



Jaarverslag
2024

Gereguleerde informatie

bekendmaking 24 april 2025, na beurstijd 18.00 uur

Jaarlijks financieel verslag

voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024
GEREVISEERD

Care Property Invest verklaart dat:

het jaarverslag 2024 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 24 april 2025, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129; het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

Het jaarverslag 2024 wordt beschikbaar gesteld in meerdere formaten, waaronder de officiële versie in het European Single Electronic Format (ESEF), zoals vereist door de toepasselijke wetgeving en regelgeving. In geval van eventuele tegenstrijdigheden tussen de verschillende beschikbare formaten geldt dat uitsluitend de versie in ESEF als rechtsgeldig en bindend wordt aangemerkt en bijgevolg prioriteit geniet boven alle andere formaten.



**De Vennootschap
behaalde een EPS van
€ 1,07 en stelt voor om een
DPS van € 1,00 uit te keren.**

Inhoud

Highlights 2024	2	V. Care Property Invest op de beurs	236
I. Risicofactoren	24	1. Beurskoers en volume	236
1. Marktrisico's	25	2. Dividendbeleid	238
2. Operationele risico's	28	3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	239
3. Financieel risicobeheer	35	4. Aandeelhouderschap	240
4. Reglementaire en andere risico's	41	5. Financiële kalender	241
II. Beheersverslag	50	VI. EPRA	244
1. Missie en strategie	50	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	244
2. Belangrijke gebeurtenissen	58	VII. Jaarrekening	258
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	61	1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024	258
4. Bestemming van het resultaat	70	2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	264
5. Vooruitzichten	71	3. Verslag van de Commissaris	319
6. Voornaamste risico's en onzekerheden	74	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2024	326
7. Onderzoek en ontwikkeling	74	VIII. Permanent document	336
8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	75	1. Algemene inlichtingen	336
9. Eigen aandelen	76	2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele openbare overnamebieding	345
10. Interne organisatie Care Property Invest	77	3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)	349
11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur	78	4. Overige verklaringen	350
III. Duurzaamheidsverklaring	128	5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal	351
1. Algemene informatie	128	6. Gecoördineerde statuten	353
2. Milieu-informatie	150	7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	364
3. Sociale informatie	164	IX. Lexicon	372
4. Governance informatie	174	1. Definities	372
5. Bijlagen	180	2. Afkortingen	380
IV. Vastgoedverslag	204		
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	204		
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	212		
3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille	218		
4. Verslag van de vastgoeddeskundige	228		

Een voorwoord. En natuurlijk een introductie

Maar een voorwoord is geen voorwoord, zonder een gepaste introductie van onze kersverse CEO door:



Peter Van Heukelom Afscheidnemend CEO 2014-2024

Met Patrick komt een groot talent met een brede financiële expertise aan het hoofd van een bedrijf dat in volle ontwikkeling is. Zijn kennis en ervaring, die hij vergaarde tijdens zijn bijzonder uitgebreid loopbaantraject bij KBC Groep binnen de domeinen van corporate banking, investment banking, acquisitiefinanciering en wealth management, maakt hem de ideale CEO om dit nieuwe hoofdstuk aan te vatten, en zo de verdere koers van de Vennootschap te bepalen en de huidige activiteiten voort te zetten.



Mark Suykens Voorzitter raad van bestuur

Met de keuze voor Patrick Couttenier als nieuwe CEO van Care Property Invest is bewust gekozen voor iemand met een brede bancaire en financiële kennis, ervaring én affiniteit met financiële markten en vastgoedinvesteringen.

Daarnaast vormen zijn ervaring en persoonlijkheid als leidinggevende van teams van uiteenlopende groottes een sterke basis. Patrick beschikt bovendien over uitstekende communicatievaardigheden en heeft ruime ervaring in het leiden en coachen van professionele medewerkers binnen snel veranderende marktomstandigheden.

We zijn ervan overtuigd dat Patrick een waardige opvolger is voor Peter Van Heukelom om samen met het Care Property Invest-team het bedrijf in de toekomst verder uit te bouwen.

Patrick Couttenier

CEO vanaf 1 januari 2025



Care Property Invest verwelkomde Patrick Couttenier als nieuwe CEO vanaf 1 januari 2025. Hij nam de fakkel over van Peter van Heukelom, wiens mandaat verstreek op 31 december 2024 en die actief zal blijven als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Over Patrick

Patrick Couttenier bouwde ruim 35 jaar ervaring op in de financiële sector. Na een opleiding als licentiaat Toegepaste Economische Wetenschappen behaalde hij een Executive MBA aan de Flanders Business School. Hij startte zijn carrière als auditor bij Arthur Andersen in 1990 en stapte in 1995 over naar KBC, waar hij een zeer brede ervaring opbouwde en diverse activiteiten leidde. Zijn kennis en ervaring situeren zich vooral op het vlak van bedrijfsfinanciering in brede zin, overnameprocessen en -financiering, geld- en kapitaalmarkten, private equity en vermogensbeheer.



2025 wordt een jaar van strategische en praktische voorbereidingen op een gunstiger ogend investeringsklimaat voor de aankomende boekjaren.

Brief aan de aandeelhouders

2024

Geachte aandeelhouder

2024 werd opnieuw gekenmerkt door externe factoren die een aanzienlijke impact hadden op de vastgoedsector. Begin 2024 werd verstoord door het escalerende conflict in Gaza, terwijl ook de oorlog in Oekraïne voortduurde. Dit zorgde voor een stijging van de langetermijnrentes tegen de zomerperiode. Nadien volgde echter opnieuw een daling van de rentetarieven. Het desinflatieproces, ingezet eind 2022, zette zich in 2024 voort, ondanks een opflakking van de inflatie in oktober, voornamelijk veroorzaakt door stijgende energieprijzen.

De verkiezing van president Trump in het najaar wakkerde de bezorgdheid over toenemende inflatiedruk opnieuw aan, wat tegen het einde van het jaar - en verder in 2025 - leidde tot een hernieuwde stijging van de langetermijnrentetarieven. De koersbewegingen van aandelen in 2024 werden als gevolg van deze elementen gekenmerkt door een hoge volatiliteit. Naarmate het jaareinde naderde, resulteerde dit in een brede verkoopgolf van vastgoedaandelen, ongeacht hun specifieke risicoprofiel of (anti-) cyclisch karakter, wat leidde tot dalende beurskoersen. Het aandeel Care Property Invest bereikte een hoogste koers van € 15,18 op 15 september en een laagste aandelenprijs van € 10,86 op 19 december.

Samenvattend kan 2024 worden beschouwd als een uitdagend jaar voor beursgenoteerde vastgoedspelers, gedreven door krachtige externe invloeden zoals geopolitieke spanningen, renteontwikkelingen en inflatieverwachtingen.

Ondanks dit uitdagende klimaat realiseerde Care Property Invest in 2024 een verdere groei van haar portefeuille en waardecreatie, met bijzondere aandacht voor een efficiënte beheersing van de algemene en financiële kosten. Dit vertaalde zich opnieuw in een stijging van de winst per aandeel, in lijn met de positieve trend sinds de kapitaalverhoging van januari 2023. Daarnaast beschikte de Vennootschap over voldoende toegang tot bijkomende financiering om gecontroleerde groei mogelijk te maken. Er werd een conservatief beleid gevoerd inzake de afdekking van renterisico's, met tegelijk voldoende flexibiliteit om gedeeltelijk te profiteren van de dalende kortetermijnrente.

Eind 2024 nam Care Property Invest afscheid van Peter Van Heukelom als CEO en van Willy Pintens als bestuurder. Peter slaagde erin het bedrijf - oorspronkelijk opgericht als Serviceflats Invest - succesvol te heroriënteren.

Sinds 2014 realiseerde hij een aanzienlijke uitbreiding van de portefeuille met woonzorgcentra in België, gevolgd door verdere internationale groei in de landen waar Care Property Invest vandaag actief is. Willy vormde al die jaren een stabiele en belangrijke steunpilaar voor de groei en ontwikkeling van de Vennootschap vanuit de raad van bestuur.

Wij spreken dan ook onze oprechte dank uit aan Peter en Willy voor hun waardevolle bijdrage aan de succesvolle uitbouw van het bedrijf gedurende vele jaren.

Financiële resultaten en portefeuillegroei

Niettemin leverde Care Property Invest in 2024, inclusief het project Bloemendaal (aangekondigd in 2024, maar effectief gerealiseerd medio januari 2025), zes nieuwe gebouwen op, goed voor een totaal investeringsvolume van € 64 miljoen. Hierdoor steeg de totale portefeuillevaarde tot € 1,3 miljard op 31 december 2024.

De totale huurinkomsten kenden een groei van 5,6% tot € 69,6 miljoen, wat resulteerde in een EPRA-winst van € 39,7 miljoen (+4,7%), ofwel € 1,0747 per aandeel. Deze resultaten liggen boven de verwachtingen van eind 2023, mede dankzij een gunstige evolutie van de rentelasten en de operationele kosten.

De portefeuillevaardering bleef stabiel en de financiële gezondheid en operationele rendabiliteit van de exploitanten binnen onze gebouwen ontwikkelden zich positief, ondanks de aanhoudende uitdagingen op een krappe arbeidsmarkt.

Conform onze strategie om een stabiel en - indien verantwoord - stijgend dividend uit te keren aan onze aandeelhouders, stelt de Vennootschap voor om opnieuw een brutodividend van € 1,00 per aandeel toe te kennen over het boekjaar 2024. Dit komt neer op een geconsolideerde pay-outratio van 93%. Na inhouding van de roerende voorheffing aan het verlaagde tarief van 15%, ontvangt de aandeelhouder een netto-dividend van € 0,85 per aandeel.



Middelburg (NL) - Sterrenwacht

Duurzaamheid

Care Property Invest draagt duurzaamheid hoog in het vaandel en blijft haar strategie onverminderd verderzetten, ook in het licht van recente regelgevende ontwikkelingen. Ondanks de publicatie van het Omnibusvoorstel en de aangekondigde vernauwing van de toepassings-scope van de CSRD, blijven wij ons ertoe verbinden om onze duurzaamheidsrapportering te versterken in lijn met deze richtlijn. We volgen de verdere ontwikkelingen op de voet en zullen waar nodig tijdig handelen om te voldoen aan de geldende verplichtingen. Onze strategie, doelstellingen en engagementen blijven daarbij ongewijzigd. Duurzaamheid blijft voor ons een structureel onderdeel van onze investeringsbeslissingen en operationele werking, met een langetermijnfocus op verantwoord vastgoedbeheer.

Deze beleidsmatige verankering zullen we in 2025 verder vertalen in onder meer de opstart van een actieplan waarbij energie-audits worden uitgevoerd op de minst energie-efficiënte gebouwen in onze portefeuille. Aan de hand van de resultaten zullen we concrete verbetermogelijkheden in kaart brengen en gerichte actieplannen uitwerken om de energieprestaties van deze gebouwen op een kostenefficiënte manier te verbeteren.

We vertrekken daarbij vanuit een sterke positie: de energie-intensiteit van onze portefeuille ligt vandaag al gunstiger dan die van onze directe sectorgenoten. Bovendien leggen we de lat hoog richting 2030, met doelstellingen die ambitieuzer zijn dan het sectorgemiddelde. Deze inspanningen bevestigen onze toewijding om tegen 2050 een net-zero portefeuille te realiseren en onze positie op het vlak van duurzaam zorgvastgoed verder te versterken.

Strategie en vooruitzichten

Binnen de huidige marktomstandigheden blijft Care Property Invest zich richten op de landen waarin het vandaag actief is: België, Nederland, Spanje en Ierland. Deze geografieën, én de bestaande relaties met onze klanten daar, bieden voldoende groeipotentieel voor de nabije toekomst.

Tegelijk wil de Vennootschap haar conservatieve risicoprofiel en positie als rendementsgericht aandeel bewaken, zonder daarbij relevante groeikansen uit het oog te verliezen. Op basis van een strikte financiële discipline zullen steeds verschillende scenario's worden geanalyseerd.

Met deze aanpak willen we nadrukkelijk tegemoetkomen aan de verwachtingen van particuliere aandeelhouders, én tegelijk een interessant investeringsprofiel bieden voor institutionele partijen die samen met ons een gerichte allocatie in kwaliteitsvol zorgvastgoed willen uitbouwen - met oog voor een rendement dat in verhouding staat tot het ondernemingsrisico én het groeipotentieel op langere termijn.

Groei moet leiden tot aandeelhouderswaarde binnen een redelijke termijn en bijdragen tot een stijging van de opbrengst per aandeel. In het huidige marktklimaat vormt dat een uitdaging die we als management en raad van bestuur vol vertrouwen aangaan.

Die overtuiging wordt gesterkt door de blijvend hoge vraag naar kwalitatief zorgvastgoed in al onze geografische markten. Daarnaast blijven we inzetten op de vereenvoudiging van processen en verdere professionalisering van systemen en tools, met het oog op meer efficiëntie en een optimale beheersing van alle operationele risico's.

Governance

In 2025 staat een wijziging in de samenstelling van de raad van bestuur op de agenda. Met als basis een grondige analyse van de nodige competenties voor verdere internationale groei in deze uitdagende marktomstandigheden, bereidde het management en de huidige raad van bestuur zich voor op het selectieproces om drie nieuwe bestuurders aan te stellen. Zij worden voorgedragen op de Algemene Vergadering van 28 mei 2025 en brengen samen een krachtige combinatie van uitgebreide sector kennis, internationale ervaring in de zorg- en vastgoedsector en inzichten en een brede ervaring in governance.

Zij beschikken over de nodige competenties als bestuurders om de Vennootschap en haar beleid te ondersteunen in de komende jaren.



Bloemendaal (NL) - Fleurâge

Key Take-Aways

Ook in 2025 blijven geopolitieke spanningen en een aantal politieke- en economische beslissingen in onder meer de Verenigde Staten, Rusland, Europa en andere regio's zorgen voor aanzienlijke onzekerheid. De impact op macro-economische parameters zoals inflatie, economische groei en rente blijft daarbij grotendeels onvoorspelbaar.

