de Variabele Verloning 2022 at arm's length zijn, en dat het Besluit d.d. 4 april 2022 in het belang van de Vennootschap was/is en op rechtsgeldige wijze door de raad van bestuur van de Vennootschap werd genomen. Na beraadslaging besluiten de aanwezige bestuurders met eenparigheid van stemmen, voor zover als nodig, tot de bevestiging van de Variabele Vergoeding 2022 en de bekrachtiging (met terugwerkende kracht) van het Besluit d.d. 9 maart 2022.

In de notulen van de vergadering van het benoemings- en remuneratiecomité van 9 maart 2022 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van mevrouw Caroline Riské en mevrouw Brigitte Grouwels. De notulen vermelden: “Carol Riské en Brigitte Grouwels verklaren een belangenconflict te hebben in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen gezien agendapunt 7 handelt over hun herbenoeming als bestuurder. Bijgevolg worden zij weerhouden van de beraadslaging en stemming van dit specifiek agendapunt.”

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

12. Interne organisatie Care Property Invest

12.1 Interne organisatie



De interne organisatie omvat een operationeel- en investeringsteam, een financieel en juridisch team en een duurzaamheidsteam, die onder leiding van de COO en CFO instaan voor het beheer en de verdere uitbouw van de internationale vastgoedportefeuille en de ontwikkeling van onze duurzaamheidsstrategie en -roadmap. Secretariaat, HR, ICT en communicatie ondersteunen onder leiding van de CEO alle teams.

De corporate governance gerelateerde beschouwingen worden in punt "11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur" op pagina 74 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 verduidelijkt.

12.2 Personeelsbestand

Personeelsbestand van de Groep	2022	2021	2020
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	26	24	20
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	24,2	20,9	15,3

13. Corporate Governance Verklaring

De Corporate Governance Verklaring, met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer wordt weergegeven in het hoofdstuk "III. Beheersverslag" – "11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur" op pagina 74"11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur" op pagina 74 e.v. van het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 van de Vennootschap, beschikbaar op haar website, www.carepropertyinvest.be.

Herenthout (BE) | Hof Driane



14. Sociale balans

VOL-kap 10

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	20,6	11,1	9,5
Deeltijds	1002	3,7	1,3	2,4
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	23,5	12,1	11,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	33.379	18.207	15.172
Deeltijds	1012	4.555	1.341	3.214
Totaal	1013	37.934	19.548	18.386
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.448.355,26	1.335.486,51	1.112.868,75
Deeltijds	1022	334.110,02	98.362,58	235.747,44
Totaal	1023	2.782.465,28	1.433.849,09	1.348.616,19
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	21,1	9,5	11,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	35.411	16.227	19.184
Personeelskosten	1023	2.242.171,00	1.027.458,30	1.214.712,70
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

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

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	21	4	24,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	21	4	24,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	11	2	12,7
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	3	1	3,8
universitair onderwijs	1203	8	1	8,9
Vrouwen	121	10	2	11,6
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	1	5,8
universitair onderwijs	1213	5	1	5,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	21	4	24,3
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap 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	3	.....	3,0
210	3	.....	3,0
211	.....	.....	.....
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305		1	0,8
310		1	0,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343		1	0,8
350			

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	13	5811	13
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	567	5812	725
Nettokosten voor de vennootschap	5803	23.090,08	5813	34.246,05
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	23.090,08	58131	34.246,05
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....

15. Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de statutaire balans op 31 december 2022, de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerde eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

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

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de statutaire balans op 31 december 2022 omvat, alsook de statutaire staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 1.159.607.493 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 88.664.299 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met



inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 44% van de activa van de Vennootschap. Op 31 december 2022 zijn deze terug te vinden onder de rubriek ‘vastgoedbeleggingen’ van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 511.135.865.

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

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm “De waardering tegen reële waarde” dit aangezien bepaalde

parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

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

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypotheses die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) ;

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

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

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

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

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

belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

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

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

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook,

voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

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

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

Vermeldingen betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende de belangenconflicten zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 27 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een BV