Binnen dit complexe kader blijven we bij Care Property Invest focussen op een duurzame groei en verdere uitbouw van de portefeuille op een (financieel) gezonde manier. Hierbij staat respect voor de schuldgraad en de realisatie van een gestage stijging van de aandeelhouderswaarde op de lange termijn centraal.

Ook het remuneratiebeleid werd hier verder op afgestemd. Elk lid van het recent uitgebreide managementteam heeft beslist om bijkomende aandelen van Care Property Invest aan te kopen en zo een grotere persoonlijke participatie op te bouwen. Daarmee worden de belangen van het management nog sterker in lijn gebracht met die van de aandeelhouders, en wordt het langetermijngengagement voor een rendabele groei extra onderstreept.

De vraag naar nieuw en aanvullend zorgvastgoed in de landen waar Care Property Invest actief is, blijft ook de komende jaren aanzienlijk. De relatief bescheiden omvang van de portefeuille ten opzichte van grotere marktspelers vormt daarbij geen belemmering voor verdere groei. Care Property Invest geniet de blijvende steun van relatiebanken en kan een beroep doen op de kapitaalmarkten wanneer de omstandigheden hiervoor opportuun geacht worden.

De vastgoedportefeuille is kwalitatief sterk, met best-in-class energieprestaties. De recent aangekondigde versoepelingen in de Europese regelgeving over duurzaamheidsrapportering en -audit zullen Care Property Invest niet afleiden van zijn strategische focus op energie-efficiënte en toekomstgerichte gebouwen.

Bovendien is de publieke sector nog steeds goed voor 25% van onze omzet, wat bijdraagt aan het behoud van ons conservatieve risicoprofiel. De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten bedraagt meer dan veertien jaar, terwijl de huurinkomsten 'inflation-proof' zijn dankzij indexatie binnen onze triple-nethuurovereenkomsten.

Tot slot hebben we nu reeds een mooi uitzicht op de uitkering van een stabiel dividend in 2025, onderworpen aan 15% roerende voorheffing, ondersteund door de volledige focus van Care Property Invest op zorgvastgoed. Wij zijn ervan overtuigd dat de Vennootschap ook in de komende jaren, ondanks het volatiele economische klimaat, een solide en waardevolle investering blijft.

Patrick Couttenier
CEO

Mark Suykens
Voorzitter raad van bestuur



Schoten (BE) | Hoofdkantoor Care Property Invest

Building a Caring Future Together




is onze missie. Dit doen we door als pure zorgvastgoedspeler te investeren in hoogwaardige vastgoedoplossingen voor senioren en mensen met een beperking in Europa.

We verwerven, bouwen en renoveren kwaliteitsvol zorgvastgoed zoals woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen.

We verhuren het vastgoed op lange termijn aan solide zorgondernemers, zodat zij de focus kunnen leggen op het ontwikkelen van hun activiteiten.

Tegelijk willen we een mooi langetermijnrendement realiseren voor onze aandeelhouders, die slechts 15% roerende voorheffing betalen doordat de portefeuille uit 100% zorgvastgoed bestaat.

Al onze beslissingen die we nemen omtrent het uitvoeren van onze zakelijke activiteiten zijn gestoeld op onze kernwaarden.

-  Professionalisme
-  Veranderingsgerichtheid
-  Integriteit

Spanje	
Vastgoedbeleggingen	
Aantal projecten	8
Huurinkomsten (in € miljoen)	5,1
Wooneenheden	1.046
Aantal m ²	80.104
Reële waarde (in € miljoen)	113

Ierland	
Vastgoedbeleggingen	
Aantal projecten	7
Huurinkomsten (in € miljoen)	4,9
Wooneenheden	554
Aantal m ²	30.941
Reële waarde (in € miljoen)	95

België		
	Vastgoedbel.	Fin. leases
Aantal projecten	29	79
Huurinkomsten (in € miljoen)	29,9	17,7
Wooneenheden	2.881	2.092
Aantal m ²	213.830	198.298
Reële waarde (in € miljoen)	570	225

Totaal	
Aantal projecten	150
Huurinkomsten (in € miljoen)	69,6
Wooneenheden	7.397
Aantal m ²	585.772
Reële waarde (in € miljoen)	1.239



Nederland	
Vastgoedbeleggingen	
Aantal projecten	27
Huurinkomsten (in € miljoen)	12
Wooneenheden	824
Aantal m ²	62.599
Reële waarde (in € miljoen)	236

Een blijvende focus op onze 4 strategisch gekozen doelmarkten

Key Take-aways | onze core identity

- Pure play Belgische GVV (REIT)
- 4 kernlanden
- Portefeuille, expertise & track record in publieke en private sector
- Energie-efficiënte gebouwen
- 'Inflatiebestendige' beleggingsportefeuille
- Soepele en slagvaardige organisatiestructuur
- Groeipotentieel in alle markten
- Toegang tot financiering
- Duurzame relaties met alle stakeholders met het oog op LT waardecreatie
- Betrokken en op investeerders afgestemd Managementteam gericht op langetermijnwaardegroei
- Winstgevendheid in lijn met conservatief risicoprofiel
- Stabiele kasstromen op basis van langetermijncontracten (gewogen gem. resterende looptijd financiële leaseings 10 jaar, vastgoedbeleggingen 18 jaar)
- 25% van inkomsten uit publieke sector
- Kostenbeheersing en financiële discipline
- Duurzaam dividendbeleid
- 15% roerende voorheffing voor particuliere beleggers

Highlights 2024

maart 2024
 Oplevering 'Residence Wolfsbergen' in 's Graveland (NL)

april 2024
 Oplevering 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL)

juni 2024
 Oplevering 'Sugar Loaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE)

Opname in 2 EPRA-indexen:

- FTSE EPRA Nareit Global Index
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index

juli 2024
Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur

- Willy Pintens en Dirk Van den Broeck verlaten het CDB
- Willem Van Gaver (CLO) en Philip De Monie (CBDO) vervoegen CDB

augustus 2024
 Oplevering 'La Marina' in Barcelona (ES)

september 2024
 Toekenning EPRA BPR en EPRA sBPR Gold Award

2025

januari 2025
 Start nieuwe CEO Patrick Couttenier

Acquisitie 'Fleurâge' in Bloemendaal (NL)

HISTORIEK 1995-2024

2023
 Verwerving 150ste woonzorgproject

2023
 Intrede op de Ierse markt

2022
 Intrede op de Spaanse markt

2018
 • Intrede op de Nederlandse markt
 • Verwerving 100ste woonzorgproject

2017
 Verwerving eerste projecten in Waals en Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2016
 • Opname BEL MID-index.
 • Lid EPRA

2014
 Serviceflats Invest nv maakt doorstart als Care Property invest nv.
 Aandelensplitsing 1:1.000
 GVV-statuut
 Verkrijging statuut Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV)

2012
 Project Serviceflats Invest nv afgerond
 Initieel investeringsprogramma voltooid

1996
 IPO - Euronext Brussels

1995
 Oprichting van Serviceflats Invest nv met als doel de bouw en financiering van 2.000 serviceflats voor OCMW's en sociale vzw's in Vlaanderen en Brussel.

Investor Take-aways

Groeistrategie en -potentieel

Uitdagende marktomstandigheden, maar toegang tot financiering (eigen en vreemd vermogen) intact en strategie is om te blijven groeien, maar alleen als de winst per aandeel op korte termijn toeneemt en een schuldratio van 50% in gedachten wordt gehouden. Wendbaarheid is de sleutel!

Rente-evolutie

Vennootschap is goed afgedekt voor de korte en middellange termijn, waardoor er enige ruimte overblijft om te profiteren van korttermijnrentedalingen

Balans/ Leverage

De leverage is iets hoger dan bij sommige van onze concurrenten, maar wordt getemperd door het aandeel van inkomsten uit de publieke sector in de portefeuille en het verschil tussen schuldgraad cfr. GVV-KB en EPRA LTV, maar is nog steeds conservatief.

Kwaliteit van portefeuille

Bovengemiddelde kwaliteit van portefeuille (leeftijd, energie-efficiëntie, kwaliteit,...)

Portefeuillewaardering

Weinig markttransacties. Kleine impact in 2024. Geen verandering in risicoprofiel bij enige waarderingscorrectie. Waardering stabiel gezien de kwaliteit van de portefeuille.

Recessierisico

Bedrijfsmodel gebaseerd op demografische trends. Basisbehoeften en vraag zijn zichtbaar voor de komende jaren. Inkomen is inflatiebestendig.

Omvang

Bedrijf heeft toegang tot kansen in de markt. Omvang maakt flexibele operationele dynamiek mogelijk. Omvang is geen belemmering voor toegang tot financiering. Strategie is echter om de omvang te vergroten, o.a. om de liquiditeit van de voorraad te vergroten.



Wie behendig navigeert in de huidige onzekere marktomstandigheden, legt de basis voor toekomstige groei.

Onze aanpak voor duurzame groei

Een demografische uitdaging waar wij een antwoord op bieden

Europa staat voor een enorme demografische uitdaging. De komende decennia zal het aantal zorgbehoevende ouderen in de EU, en bijgevolg de vraag naar kwalitatieve zorginfrastructuur, nog exponentieel toenemen. Care Property Invest wil hierop een passend antwoord bieden.

Een duidelijke missie

En dat is weloverwogen investeren in hoogwaardige vastgoedoplossingen voor senioren en mensen met een beperking in Europa. We verwerven, bouwen en renoveren kwaliteitsvol zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen ...) en helpen zorgondernemers om hun projecten optimaal georganiseerd en aan de best mogelijke prijzen te ontwikkelen. Dit doen we op de meest duurzame manier en vanuit een solide organisatie, in nauw overleg met alle belanghebbenden én geheel op maat van de eindgebruikers. Zo garanderen wij de latere bewoners alle zorgzekerheid en wooncomfort.

Een aantrekkelijke investering

Tegelijk willen we zeker zijn dat onze aandeelhouders de winst realiseren die zij verdienen. Als eerste openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht, streeft Care Property Invest een aantrekkelijk rendement op lange termijn na. Omdat onze vastgoedportefeuille voor 100% uit zorgvastgoed bestaat, betalen aandeelhouders slechts 15% roerende voorheffing.



Strategisch proces waardecreatie

Strategische pilaren Gesterkt door onze kernwaarden Enablers

Financieel

Sterke financiële structuur met gezonde schuldgraad

Goede risicobewaking

Kapitaal

- vlotte toegang
- Sterke balans

Operationeel

Hoge operationele efficiëntie

Winstgevende groei

Human

Duurzame relaties met alle stakeholders:

- Medewerkers
- Exploitanten
- Investeerders
- Kredietverstrekkers

Ervaren team

Duurzaamheid in al onze activiteiten

- Toekomstbestendige gebouwen
- Evenwichtige langetermijnrelaties met alle belanghebbenden: exploitanten, investeerders, banken, personeel, overheid
- Ethisch gedrag
- Capaciteiten

Professionalisme

Bij Care Property Invest geloven we dat uitmuntendheid in zorgvastgoedprojecten en financiële prestaties hand in hand gaan met het bieden van de best mogelijke zorgomgevingen. Onze inzet voor professionalisme drijft ons voortdurend naar verbetering en innovatie, zodat we kunnen blijven voldoen aan de evoluerende behoeften van onze investeerders, klanten en hun bewoners.

Veranderingsgerichtheid

Onze samenleving is voortdurend in beweging. Care Property Invest wapent zich voor de toekomst en volgt nieuwe trends en financieel-maatschappelijke ontwikkelingen nauwgezet op. Door de bereidheid om de eigen werking te evalueren en dagdagelijks te verbeteren, groeien we als entiteit mee met veranderingen. Deze veranderingsgerichtheid maakt ons tot een wendbare onderneming en een betrouwbare partner, met oog voor de uitdagingen en kansen van morgen.

Integriteit

Als beursgenoteerde zorginvesteerder dragen we integriteit hoog in het vaandel. In alle omstandigheden streven we naar transparantie en handelen we in lijn met sociale en ethische normen en wettelijke voorschriften. We willen duurzame relaties opbouwen en een positieve impact hebben op de samenleving. Oprechtheid is daarbij een cruciale kernwaarde.

Gunstige markt

Hoge vergrijzingsgraad
Toenemende vraag naar kwalitatief zorgvastgoed wordt gestuurd door de groeiende groep ouderen in onze 4 doelmarkten.

Structureel tekort aan zorgvastgoed
Er is al een bestaand tekort aan energiezuinige zorgwoningen in Europa. Private en publieke exploitanten hebben onvoldoende investeringscapaciteit om dit zelf op te vullen.

Grote vraag naar toekomstbestendig zorgvastgoed
De aantrekkelijkheid van een investering hangt steeds meer af van de toekomstbestendigheid en dus bepaalde ESG-criteria (zoals CO₂-reductie en sociale impact).

Human

30 jaar ervaring met het investeren in en ontwikkelen van zorgvastgoed
Al onze beslissingen en activiteiten zijn gestoeld op 30 jaar ervaring. De nodige competenties en ervaring zijn aanwezig in de Vennootschap

Financieel

Investeringen met relatief laag risicoprofiel en relatief hoge rendementen in onzekere tijden bieden goede opportuniteit
Zorgvastgoed biedt stabiele, indexeerbare huurinkomsten met lange looptijden, wat een aantrekkelijk rendement garandeert

Omvang

Efficiënt platform - basis voor groei
Relatief beperkte omvang leidt tot

- Wendbaarheid
- 'Lean and mean' structuur
- Schaalbaarheid

Drivers Strategische toepassing 2025

Uitbouwen van een zorgvuldig geselecteerde en gediversifieerde vastgoedportefeuille

- Zorgvuldige selectie projecten o.b.v. o.a. correcte prijs-kwaliteitsverhouding, ligging, yield...
- Zorgvuldige selectie doelmarkten o.b.v. yields, maturity, risico's
- Selectiviteit o.b.v. toekomstbestendigheid portefeuille is key (jonge gebouwen, goede EPC-scores...)
- Pure player met 100% zorgvastgoed
- Evenwichtige geografische marktspreiding
- Zowel private als publieke samenwerkingen

Creëren van solide langetermijnpartnerships

- Een gevarieerd bestand aan (financieel) gezonde operatoren
- Voortdurende dialoog met alle stakeholders in het algemeen

Een solide en betrouwbare organisatie als fundament

- Competent en transparant leiderschap gestoeld op ervaring in finance en vastgoed
- Team met experts in hun vakgebied met een sterk sociaal engagement
- Verloning management o.b.v. meetbare financiële- en duurzaamheidsdoelstellingen
- Constante en grondige monitoring van financieel en wettelijk kader door experts

Doordachte financiële strategie
Eigen middelen

- Dividendbeleid: duurzame verhoging van dividend, focus op optimale pay-out ratio (80%) en mogelijkheid tot keuzedividend.
- Verbetering van liquiditeit om aantrekkelijkheid van aandeel te vergroten.

Vreemde middelen

- Diversificatie van financiering, zowel nationaal als internationaal.
- Beperking van liquiditeitsrisico's.
- Sterke hedging van renterisico's.
- Geen enkele zekerheid op vastgoed in portefeuille.

Financiële structuur

- Streven naar schuldgraad onder 50% voor optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen.
- Beperking van renterisico door indekkingspercentage van minstens 80%.

Creëren en behouden van een laag risicoprofiel met stabiele inkomstenstroom

- Langetermijnverpacht- en huurovereenkomsten zorgen voor langetermijninkomsten.
- Contracten zijn hoofdzakelijk triple-netcontracten. Stabiele kasstromen doordat kosten van onderhoud, verzekering en belastingen ten laste zijn van de huurder.
- Indexering contracten maakt portefeuille inflatieproof.
- Circa 25% huurinkomsten op 31 december 2024 uit overeenkomsten met lokale overheden.

Creëren van een aantrekkelijk beleggingsproduct

- Interessant rendement ten opzichte van beperkt risicoprofiel.
- Hoge pay-outratio.

Focus blijft op 4 bestaande geografische markten voor nieuwe groei
België, Nederland, Spanje en Ierland

- Aantrekken van nieuwe mogelijkheden binnen strikte grenzen onder de huidige marktomstandigheden:
 - schuldgraad cfr. GVV-Wet onder 50%/EPRA LTV 48%
 - Nieuwe projecten moeten bijkomende 'winst per aandeel' opleveren over 3 jaar
- Groei versnellen wanneer dit financieel relevant is: wendbare aanpak wanneer het marktsentiment verbetert

Dynamisch beheer initiële portefeuille Serviceflats

- Meervoudige aanpak voor gemeenten met naderende vervaldata van bestaande contracten.
- Recycling van kapitaal als er geen verlenging plaatsvindt.

Dynamisch beheer van bestaande gebouwenportefeuille met het oog op

- Rentabiliteit
- Toekomstbestendigheid portefeuille vanuit ESG-standpunt
- Dekking van exploitanten

Streven om een partner te zijn voor verschillende belanghebbenden

- Met het oog op sectorinnovatie en innovatieve concepten, gebaseerd op eigen ontwerp- en ontwikkelingscapaciteiten

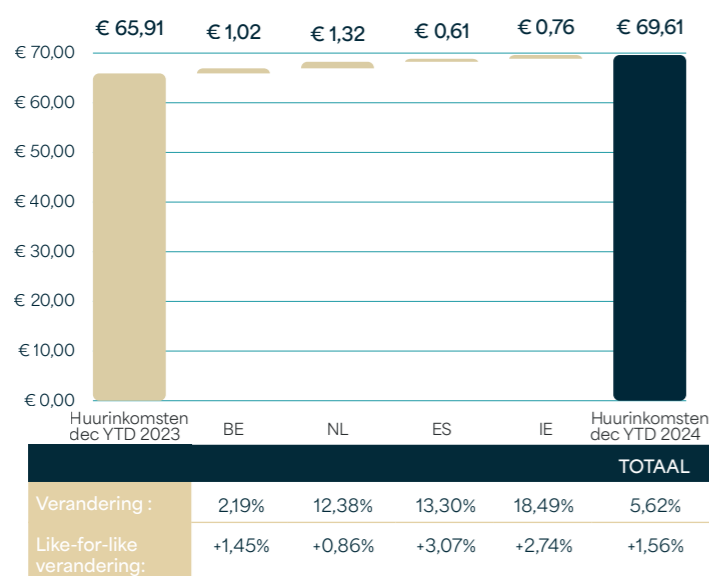
Focus op sterke financiële structuur

- Solide afdeckingsbeleid, maar met ruimte voor renterisicobeheer
- Gem. looptijd uitstaande schuld: 4,52 jaar
- Gem. looptijd uitstaande afdekkingen: 7,13 jaar
- Gediversifieerde debiteurenbasis en aflossing van schuldportefeuillegoed gespreid in de tijd
- Beschikbare, maar geen buitensporige kredietlijnen maken groei mogelijk

Dividendstabiliteit voor aandeelhouders

Prestaties 2024

Stijging huurinkomsten van +5,6%
naar een totaal van € 69,6 miljoen



Acquisities en de opleveringen van een aantal ontwikkelingsprojecten blijven in 2024 de driver voor bijkomende huurinkomsten, ondanks de huidige marktomstandigheden en -sentiment. 99% van de verschuldigde huren over boekjaar 2024 werden ontvangen en de indexaties werden volledig doorgerekend.

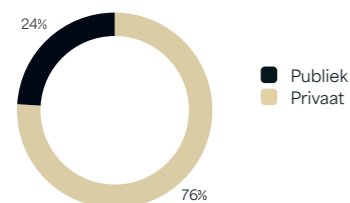
Veranderingsgerichtheid

Onze groeiambities werden tijdelijk aangepast aan de marktomstandigheden met het oog op behoud van rendabiliteit, maar niet volledig stopgezet.

Stabiele inkomstenstromen dankzij

Contracten met publieke sector

Ongeveer 25% van onze huurstromen vloeien nog steeds voort uit Belgische overheidscontracten. Een unieke positie als GVV.

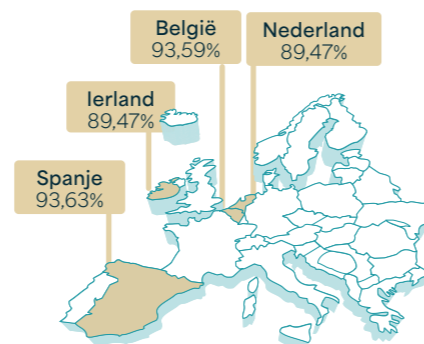


Tripletcontracten

Onze huurcontracten leggen onderhouds- en verzekeringsverplichtingen op aan onze huurders. Zij staan tevens in voor de fiscale verplichtingen. De stabiele en voorspelbare cashflow is cruciaal voor het financieren van nieuwe investeringen en het uitkeren van dividenden.

Een sterke reële bezettingsgraad van gem. 93,43% en een rent collection rate van 99%

Contractueel zijn we 100% ingedekt tegen eventuele leegstand. Maar we genieten ook op elk van onze doelmarkten van een erg hoge reële bezettingsgraad, gesterkt door een vergrijzende bevolking.



Integriteit

Onze overheidscontracten worden gebackt door sterke waarborgen en vormen door deze gegarandeerde kasstromen een belangrijk onderdeel van ons defensief risicoprofiel.

Professionalisme

Een zorgvuldig selectie van solide huurders zorgt voor beperkt risico op wanbetalingen.

Aangepaste EPRA-winst van € 1,07 per aandeel, een stijging van 4,67%

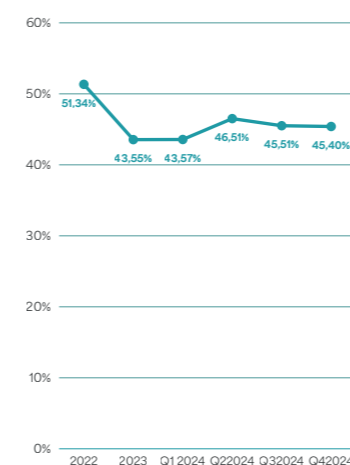
De gezonde operationele winstgevendheid vertaalt zich in een stijging van de aangepaste EPRA-winst van € 38,0 miljoen in 2023 naar € 39,8 miljoen in 2024. Dit betekent een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,07 voor 2024 t.o.v. € 1,03 vorig jaar. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de stijgende huurinkomsten hiervoor beschreven in combinatie met de zeer hoge bezettingsgraad (100%).

Professionalisme

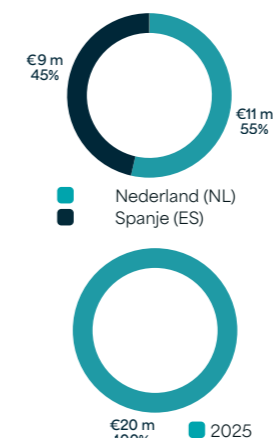
Maar ook een nauwgezet financieel beheer, met een doordachte hedging van rentevoeten en een efficiënte kostencontrole lagen aan de basis van dit positieve resultaat.

Sterke solvabiliteit en liquiditeit blijven key voor een duurzame dividenduitkering en portefeuillegroei

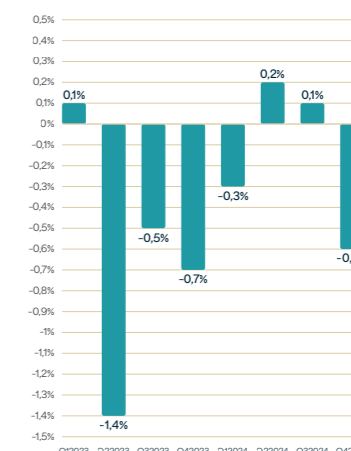
Schuldgraad onder controle met een EPRA-LTV van 45,40%



Pipeline van €19,7 m



Stabiele waardering vastgoedportefeuille -0,64% reële waarde YoY



Professionalisme

Bovendien beschikken we op 31 december 2024 over een beschikbare capaciteit op de kredietlijnen van € 55 miljoen (in 2025 werden bijkomende kredietlijnen aangegaan voor een totaalbedrag van € 30 miljoen). We hebben dus voldoende toegang tot kapitaal (eigen vermogen en schulden). De strategie is om verder te groeien, mits dit binnen de 3 jaar bijdraagt aan een verhoogde winst per aandeel (EPS), met oog op een schuld ratio van maximaal 50%.

Integriteit

Met onze duurzame dividendpolitiek streven we naar een stabiel rendement voor onze aandeelhouders, gebaseerd op een verantwoord financieel beleid. We gaan voor langetermijnwaardecreatie, zelfs in uitdagende marktomstandigheden, om onze betrouwbare en ethische bedrijfsvoering te onderstrepen.



Valérie Jonkers
COO

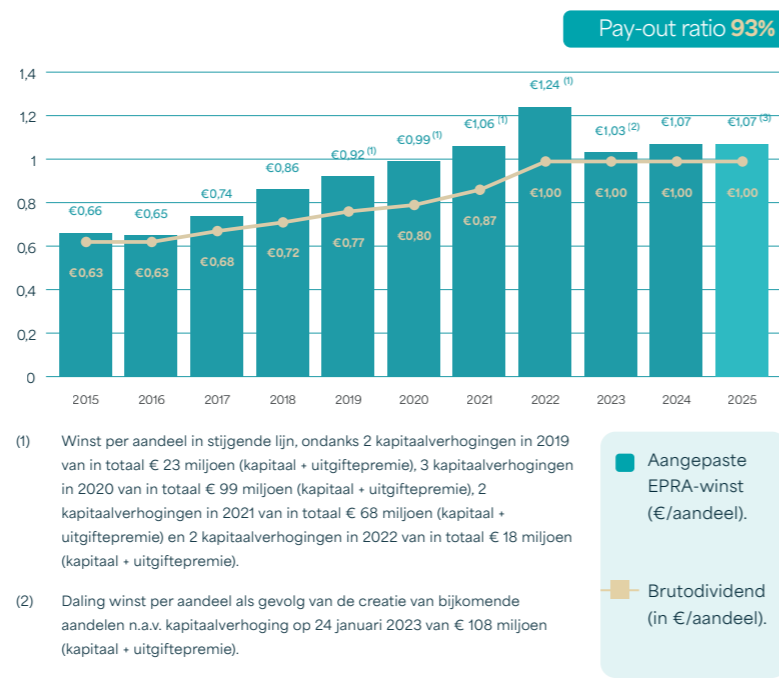
'De solide resultaten van onze vastgoedportefeuille weerspiegelen niet alleen onze strategische langetermijnvisie, maar bovenal de nauwe samenwerking met onze zorgoperatoren. Door voortdurend in dialoog te blijven en samen te bouwen aan duurzame woon- en zorgomgevingen, realiseren we waarde – voor onze partners, onze bewoners én onze aandeelhouders.'



Filip Van Zeebroeck
CFO

‘Dankzij onze sterke operationele cijfers en beheer van onze schulden kunnen wij onze aandeelhouder een (minstens) stabiel dividend blijven aanbieden, al vele jaren lang.’

- Professionalisme
- Veranderingsgerichtheid
- Integriteit



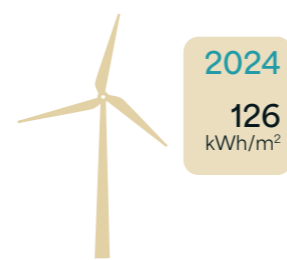
Onze duurzame dividendstrategie

ligt volledig in lijn met onze 3 kernwaarden en vertegenwoordigt stabiliteit, groei en vertrouwen. We combineren een solide financieel beleid met een gecontroleerde schuldgraad en transparante uitkeringen. Dankzij onze flexibele en verantwoorde aanpak creëren we blijvende waarde voor onze aandeelhouders, gesteund door sterke, indexeerbare huurinkomsten.

Meer informatie over onze aandelenprestatie staat in hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag' op pagina 204.

Een energiezuinige en recente portefeuille geeft ons concurrentiële slagkracht

-5% YoY
In energieconsumptie van onze portefeuille ⁽¹⁾



Sterke prestatie i.v.m onze peers zelfs mét hogere targets

	2023 In kWh /m ²	2024 In kWh /m ²	Target 2030 In kWh /m ²
Care Property Invest ⁽¹⁾	132	126	110
Peer 1	142	138	130
Peer 2	158	Niet beschikbaar	130

Recente portefeuille
(gemiddelde leeftijd gebouwen)

Leeftijd gebouw	< 1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	>10 jaar
Vastgoedbeleggingen	6%	35%	19%	40%
Fin. leases	-	1%	4%	95%

Gemiddelde leeftijd gebouwen
Vastgoedbeleggingen **10,02 jaar**
Fin. leases **18,77 jaar**

(1) Exclusief projecten uit de initiële vastgoedportefeuille

- Professionalisme
- Veranderingsgerichtheid
- Integriteit

Onze inspanningen op het gebied van energie-efficiëntie worden gereflecteerd in onze werkelijke prestaties. Deze inspanningen, tesamen met ambitieuze actieplannen en voortdurende energieaudits, ondersteunen niet alleen de waarde van onze portefeuille op de lange termijn, maar versnellen ook onze weg naar een energieneutrale toekomst tegen 2050.

Lees meer over onze prestaties en initiatieven in hoofdstuk III. Duurzaamheidsverklaring vanaf pagina pagina 128.



Aurianne Lambert
Duurzaamheidsmanager

‘In 2024 schakelden we van inzicht naar impact: met energie-audits en gerichte actieplannen bereiden we onze portefeuille voor op een net-zero toekomst.’

Risicofactoren



I. Risicofactoren

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

Het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van de vastgoedportefeuille van Care Property Invest en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken. De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven is niet exhaustief. De meeste van deze factoren betreffen onzekere gebeurtenissen die zich mogelijks kunnen voordoen.

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

Care Property Invest is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren een weergave zijn van de belangrijkste risico's die op heden verbonden zijn aan de Vennootschap en haar activiteiten. De volgorde waarin de risicofactoren worden vermeld, is een

indicatie van het belang (in functie van de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen en de verwachte omvang van het negatieve effect) van de risicofactoren per categorie. De volgorde van de categorieën geeft echter geen beoordeling van het belang van de categorieën zelf of van het relatieve belang van de risicofactoren vermeld binnen een bepaalde categorie in vergelijking met de risicofactoren vermeld in een andere categorie. Daarnaast wordt er ook op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met slechts een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop Care Property Invest dagelijks wordt bestuurd.

De voornaamste risicofactoren waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige en dagdagelijkse opvolging, zowel door de riskmanager, de effectieve leiders als door de raad van bestuur die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen/uitschakelen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele totale return op lange termijn.

De Vennootschap heeft sinds 2019 een auditcomité dat, inzake risicobeheer, als taak heeft te waken over de efficiëntie van de systemen inzake risicobeheer van de Vennootschap.

1. Marktrisico's

1.1 Risico's verbonden aan het concentratierisico

1.1.1 Beschrijving van het risico

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

De Vennootschap dient, overeenkomstig de GVV-Wet, deze risico's te beperken en aan risicospreiding te doen, door een diversificatie van haar vastgoed te respecteren, dit op geografisch vlak, per type vastgoed en per huurder. Artikel 30 van de GVV-Wet voorziet dat 'geen enkele door de Openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg mag hebben dat (1) meer dan 20% van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of (2) dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20%, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage'. Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting. Voor de toepassing van dit artikel wordt onder 'activageheel' verstaan één of meer vaste goederen of activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 met een beleggingsrisico dat voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap als één risico dient te worden beschouwd. Indien de Vennootschap de 20% diversificatiereguleer zou overschrijden, mag de Vennootschap geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder zou stijgen. Het beperkt met andere woorden de mogelijkheden van de Vennootschap in het kader van bijkomende investeringen of desinvesteringen. De reden hiervoor is dat een te hoge blootstelling op een exploitant

huurder eveneens een te grote blootstelling op het risico van de insolventie van deze huurder met zich meebrengt (zie '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 28).

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

Op 31 december 2024 zijn de drie grootste exploitanten binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, berekend als de reële waarde van het verhuurde vastgoed in verhouding tot de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), de volgende:

- Colisée (Armonea): 13,78%
- Vulpia Care Group: 11,14%
- Korian: 7,76%

Op 31 december 2024 was de verhouding van de reële waarde van de drie grootste vastgoedbeleggingen t.o.v. de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), als volgt:

- Résidence des Ardennes (Attert - BE) - uitgebaat door My-Assist: 3,77%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) - uitgebaat door Colisée (Armonea): 2,97%
- Westduin (Westende - BE) - uitgebaat door Colisée (Armonea): 2,86%

(1) Het woord 'Vennootschap' betekent in dit jaarverslag: Care Property Invest nv.

Turnhout (BE) | Aan De Kaai



Wat de huurinkomsten betreft zijn op 31 december 2024 de drie grootste private huurders van de Vennootschap, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten, de volgende:

- Colisée (Armonea): 13,48%
- Vulpia Care Group: 10,70%
- Korian: 7,67%

De drie grootste huuropbrengsten uit één vastgoed geheel, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten, zijn op 31 december 2024 als volgt:

- Résidence des Ardennes (Attart - BE) - uitgebaat door My-Assist: 3,63%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) - uitgebaat door Colisée (Armonea): 3,21%
- Forum Mare Nostrum I (L'Alfàs del Pi - ES) - uitgebaat door Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum: 3,27%

1.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een sterke terugval in inkomsten of cashflows in geval van vertrek van een huurder, die op zijn beurt een impact heeft op de rendabiliteit van de Vennootschap en de mogelijkheid om dividenden uit te keren of minstens gelijk te houden. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NTA) indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen (zie ook verder onder risicofactor '2.2 Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen' op pagina 26).

De Vennootschap schat de kans dat het risico zich materialiseert in als laag en de impact indien het zich materialiseert als gemiddeld.

1.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Care Property Invest volgt strikt de wettelijke diversificatieregels ter zake, zoals voorzien in de GVV-regelgeving. De Vennootschap verkreeg wel de toestemming van de FSMA om voor de berekening van de ratio van het concentratierisico in de noemer rekening te houden met de reële waarde van de financiële leasings in plaats van de boekwaarde. De Vennootschap heeft geen mogelijkheden om haar activiteiten uit te breiden naar andere segmenten dan zorgvastgoed waardoor diversificatie niet mogelijk is op sectoraal vlak, maar wel op geografisch vlak.

Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Bij afsluiten van het boekjaar is de grootste huurder verantwoordelijk voor 13,48% van de totale inkomsten, evenwel gespreid over meerdere sites (zie in hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag' diagram '2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant' op pagina 213). Daarenboven heeft de Vennootschap reeds een goede spreiding van haar vastgoedportefeuille over 151 sites, waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (zie diagram '2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant' op pagina 213, in hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag').

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



De strategie van Care Property

Invest is erop gericht om voor de

beleggers stabiliteit te creëren.

2. Operationele risico's

2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders

2.1.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op een (gedeeltelijke) wanbetaling of het faillissement van huurders, leasingnemers en erfpachthouders. De Vennootschap is m.a.w. blootgesteld aan het risico dat haar huurders, leasingnemers en/of erfpachthouders in gebreke blijven ingevolge (bijvoorbeeld) een verslechtering van de incassograad, een daling van de bezettingsgraad (of zelfs leegstand), stijging (energie- en voedings)kosten, verhoogde indexatie huur, interestkost en lonen door gestegen inflatie.

2.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds een onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad en anderzijds het oplopen van commerciële kosten voor herverhuring indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders, leasingnemers of erfpachthouders in gebreke blijven, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren. Dit alles heeft een impact op de rendabiliteit van de Vennootschap en de capaciteit om dividend uit te keren of tenminste op niveau te houden. De impact op de resultaten van de Vennootschap zal uiteraard ook afhangen van de relatieve grootte van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hoe kleiner het aandeel van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, hoe kleiner de impact op de resultaten van de Vennootschap (zie ook risicofactor '1.1 Risico's verbonden aan het concentratierisico' op pagina 25).

Het verlies van huurinkomsten kan ook een negatieve invloed hebben op de waardering van het betrokken onroerend goed (zie ook risicofactor '3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 37). Indien de betrokken huurders, leasingnemers en erfpachthouders in gebreke blijven voor een lange termijn zullen deze overeenkomsten uiteindelijk voortijdig eindigen, waardoor er gedurende de periode waarin een nieuwe huurder dient te worden gevonden geen huurinkomsten zijn. Bijkomend bestaat het risico dat de nieuwe huurder enkel bereid is het zorgvastgoed te huren aan een lagere huurprijs en/of aan andere huurvoorwaarden, hetgeen tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige inkomsten en kasstromen van de Vennootschap.

Een somber economisch klimaat, hoge inflatie of andere factoren die een wezenlijke invloed kunnen hebben op de kostenstructuur (zowel algemene alsook financiële kosten) en aldus de betalingscapaciteit van de huurders, kunnen ook leiden tot nieuwe onderhandelingen met bestaande huurders over lopende huurovereenkomsten (lees: huurverlagingen, wat eveneens tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt). Een pandemie (zoals COVID-19) zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot een toename van het aantal vacante bedden, alsook tot wijzigingen in de regelgeving die de kostenstructuur van de exploitant onder druk zouden kunnen zetten.

In de loop van het boekjaar 2024 werd een niet materieel bedrag van € 114.339 aan huurachterstallen overgeboekt naar dubieuze debiteuren en afgeboekt (op een totaal van € 69.613.592 aan huurinkomsten). Per 31 december 2024 zou een verlies van € 1.000.000 aan huur, om welke reden dan ook, zij het door wanbetaling door één grote exploitant, dan wel door wanbetaling door meerdere exploitanten, de winst per aandeel met ongeveer € 0,0270 negatief beïnvloeden.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van dit intrinsiek risico in als gemiddeld en de negatieve impact indien deze zich manifesteert als hoog.

2.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

De Vennootschap wapent zich tegen deze risico's op verschillende vlakken. Voor de projecten in de initiële portefeuille⁽¹⁾ worden de kosten bij eventueel in gebreke blijven van een operator (in dit geval een OCMW) gedekt door het gemeentelijk garantiefonds. Voor de portefeuille van vastgoedbeleggingen bestaan de waarborgen gewoonlijk uit één of meer van de volgende waarborgen: bankgaranties, concerngaranties (door vermogende groepsentiteiten) en/of een recht om een pand te nemen op de vorderingen van de relevante exploitant. Op 31 december 2024 bedroeg het totaalbedrag van de bankgaranties/huurwaarborgen € 21.257.832.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

Beersel (BE) | Ter Beuken



Het is evenwel niet altijd vanzelfsprekend om bepaalde zekerheden uit te winnen (bv. een hypotheek) en ook blijft het risico steeds bestaan dat, indien de betrokken huurder, leasingnemer of erfpachthouder in gebreke blijft voor een lange termijn, de waarborgen niet volstaan en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren.

Een zorgvuldig geselecteerde en evenwichtig verdeelde portefeuille aan operatoren zorgt verder voor een uitstekende risicospreiding. De solvabiliteit van de huurders wordt grondig gescreend vóór opname in de portefeuille.

De Vennootschap streeft naar de uitbouw van haar portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders. Alvorens er geïnvesteerd wordt in een bepaald zorgvastgoed wordt er een grondige analyse gemaakt van het businessplan van de operator en bepaalde ratio's die de leefbaarheid van het project weerspiegelen. Daarnaast voert de Vennootschap op halfjaarlijkse of kwartaalbasis een monitoring uit van de financiële toestand van de operatoren alsmede een nazicht op een aantal operationele parameters die de operatoren op basis van de bepalingen van de huur- of erfpachtovereenkomsten verplicht dienen aan te leveren.

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

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

2.2.1 Beschrijving van het risico

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

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

- slijtage of schade als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders;
- fouten bij de acquisitie van het vastgoed (bv. foutieve plannen en/of foutieve opmeting, onjuiste veronderstellingen en parameters die worden gebruikt tijdens de initiële waardering van het vastgoed waardoor de waardering incorrect is);
- toenemende leegstand (bv. door een overaanbod van zorgvastgoed of de impact van onverwachte omstandigheden zoals de COVID-19 crisis);
- het niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten onder meer op het vlak van duurzame ontwikkeling, conjuncturele of marktomstandigheden;
- het aankopen van vastgoed aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of de verkoop ervan aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde (bv. door te investeren of desinvesteren tijdens een ongunstig moment in de investeringscyclus);
- huurverlaging ingevolge (onrechtstreeks) een foutief businessplan;

- onbetaalde huurprijzen (zie ook risicofactor '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 28);
- een daling van de huurprijzen bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie ook risicofactor '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 28);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (bv. de sinds 1 januari 2022 gewijzigde overdrachtsbelasting in Vlaanderen op de verkoop van onroerend goed);
- de stijging van de rente en tevens de marktyields, zijnde de rendementen die gehaald worden uitgedrukt in huurinkomsten gedeeld door de conventionele waarde.

2.2.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap, wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2024 zou dalen met € 320,0 miljoen of 31,5% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2024, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap stijgt tot 65% (zie ook '3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 37).

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



Carabanchel, Madrid (ES) | Emera Carabanchel

De Vennootschap monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis (zie ook risicofactor ‘3.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad’ op pagina 37). Daarnaast loopt de Vennootschap het risico dat zij ten gevolge van de toepassing van artikel 7:212 WVV niet meer in staat is om het vooropgestelde dividend of een dividend uit te keren.

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

De Vennootschap schat zowel de kans dat het risico zich materialiseert als de negatieve impact wanneer het risico zich materialiseert in als gemiddeld.

2.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

Het vastgoedpatrimonium (meer specifiek het gedeelte dat geboekt wordt als vastgoedbelegging) wordt ieder kwartaal gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. De portefeuille leasingvorderingen wordt geboekt overeenkomstig IFRS 16 en de boekwaarde is als dusdanig niet onderhevig aan negatieve variaties a.g.v. de waarde van het vastgoed op zich, maar wel ten gevolge van een stijging van de marktinterestvoeten. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 10,2 miljoen op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,27 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,41% op de schuldratio. Deze waardeschommeling betreft een niet-kaselement dat dan ook op zich geen impact heeft op de aangepaste EPRA-winst, behoudens in geval van een realisatie die een nettominwaarde met zich meebrengt die niet vrijgesteld is van verdeling en dus het resultaat van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen. Bij gecumuleerde negatieve variaties bestaat de kans wel dat de mogelijkheid van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen onder druk komt.

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

2.3 Risico’s verbonden aan het bouwrisico en aan het ontwikkelen van projecten met het oog op verhuring

2.3.1 Beschrijving van het risico

Ontwikkelingsprojecten houden verschillende risico’s in, waaronder de specifieke risico’s (i) dat de nodige vergunningen om een gebouw op te richten niet toegekend worden, dan wel aangevochten worden, (ii) dat het project vertraging oploopt of niet kan worden uitgevoerd (met verminderde huurinkomsten, uitstel of verlies van verwachte huurinkomsten) of (iii) dat het budget wordt overschreden omwille van onvoorziene kosten of hoge inflatie.

2.3.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

Naast investeringen in opgeleverde projecten, die op korte termijn huurinkomsten genereren, investeert de Vennootschap in ontwikkelingsprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Per 31 december 2024 heeft de Vennootschap 3 (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een boekwaarde van € 25,0 miljoen (wat neerkomt op 2,45% van de totale boekwaarde van de vastgoedbeleggingen). De ‘cost-to-complete’⁽¹⁾ van 2 van de 3 projecten bedraagt € 2,5 miljoen met een geschatte jaarlijkse huuropbrengst van € 1,1 miljoen. Voor het derde project (Hillegom) wordt momenteel aan een oplossing gewerkt met een nieuwe ontwikkelaar.

(1) Bijkomende investeringen die moeten worden gemaakt om lopende projectontwikkelingen op te leveren.

De ontwikkeling van een gebouw neemt gemiddeld ca. 2 tot 3 jaar in beslag afhankelijk van het land (inclusief vergunningsperiode). Indien vertraging optreedt in het bekomen van de vergunning of de uitvoering van de werkzaamheden, heeft dit evenredige vertraging in de gebudgetteerde huurinkomsten tot gevolg.

De Vennootschap schat zowel de kans dat het risico zich materialiseert als de negatieve impact wanneer het risico zich materialiseert in als gemiddeld.

2.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Hoewel de Vennootschap er steeds naar streeft om contracten te onderhandelen die de risico’s van grote bouwwerken tot een minimum beperken (bv. door steeds tegen een vaste prijs te werken bij een ontwikkeling, de zogenaamde sleutel-op-de-deurformule, de acquisitie pas aan te vatten na de verkrijging van de nodige vergunningen en de nodige boetebedingen voor laattijdige oplevering te voorzien), is dit niet steeds haalbaar. En zelfs indien de Vennootschap een ontwikkelingsovereenkomst tegen vaste prijs heeft gesloten, is het mogelijk dat de ontwikkelaar ten gevolge van wijzigende marktomstandigheden of ten gevolge van een (solvabiliteits)falen (bv. door stijgende bouw- of energiekosten) zijn contractuele verplichtingen niet nakomt.

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

2.4 Risico's verbonden aan het aflopen van de financiële leasingcontracten

2.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan omschreven worden als de mogelijkheid dat bestaande aflopende financiële leasingcontracten niet verlengd worden of aan minder gunstige voorwaarden voor de Vennootschap.

2.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

Naast een portefeuille van vastgoedbeleggingen beschikt de Vennootschap tevens over een portefeuille aan financiële leasings, waarvan de eerste opstalrechten aflopen in 2026 en de laatste in 2043.

Een volledig verlies van de huurinkomsten van de financiële leasings die vervallen van 2026 tot en met 2030 (d.w.z. als er geen enkele vervangende investering wordt gevonden), zou per 31 december 2024 een negatieve impact hebben op de EPS van € 0,18 (zonder rekening te houden met het positieve effect van de aflossing van de kredieten met de eindeopstalvergoeding die de Vennootschap naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen).

De Vennootschap schat de mogelijkheid dat deze contracten niet verlengd kunnen worden zonder vervangende investering in als laag, en een verlaging van de huur doordat de gelden niet aan dezelfde rendementen kunnen belegd worden als hoog.

Beersel (BE) | Orelia Ter Beuken



2.4.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Niettegenstaande de Vennootschap tracht deze contracten te verlengen, is de potentiële impact van de beëindiging ervan dat de Vennootschap huurinkomsten verliest, (i) indien zij niet in staat is om met de eindeopstalvergoeding die zij naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen, nieuwe investeringen te financieren (waarbij de Vennootschap de ontvangen gelden evenwel kan aanwenden voor bv. de terugbetaling van financieringen), of (ii) indien de voorwaarden of modaliteiten van een eventuele vervangende investering minder gunstig zijn in vergelijking met de beëindigde financiële leasing.

Wat het restrisico betreft, schat de Vennootschap de mogelijkheid dat deze contracten niet verlengd kunnen worden zonder vervangende investering in als laag, en een verlaging van de huur doordat de gelden niet aan dezelfde rendementen kunnen belegd worden als hoog.

3. Financieel risicobeheer

3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters

3.1.1 Beschrijving van het risico

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

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.** De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 47,73% op 31 december 2024, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 369,8 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 518.812.573 (waarvan per 31 december 2024 voor een bedrag van € 379.812.573 werd opgenomen of 67,1% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar '3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 37.
- **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 2024 bedroeg de interest coverage ratio 3,22 ten opzichte van 3,44 per 31 december 2023. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 5.187.618 of van € 18.090.404 naar € 23.278.022 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 22,3% zijnde van € 58.195.055 naar € 45.226.009 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.

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

Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van 'negative pledge' of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van 'wanprestatie' of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde 'cross acceleration' of 'cross default' bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele 'waivers' door andere kredietverstrekkers, in het geval van een 'cross default' bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.



Tilburg (NL) | Villa Maria

3.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximumschuldgraad of interest coverage ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regelgever sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een

verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

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

3.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

3.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook '3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 35).

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

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

Per 31 december 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 47,73%, terwijl deze 46,65% bedroeg per 31 december 2023. De Vennootschap heeft per 31 december 2024 een extra schuldcapaciteit van € 594,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 369,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2024, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 320,0 miljoen of 31,5% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 1.015,3 miljoen op 31 december 2024. Bij een waardedaling van ongeveer € 246,5 miljoen of 24,3% 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 € 2,5 miljoen vertegenwoordigen. Ze heeft tevens verbintenissen aangegaan waarbij projecten onder opschortende voorwaarden verworven werden voor een bedrag van €10,1 miljoen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2024 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 357,2 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 582,2 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

3.3.1 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.

3.3.2 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 19,04% en 80,96% van de totale financiële schulden per 31 december 2024. 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 66,33% per 31 december 2024. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 85,37%. Per 31 december 2023 bedroeg deze 94,32%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2024 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast op afsluitdatum, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,32% naar 3,46%. 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 0,07%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 5,0 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 € 0,622/€ -0,672 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.

3.3.3 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 € 6,9 miljoen aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 84,0

miljoen en verschillende roll-over kredieten en termijnkredieten met variabele interestvoet bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2024 een uitstaand bedrag ten belope van € 338,2 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. 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, waarvan het totaal uitstaand bedrag € 2,3 miljoen bedroeg per 31 december 2024. 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 hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', bij 'Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening' op pagina 291, 'T 5.9 Netto-interestkosten' op pagina 296, 'T 5.27 Financiële schulden (1)' op pagina 310 en 'T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 302. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

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

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2024 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegenereerde huurstream van € 493.950) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 1.015.281.986 en een gegenereerde huurstream van € 51.957.634) die de Vennootschap aankocht na 2014.

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

3.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -176.988 per 31 december 2024 tegenover € 4.002.391 per 31 december 2023. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 4.409.379 per 31 december 2024.

3.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 4.409.379 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en van de NAW van € 0,12 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 € 23.015.932 of € 0,622 per aandeel en een stijging van de NAW eveneens ten belope van € 0,622 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -24.872.666 of € -0,672 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.

3.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

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

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

4. Reglementaire en andere risico's

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

4.1.1 Beschrijving van het risico

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

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

De aandeelhouders van Care Property Invest genieten sinds 1 januari 2017 van dit verminderde tarief aangezien 100% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van de huisvesting voor senioren.

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

Haacht (BE) | Klapgat



Op basis van het voorstel van de raad van bestuur zal de Vennootschap een brutodividend uitkeren van € 1,00 per aandeel of een totaal van € 36.988.833. Een stijging van de roerende voorheffing van 15% naar 30% zou aldus een stijging betekenen van € 5.548.325 van de in te houden roerende voorheffing of een daling van het nettodividend met € 0,15 per aandeel of van € 0,85 naar € 0,70 per aandeel.

4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

4.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Voor de initiële portefeuille⁽¹⁾ leasingvorderingen kan Care Property Invest fluctuaties in de roerende voorheffing opvangen en doorrekenen aan haar huurders zodat dit risico onbestaande is voor de aandeelhouders. Dit gedeelte van de portefeuille vertegenwoordigt 24,7% van de totale huurinkomsten. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is een dergelijke clause niet opgenomen. Dit betekent dat het nettodividend € 0,74 per aandeel zou bedragen, in geval van de verhoging van de huurgelden als gevolg van deze contractuele bepaling.

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegeneerde huurstroombetaling van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegeneerde huurstroombetaling van € 493.950) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 1.015.281.986 en een gegeneerde huurstroombetaling van € 51.957.634) die de Vennootschap aankocht na 2014.

4.2 Risico's verbonden aan de erfbelasting

4.2.1 Beschrijving van het risico

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

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

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. Dit betekent op eind 2024 een vrijgesteld bedrag van € 20,36 per aandeel in de hypothese dat het aandeel aangekocht werd bij de beursgang van de Vennootschap.

De laatste kennisgeving die de Vennootschap ontving van de banken ingevolge de promotor en oprichtingsovereenkomst (BNP Paribas Fortis, VDK Bank, Belfius Bank, KBC, CBC en Bank Degroof Petercam) en haar eigen aandeelhoudersregister geven aan dat 2.865.367 aandelen of 7,77% van het totaal aantal uitstaande aandelen per 31 december 2024 recht had op een vrijstelling.

De Vennootschap wenst de aandacht erop te vestigen dat het aantal aandelen dat recht heeft op de vrijstelling hoger ligt vermits sommige van haar aandelen bij andere financiële instellingen aangehouden worden. Aangezien bij een overtreding van de voorwaarden de vrijstelling van de erfbelasting voor de toekomst verloren gaat, zou dit bij overtreding op dit moment betekenen dat de totale vrijstellingsbasis, o.b.v. het netto dividend over boekjaar 2024 en de laatst gekende in aanmerking komende aandelen, met € 2.435.562 verminderd. Het uiteindelijke verlies aan vrijstellingsbedrag zal verder oplopen afhankelijk van de houdperiode van de aandelen in kwestie.

4.2.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

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

4.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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

4.3 Risico's verbonden aan het statuut

4.3.1 Beschrijving van het risico

Als Openbare GVV is de Vennootschap onderworpen aan de GVV-wet, die beperkingen inhoudt ten aanzien van o.m. de activiteiten, de schuldgraad, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, evenals van de naleving van strikte interne controleprocedures.

4.3.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Zo is de Vennootschap eveneens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de FSMA als toezichthouder sancties oplegt in geval van schending van toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van het statuut van GVV. Indien de Vennootschap haar statuut als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV's genieten en aldus de volledige belastbare grondslag inzake vennootschapsbelasting van toepassing worden. Dat zou voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 9,0 miljoen of ca. € 0,24 per aandeel. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een

gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden (Zie risicofactor '3.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 35). Eveneens zou verlies van het GVV-statuuut er ook voor zorgen dat de Vennootschap het verlaagd tarief in de roerende voorheffing van 15% op haar dividenden niet meer kan toepassen (zie risicofactor '4.1 Risico's in verband met de wijziging in het tarief van de roerende voorheffing' op pagina 41).

Bijkomend zijn de activiteiten van de Vennootschap geïnternationaliseerd (de Vennootschap heeft op heden investeringen gerealiseerd in België, Nederland, Spanje en Ierland). Deze internationalisering impliceert een toegenomen complexiteit van het wetgevend kader waaronder de buitenlandse wetgeving van het land van investering en het internationaal (fiscaal) recht waaraan de Vennootschap rechtstreeks dan wel onrechtstreeks (via een dochtervennootschap) is onderworpen.

Dochtervennootschappen die niet het statuut hebben van een GVV of een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF), blijven onderworpen aan vennootschapsbelasting zoals elke andere vennootschap, en in de mate waarin de Vennootschap rechtstreeks vastgoed bezit in het buitenland, is het mogelijk dat de Vennootschap onderworpen is aan lokale belastingen.

De Vennootschap kan zich voor de uitoefening van haar activiteiten in Spanje verzekeren van de toepassing van het SOCIMI-statuuut ('Sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario'), vergelijkbaar met het GVV-statuuut. Voor haar activiteiten in Nederland (met uitzondering van de activiteiten van haar dochtervennootschappen

Care Property Invest.NL10 B.V.⁽¹⁾ en Care Property Invest.NL11 B.V.⁽²⁾) kon zij tot op heden gebruik maken van het FBI-statuuut ('Fiscale beleggingsinstelling'), eveneens vergelijkbaar met het GVV-statuuut. In Nederland werd echter beslist om het FBI-statuuut vanaf 1 januari 2025 af te schaffen. Op basis van de cijfers over boekjaar 2024 zou dit voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 1,0 miljoen of ca. € 0,03 per aandeel.

Voor haar activiteiten in Ierland lijkt de toepassing van een fiscaal gunstig statuut uitgesloten waardoor deze onderworpen zijn aan de lokale reguliere vennootschapsbelasting.

Naast het risico van een wijziging van het fiscale kader specifiek voor GVV's bestaat er ook een risico dat het fiscale kader in de andere landen waarin de Vennootschap actief is, wijzigt, bijvoorbeeld m.b.t. het toepasselijke belastingregime en/of de belastingtarieven, of de interpretatie of praktische toepassing van de onderliggende regels. Dit zou kunnen leiden tot een hogere belastingdruk voor de desbetreffende activiteiten, of tot discussies en procedures met de bevoegde belastingautoriteiten, die naast eventueel verschuldigde belastingen aanleiding kunnen geven tot procedurekosten, boetes en moratoire interesten. Het uiteindelijk gevolg hiervan zou kunnen zijn dat er minder dividenden naar de Vennootschap vloeien en er dus minder dividenden kunnen worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de Vennootschap. Een voorbeeld hiervan is de afschaffing van het FBI-statuuut in Nederland vanaf 1 januari 2025 (zie supra).

4.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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

(1) De Vennootschap heeft tot de datum van dit document nog geen officiële bevestiging gekregen van de Nederlandse fiscus dat het FBI-statuuut van toepassing wordt geacht voor Care Property Invest.NL10 B.V.

(2) De Vennootschap heeft voor Care Property Invest.NL11 B.V. het FBI-statuuut niet aangevraagd, gezien de aangekondigde afschaffing vanaf 1 januari 2025.

4.4 Risico's verbonden aan het klimaat

4.4.1 Beschrijving van de risico's

Care Property Invest kan blootgesteld worden aan potentiële fysieke klimaatrisico's als gevolg van een stijgende zeespiegel, extreme weersomstandigheden en toenemende temperaturen. Hoewel de huidige portefeuille zich in relatief laag-risico gebieden bevindt, zou de klimaatverandering op lange termijn uitdagingen kunnen vormen. Dit risico kan zich voornamelijk voordoen in kustgebieden van Nederland. Eigendommen in Spanje zijn minder kwetsbaar voor stijgende zeespiegels vanwege hun hoogte. Daarnaast suggereert de verwachte stijging van de wereldwijde temperaturen, variërend van 1,5°C tot 5°C tegen het jaar 2100, een verhoogd risico op hittegolven, waar Zuid-Europese landen al mee te maken hebben. Men verwacht dat dit fenomeen ook zal toenemen in Centraal- en Noord-Europa op middellange en lange termijn.

Naast de fysieke klimaatrisico's kan het niet integreren van duurzaamheid in de bedrijfsvoering leiden tot transitie klimaatrisico's. Gezien het toenemend belang van duurzaamheid voor financiële instellingen en investeerders kan dit resulteren in verhoogde financieringskosten en moeilijkheden bij het aantrekken van investeerders.

4.4.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De potentiële impact van deze klimaatrisico's voor Care Property Invest kan aanzienlijk zijn. Met zorgwoningen die voornamelijk ouderen bedienen, die bijzonder kwetsbaar zijn voor weerfluctuaties, kan het ontbreken van adequate oplossingen voor klimaatbeheersing leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed en moeilijkheden bij het verhuren van units. Bovendien kan de verhoogde vraag naar oplossingen voor klimaatbeheersing de energie-intensiteit en koolstofvoetafdruk van gebouwen verhogen. Dit kan verhoogde operationele kosten met zich meebrengen. In extreme gevallen kunnen eigendommen zonder effectieve klimaatbeheersing minder aantrekkelijk worden voor huurders, wat de inkomstenstromen en de algehele financiële prestaties van de Vennootschap kunnen beïnvloeden. Daarnaast zouden overstromingsrisico's, vooral in regio's zoals Nederland, deze uitdagingen kunnen verergeren. Care Property Invest zal proactieve maatregelen blijven implementeren om de weerbaarheid en duurzaamheid van haar portefeuille te blijven verbeteren.

Om de waarschijnlijkheid en impact van deze risico's te beoordelen, heeft Care Property Invest een onafhankelijke derde partij aangesteld om een risicoanalysestudie uit te voeren op de portefeuille op basis van Value-at-Risk simulatiemethodologieën. Op basis van deze studie beoordeelt Care Property Invest de waarschijnlijkheid van deze risico's op de zeer lange termijn als gemiddeld. Als de risico's zich voordoen, zou de negatieve impact hoog kunnen zijn.

4.4.3 Beperkende factoren en beheersing van de risico's

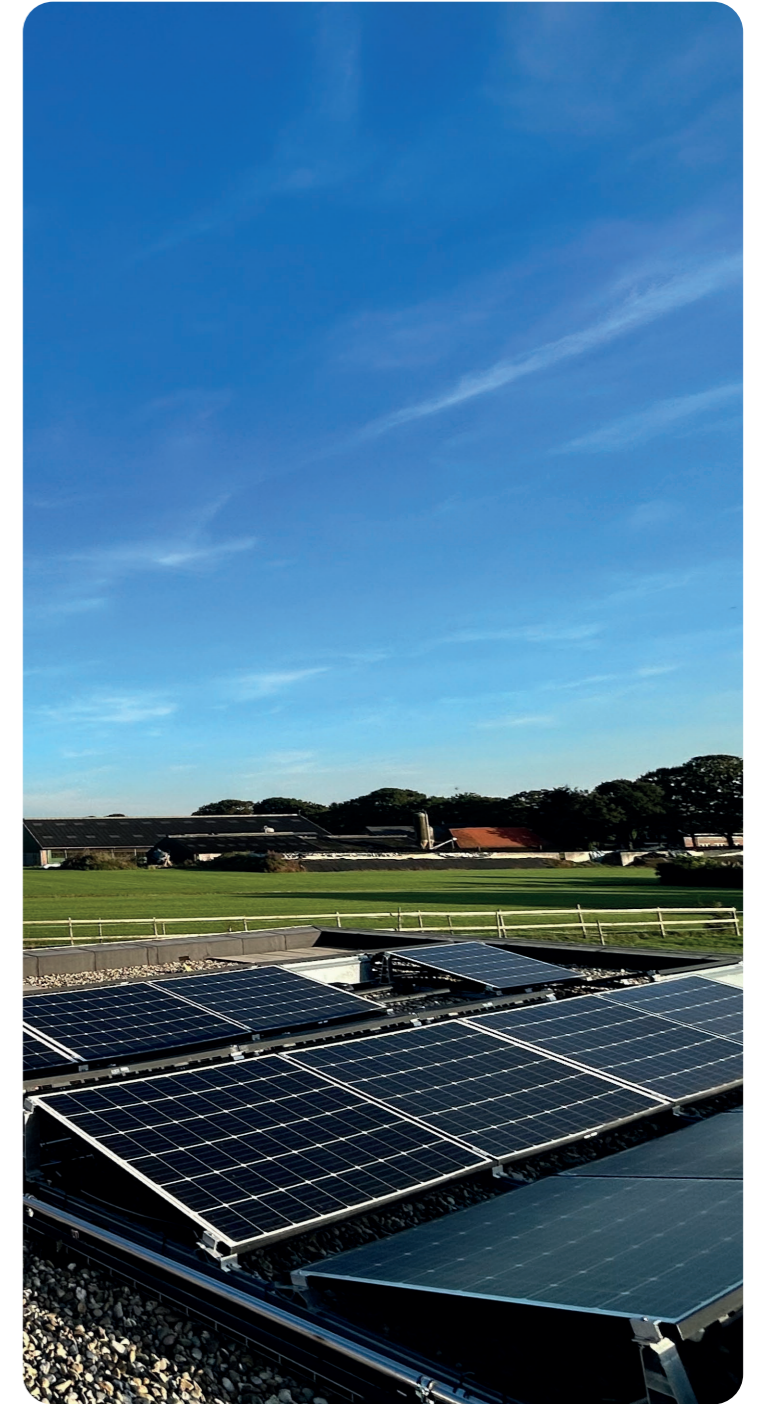
Care Property Invest heeft verschillende mitigatieacties geïmplementeerd om fysieke en transitie klimaatrisico's aan te pakken. Locaties van onze projecten worden zorgvuldig geselecteerd om het overstromingsrisico te minimaliseren. Tevens worden risicogebieden in Nederland proactief beheerd. Uitgebreide verzekeringsdekking en lokale overheidsmaatregelen beschermen tegen mogelijke verliezen als gevolg van overstromingen.

In nieuwe ontwikkelingen geeft Care Property Invest prioriteit aan het integreren van airconditioning- en klimaatregelsystemen om warmte-invoer te minimaliseren, waarbij functies zoals zonnewering en zonwerend glas worden gebruikt. De Vennootschap streeft naar een overgang naar energie-onafhankelijke gebouwen door het implementeren van hernieuwbare energiebronnen om de koolstofvoetafdruk te verminderen.

Bovendien heeft de Vennootschap een duurzaam financieringskader ('Sustainable Finance Framework') opgesteld om haar duurzaamheidsinitiatieven te ondersteunen, en worden milieueisen en rapporteringswetgeving permanent gemonitord.

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

Voor een uitgebreide beschrijving van de risico's m.b.t. klimaatverandering verwijzen we naar hoofdstuk 'III. Duurzaamheidsverslag - punt '2.1 Klimaatverandering' op pagina 150.



Dorst (NL) | Pim Senior

Beheersverslag



II. Beheersverslag

1. Missie en strategie

1.1 Waarden van het bedrijf

Professionaliteit

Care Property Invest voert zowel de lopende als toekomstige projecten steeds uit na het voltooiën van een uitgebreid onderzoekstraject, dat zowel intern als door externe onderzoeksbureaus werd uitgevoerd. Hierdoor kan zij voor elk project een accurate inschatting maken van de mogelijke risico's. Voorts worden de interne processen van nabij gemonitord en op tijd 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, de politieke wereld, de GVV-sector en in het algemeen alle partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben.

Veranderingsgerichtheid

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

1.2 Missie: Building a Caring Future Together

Europa staat voor een enorme demografische uitdaging. De komende decennia zal het aantal zorgbehoevende ouderen in de EU, en bijgevolg de vraag naar kwalitatieve zorginfrastructuur, nog exponentieel toenemen. Care Property Invest wil hierop een passend antwoord bieden.

De missie van Care Property Invest bestaat erin weloverwogen te investeren in hoogwaardige vastgoedoplossingen voor senioren en mensen met een beperking in Europa. We verwerven, bouwen en renoveren kwaliteitsvol zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen ...) en helpen zorgondernemers om hun projecten optimaal georganiseerd en aan de best mogelijke prijzen te ontwikkelen. Dit doen we op de meest duurzame manier en vanuit een solide organisatie, in nauw overleg met alle belanghebbenden én geheel op maat van de eindgebruikers. Zo garanderen wij de latere bewoners alle zorgzekerheid en wooncomfort.

Tegelijk willen we zeker zijn dat onze aandeelhouders de winst realiseren die zij verdienen. Als eerste openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht, streeft Care Property Invest een aantrekkelijk rendement op lange termijn na. Omdat onze vastgoedportefeuille voor 100% uit zorgvastgoed bestaat, betalen aandeelhouders slechts 15% roerende voorheffing.

1.3 Investeringsmogelijkheden

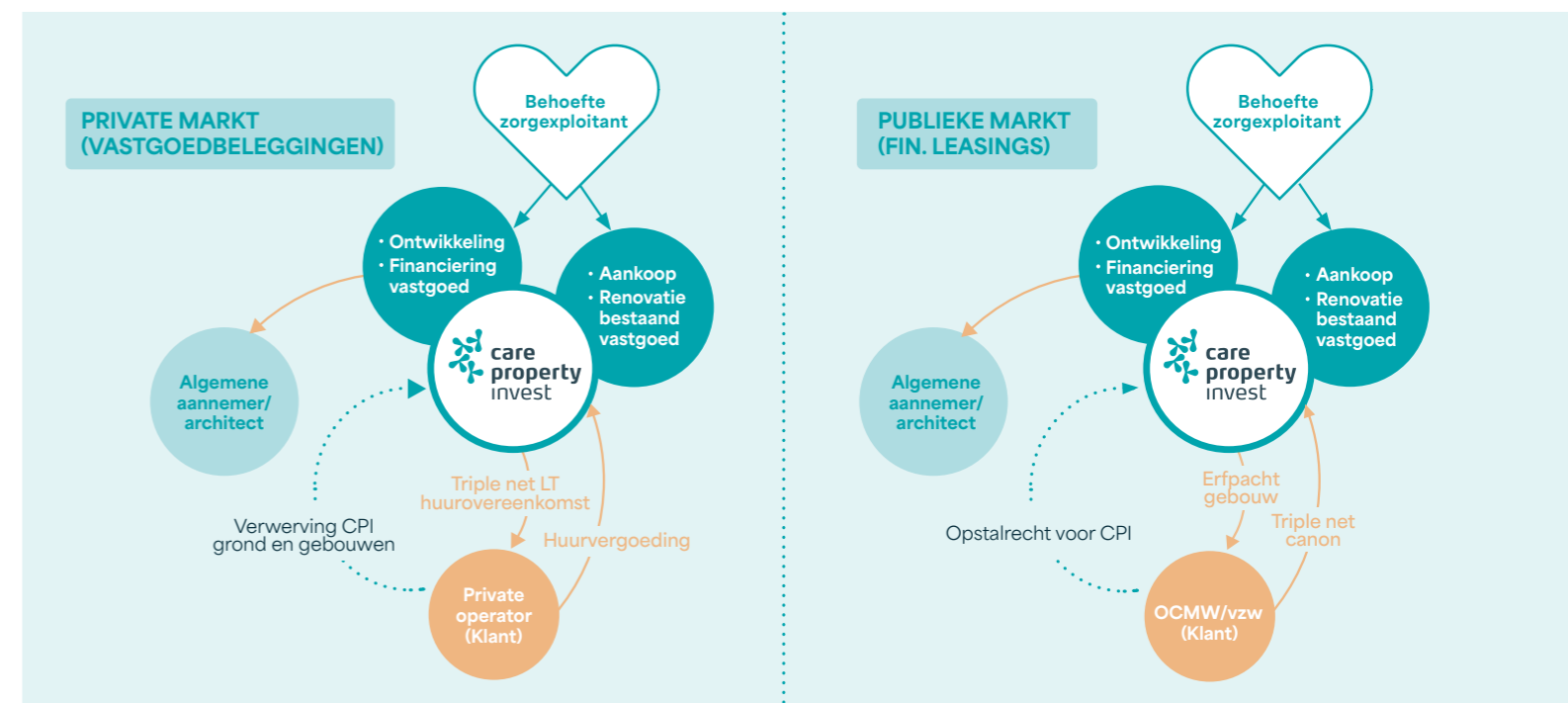
Als zorgvastgoedinvesteerder realiseren we een duurzame groei voor al onze stakeholders middels volgende investeringsmogelijkheden, zowel in het publieke als in het private domein in België, Nederland, Spanje en Ierland:

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

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

De initiatiefnemer geeft een recht van opstal (op een bouwgrond of een bestaand gebouw dat toe is aan renovatie) aan Care Property Invest voor minstens 32 jaar.

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



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

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



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst

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

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

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

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

1.4 Strategie

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

De 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.

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

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

We streven aldus bewust naar:

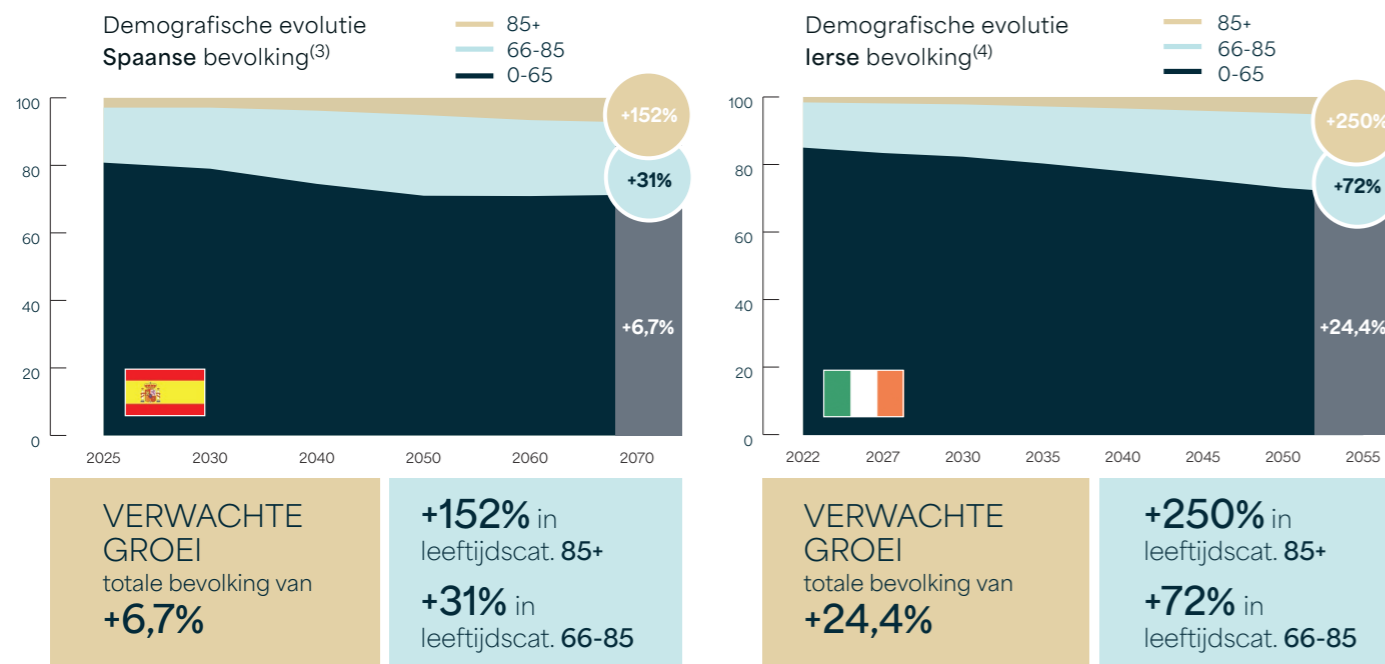
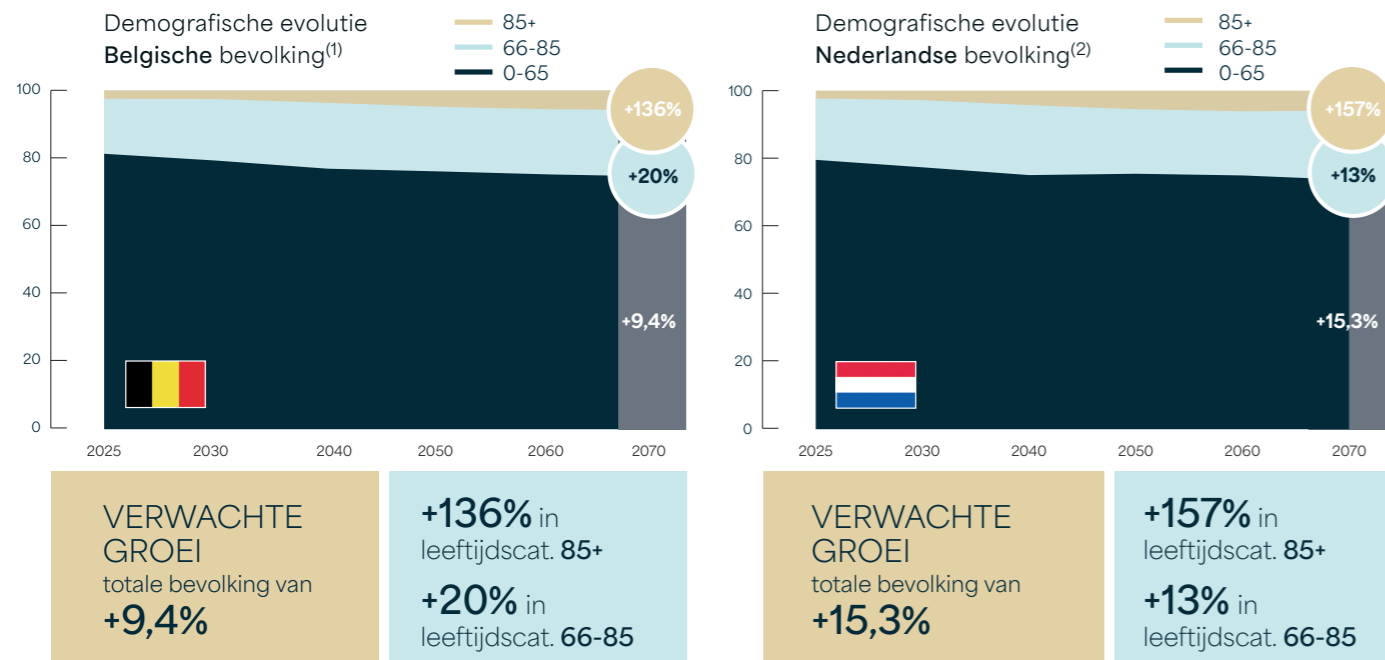
- De uitbouw van een goed gespreide vastgoedportefeuille, zowel geografisch als over verschillende operatoren, die we voor langere termijn aanhouden.
- Private en publieke samenwerkingen. We kunnen hierbij bogen op een jarenlange ervaring met talrijke lokale besturen, een unieke positie binnen onze sector.
- Snelle oplossingen op maat, dankzij onze rijke expertise en korte lijnen met onze klanten, de zorgoperatoren.

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.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;



(1) Gebaseerd op gegevens van Statbel, het Belgische statistiekbureau - Bevolkingsvooruitzichten 1992-2071, <https://statbel.fgov.be>.

(2) Gebaseerd op gegevens van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) - 'Prognose intervallen van de bevolking; leeftijdsgroep, 2024-2070', <https://opendata.cbs.nl/>.

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

(4) Gebaseerd op gegevens van het Ierse Central Statistics Office (CSO) - 'Projected population, 2016 - 2051', <https://www.cso.ie>. Om de vijf jaar worden er tellingen gehouden.

- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest waarbij eveneens het voldoen aan bepaalde ESG-criteria wordt geëvalueerd.

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

FINANCIËLE STRATEGIE

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

Oorsprong financiële bronnen

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

Eigen middelen

Voor de eigen middelen doet Care Property Invest een beroep op de kapitaalmarkt, via kapitaalverhogingen in geld en in natura.

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 onderzoekt de Vennootschap jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan om de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten door de aanstelling van een liquidity provider. Bovendien werkt de Vennootschap actief aan het voldoen van de criteria van indexen, zoals b.v. FTSE EPRA/NAREIT index waar Care Property Invest vorig jaar tot toetrad en wat de liquiditeit van het aandeel ten goede komt.

Vreemde middelen

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

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

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico ingeval de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten, niet langer zou respecteren. Deze convenanten voorzien in marktconforme bepalingen, o.a. inzake schuldgraad (cfr. GVV-KB) 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, gegeven de huidige marktomstandigheden, als langetermijndoelstelling om een schuldgraad (cfr. GVV-KB) 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 minstens 80%. Care Property Invest volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om zo haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn, alsook het afsluiten van derivatencontracten om het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap houdt bij de gemiddelde duur van haar kredieten eveneens rekening met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert Care Property Invest cashflows op lange termijn. Door het triple-netkarakter⁽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 2024 nog ongeveer een kwart van de huurinkomsten voortkomt uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

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

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

DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

Het is onze ambitie om voorop te lopen op het vlak van duurzaamheid binnen de zorgvastgoedsector. In eigen land beschikken we vandaag al over de jongste en meest energie-efficiënte portefeuille in vergelijking met onze sectorcollega's. Om ons voor te bereiden op de komende uitdagingen, zoals de toenemende nood aan kwalitatief zorgvastgoed voor iedereen, klimaatverandering en energietransitie, gaan we toekomstgericht met duurzaamheid om.

We voldoen aan de eisen van het 'dubbele materialiteitsprincipe' van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Daarbij rapporteren we niet alleen over onze financiële gezondheid, maar ook over de maatschappelijke en ecologische impact van onze activiteiten.

Bij Care Property Invest zetten we ons actief in voor duurzaamheid, met focus op drie belangrijke pijlers: investeren in duurzame gebouwen, bouwen van duurzame relaties en een ethisch verantwoord beleid voeren. Onze meetbare doelen weerspiegelen ons streven om duurzaamheid een integraal onderdeel te maken van onze algemene bedrijfsstrategie en dagelijkse activiteiten. Samen werken we aan een solide basis voor een duurzame toekomst, waarin we niet alleen waarde creëren voor onze investeerders, maar ook een positieve impact maken op de maatschappij en het milieu.



Turnhout (BE) | Aan de Kaai

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2024

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, nieuwe projecten in ontwikkeling, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het boekjaar 2024. Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

2.1.1 Projecten boekjaar 2024 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	18/06/2024	Bloemendaal	2016	20 jaar (triple net)	€ 10,1
Lopende projecten in ontwikkeling						
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
Residence Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q1 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 1,6

2.1.2 Projecten boekjaar 2024 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Opgeleverde projecten						
La Marina	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6

2.1.3 Projecten boekjaar 2024 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4

2.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2024

2.2.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opsloping	Datum akte	Datum officiële publicatie
Het Gehucht nv	Care Property Invest nv	01/01/2024	31/05/2024	29/08/2024

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie <https://carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/>.

2.2.2 Aanstelling nieuwe CEO

Care Property Invest verwelkomde Patrick Couttenier als nieuwe CEO vanaf 1 januari 2025. Hij neemt de fakkel over van de voormalige CEO Peter van Heukelom,



wiens mandaat verstreek op 31 december 2024. De heer Peter Van Heukelom blijft evenwel actief als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Gelet op het vrijwillig ontslag van de heer Willy Pintens, met als ingang 31 december 2024, als bestuurder van Care Property Invest heeft de raad van bestuur besloten om de heer Patrick Couttenier als bestuurder te coöpteren, dit in afwachting van de bevestiging van de aanstelling door de eerstvolgende gewone algemene vergadering van de Vennootschap op 28 mei 2025.

2.2.3 Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur

Op 1 juli 2024 hebben de heren Willy Pintens en Dirk Van den Broeck het college van dagelijks bestuur verlaten en hebben de heren Willem Van Gaver, CLO (Chief Legal Officer) en Philip De Monie, CBDO (Chief Business Development Officer), de fakkel overgenomen.



Het college van dagelijks bestuur is vanaf 1 juli 2024 als volgt samengesteld: Peter Van Heukelom, voorzitter van het college van dagelijks bestuur, Filip Van Zeebroeck, Valérie Jonkers, Willem Van Gaver en Philip De Monie.

Op 31 december 2024 liep het mandaat van Peter Van Heukelom als lid van het college van dagelijks bestuur ten einde. Sinds 1 januari 2025 neemt de heer Patrick Couttenier dit mandaat, alsook het voorzitterschap van het college van dagelijks bestuur, waar.

2.2.4 Opname in EPRA-index

Care Property Invest kondigde op 10 juni 2024 aan dat het aandeel vanaf 21 juni 2024, na beurstijd, werd opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Global Index en in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Dit zijn twee belangrijke investeringsindices voor beursgenoteerd vastgoed, die ook als wereldwijde benchmarks voor de sector gelden. Tevens vertrouwen beleggers op de expertise en professionaliteit van EPRA om, in het bijzonder, de Europese markt te volgen, waardoor ze op een praktische wijze hun portefeuillerendementen kunnen vergelijken. Met een samenstelling van ongeveer 500 verschillende aandelen, vertegenwoordigt de Global Index wereldwijd meer dan € 3 biljoen aan hoogwaardig vastgoed.

Care Property Invest bereikte deze mijlpaal door strategische verbeteringen zoals het verhogen van de liquiditeit van het aandeel en het verminderen van de proportie van financiële leasings tegenover vastgoedbeleggingen in de vastgoedportefeuille. Deze opname verhoogt de zichtbaarheid aanzienlijk en opent nieuwe mogelijkheden voor het aantrekken van institutionele investeerders, wat essentieel is voor verbeterde toegang tot kapitaalmarkten. Dit zal substantieel bijdragen aan het toekomstige succes en de groei van de Vennootschap en bijgevolg de positie van de Vennootschap op de vastgoedmarkt verder versterken.

2.2.5 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2024 voor de derde opeenvolgende keer 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 2024 voor de achtste opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



2.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2024

2.3.1 Bijkomende investeringen en opleveringen

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar 2024 nog de volgende projecten heeft verworven en opgeleverd:

2.3.1.1 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	15/01/2025	Bloemendaal	2016	20 jaar (triple net)	€ 10,1
Opgeleverde projecten						
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

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

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten (+)	69.613.592	65.905.564
NETTOHUURRESULTAAT		69.613.592	65.905.564
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.183.569	992.095
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.192.796	-1.011.909
VASTGOEDRESULTAAT		69.604.365	65.885.750
IX	Technische kosten (-)	-4.294	-5.653
VASTGOEDKOSTEN		-4.294	-5.653
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		69.600.071	65.880.097
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-11.637.321	-10.912.163
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	232.306	-2.327.627
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		58.195.056	52.640.307
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-7.990.010	-25.796.855
OPERATIONEEL RESULTAAT		50.205.046	26.843.452
XX	Financiële inkomsten (+)	6.170	21.458
XXI	Netto-interestkosten (-)	-18.090.404	-15.295.746
XXII	Andere financiële kosten (-)	-862.834	-1.954.915
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-4.347.695	-17.841.635
FINANCIEEL RESULTAAT		-23.294.763	-35.070.838
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		26.910.283	-8.227.386
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.204.662	2.450.362
XXV	Exittaks (-)	35.444	19.210
BELASTINGEN		-1.169.218	2.469.572
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		25.741.065	-5.757.814
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		25.741.065	-5.757.814

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6959	-€ 0,1557
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	11,70%	-2,62%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	6,09%	-1,09%

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	14.012.538	43.739.445
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	587.845	494.425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.990.010	25.796.855
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	4.347.695	17.841.635
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776.454	2.770.061
Uitgestelde belastingen	310.534	-3.163.531
AANGEPASTE EPRA-WINST	39.753.603	37.981.630
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0747	€ 1,0268
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	18,06%	17,26%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	9,41%	7,20%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2023 en 31 december 2024. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het brutorendement wordt berekend in tabel '3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel '3.3 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 11,42 per 31 december 2024 en € 14,26 per 31 december 2023. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2023 met 87,03% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 10,55% gestegen is.

De huurinkomsten per 31 december 2024 zijn gestegen met 5,63% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2023 en 2024 (€ 2,9 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,62% bedraagt per 31 december 2024 (€ 1,0 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 75% van de totale huurinkomsten per 31 december 2024, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 25% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 79% en de financiële leasings 21%.

Per 31 december 2024 heeft de Vennootschap voor een niet materieel bedrag, namelijk €114.339, aan huurachterstallen overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie infra).

Op datum van dit verslag werd 99% van de totaal gefactureerde huur over 2024 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2023 gestegen met € 725.158 en bevatten de volledige waardevermindering van de huurachterstallen ten belope van € 114.339 welke werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie supra). Deze waardevermindering vloeit voort uit het faillissement van een Nederlandse operator, welke 2 kleinschalige projecten uitbaatte uit de portefeuille van de Vennootschap. Voor beide projecten werd intussen een nieuwe gelijkwaardige huurovereenkomst afgesloten met twee andere operatoren waaronder een kleinschalige speler en een stichting.

Verder kan de stijging o.a. toegeschreven worden aan de kosten die betrekking hebben op de reorganisatie binnen het college van dagelijks bestuur en het aanwervingsproces van de nieuwe CEO. Daarnaast draagt ook de groei van de Vennootschap bij aan de stijging van de algemene kosten, wat zich vertaalt in een stijging van o.a. de ICB-taks.

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn beperkt gedaald. De indexatie per 1 januari 2024 werd hier grotendeels gecompenseerd door de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 26,3 VTE's per 31 december 2023 naar 24,9 VTE's per 31 december 2024.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -2.327.627 per 31 december 2023 naar € 232.306 per 31 december 2024. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van het wegvallen van de éénmalige afboeking (niet-kas) van de openstaande handelsvordering in 2023 van een Belgische pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant.

Per 31 december 2024 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 467.616, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten. Daarnaast bevatten deze ook een ontvangen vergoeding van € 300.000 n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar, alsook enkele compensaties wegens laattijdige oplevering.

Al deze zaken dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -776.454. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bleven relatief stabiel gedurende het huidig boekjaar en kenden bij ongewijzigde portefeuille slechts een beperkte daling van -0,64% of € -7.990.010 t.o.v. vorig boekjaar. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van (i) de hogere gemiddelde interestvoeten op de markt over het volledig boekjaar in vergelijking met 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en 2024 van enkele kredieten met een gunstige vaste rentevoet. Dit reflecteert dan ook in een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet over de periode. Deze bedraagt per 31 december 2024 3,22% t.o.v. 2,90% per 31 december 2023. Evenwel is deze gewogen gemiddelde rentevoet dalende t.o.v. Q3 2024 toen deze 3,25% bedroeg ten gevolge van dalende marktrentevoeten.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 31 december 2024 werden haar openstaande schulden voor 85,37% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 december 2024 beïnvloed ten belope van € 4.409.379 door de afname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 december 2024 bedraagt de totale impact tot op heden € -176.988, ten opzichte van € 4.002.391 per 31 december 2023.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 december 2024 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2024 op geconsolideerde basis € 39.753.603 ten opzichte van € 37.981.630 op 31 december 2023. Dit betekent een stijging van 4,67%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 4,67% van € 1,0268 op 31 december 2023 naar € 1,0747 op 31 december 2024.

3.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.215.001.996	1.198.753.936
B. Immateriële vaste activa	102.209	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	1.015.281.986	994.464.892
D. Andere materiële vaste activa	4.495.430	4.775.348
E. Financiële vaste activa	16.524.974	19.464.197
F. Vorderingen financiële leasing	166.439.691	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.191.550	8.968.004
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.966.156	4.289.104
II. VLOTTENDE ACTIVA	10.945.005	21.155.922
A. Activa bestemd voor verkoop	0	9.990.756
D. Handelsvorderingen	7.037.159	7.333.240
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	260.587	733.082
F. Kas en kasequivalenten	2.866.185	2.499.420
G. Overlopende rekeningen	781.074	599.424
TOTAAL ACTIVA	1.225.947.001	1.219.909.858
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	626.887.725	638.135.493
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	81.729.272	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	25.741.065	-5.757.814
VERPLICHTINGEN	599.059.276	581.774.365
I. Langlopende verplichtingen	414.366.255	497.017.049
B. Langlopende financiële schulden ⁽¹⁾	393.982.531	475.907.920
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16.698.166	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	2.201.915	2.226.558
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.483.643	2.880.005
II. Kortlopende verplichtingen	184.693.021	84.757.316
B. Kortlopende financiële schulden ⁽¹⁾	172.415.473	67.309.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.078.874	9.271.604
E. Andere kortlopende verplichtingen	732.675	2.735.556
F. Overlopende rekeningen	5.465.999	5.440.819
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.225.947.001	1.219.909.858

(1) In het kader van de toepassing van de wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn werden als gevolg van reclassificaties tussen de rubrieken I.B. Langlopende financiële schulden en II.B. Kortlopende financiële schulden de cijfers per 31 december 2023 eveneens aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2024 met € 20.817.094. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 17,2 miljoen), (ii) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -6,4 miljoen) en (iii) de transfer van de boekwaarde van het project dat in 2023 werd opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop' (€ 10,00 miljoen). Momenteel worden alle mogelijke opties voor de toekomst van dit project bekeken, waardoor een verkoop niet langer zeker is.

In de loop van boekjaar 2024 werden 5 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 53,8 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 1.014,0 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2024 bevat deze rubriek € 4.495.430 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2023 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in Schoten.

Vorderingen financiële leasing

In de 'vorderingen financiële leasing' zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten 'Hof ter Moere' in Moerbeke (BE), 'Hof Driane' in Herenthout (BE), en 'Assistentiewoningen De Stille Meers' in Middelkerke (BE).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten in Moerbeke, Herenthout en Middelkerke 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.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de 'vorderingen financiële leasing'

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek 'vorderingen financiële leasing') en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de 'handelsvorderingen' en jaarlijks afgeschreven.

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 225.172.000 per 31 december 2024. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties.

Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,88% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,03%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 107.635 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2023, toen deze € 242.103.000 bedroeg is het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het lagere investeringsritme in de loop van dit boekjaar zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen.

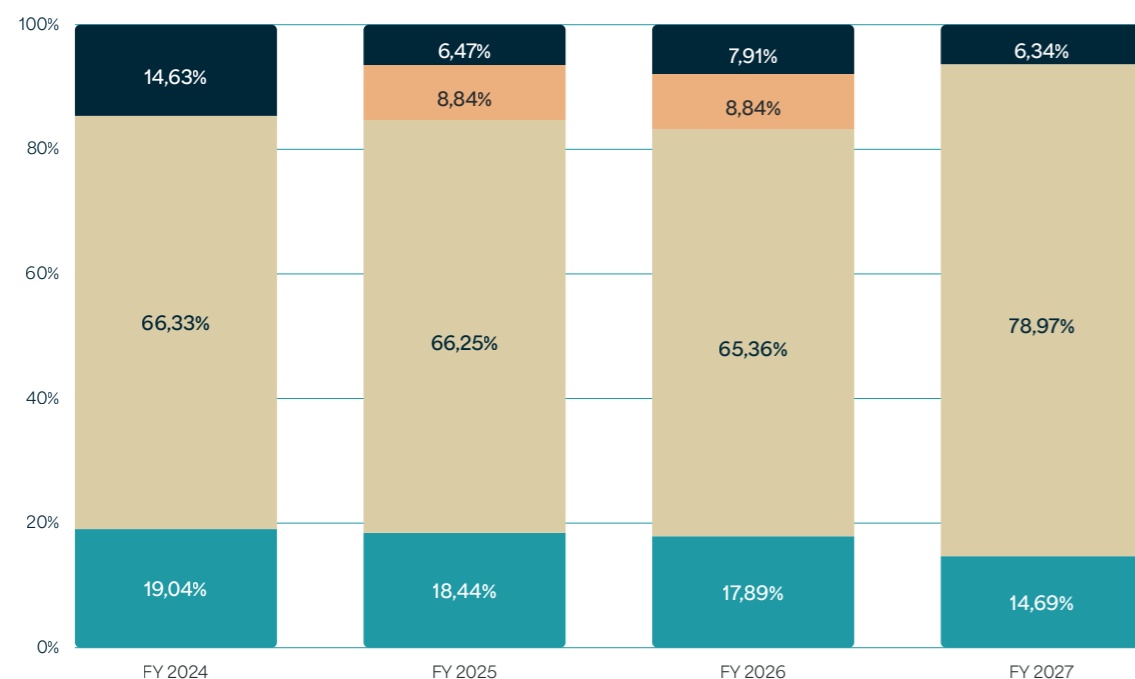
De Vennootschap beschikt op 31 december 2024 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2024 bedraagt het opgenomen bedrag € 84,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Per 31 december 2023 bedroeg het opgenomen bedrag aan commercial paper nog slechts € 39,0 miljoen en € 26 miljoen aan obligaties. De commercial paper markt heeft in de loop van 2024 dus zeker een heropleving gekend.

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,52	5,42
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	565.649.633	542.454.186
Gewogen gemiddelde rentevoet op afsluitdatum ⁽¹⁾	3,32%	3,15%
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,22%	2,90%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	375.168.042	375.652.542
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-176.988	4.002.391

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

De Vennootschap heeft 85,37% van haar schulden ingedekt per 31 december 2024, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 7,13 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,73% op 31 december 2024. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 369,8 miljoen. De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 54,6 miljoen.

Indekkingsgraad rentes - toekomstige evolutie ⁽¹⁾

(1) Gebaseerd op de ongewijzigde schuld per 31 december 2024.

- Schuld met vaste rente
- Ingedekte schuld met variabele rente - IRS
- Ingedekte schuld met variabele rente - CAP
- Niet-ingedekte schuld met variabele rente

De andere langlopende financiële verplichtingen hebben betrekking op de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Financiële instrumenten met een positieve reële waarde worden opgenomen onder de post financiële vaste activa.

De andere langlopende verplichtingen bedragen € 2.201.915 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2023. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten 'La Résidence du Lac' in Genval (BE) en 'Villa Wulperhorst' in Zeist (NL), die conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De handelsschulden en andere kortlopende schulden dalen van € 9.271.604 per 31 december 2023 tot € 6.078.874 per 31 december 2024. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat het aantal nog te ontvangen facturen m.b.t. projecten sterk is teruggelopen gezien de meeste projecten opgeleverd werden of zo goed als afgewerkt zijn.

De andere kortlopende verplichtingen kennen een daling t.o.v. 31 december 2023 tot een bedrag van € 732.675 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Totale activa	1.225.947.001	1.219.909.858
Verplichtingen	-599.059.276	-581.774.365
NETTO ACTIVA	626.887.726	638.135.493
Netto activa per aandeel	€ 16,95	€ 17,25
Totale activa	1.225.947.001	1.219.909.858
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-598.882.287	-585.232.072
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	627.064.714	634.677.786
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,95	€ 17,16
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.276.487.760	1.286.339.582
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-601.467.009	-588.112.236
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	675.020.752	698.227.346
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,25	€ 18,88

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

4. 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 28 mei 2025 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2024 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2023 uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt hierdoor 100,40% op statutair niveau en 93,05% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	36.988.833
Vergoeding van het kapitaal	€ 36.988.833
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2024	8,76%
Nettodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2024	7,44%
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 3 juni 2025

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



De Vennootschap verwacht om voor boekjaar 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,07 en heeft de intentie om een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

5. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,73% op 31 december 2024. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2024 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 beperkte stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2024 als gevolg van het lagere investeringsritme. Ze houden ook rekening met de dalende intrestvoeten en hogere kredietmarges als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2025.

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 2025 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2025 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het triple-netkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triple-netovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

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

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 47,73% op 31 december 2024.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2025 beperkt zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,70 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2025 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 2025 € 73 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2024 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2024 circa € 69,6 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,07.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2025 een gelijkblijvend 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.

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

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest NV (de 'Vennootschap'), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de raming van het EPRA-resultaat per aandeel (zoals gedefinieerd in het rapport 'EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines' van september 2024 van de European Public Real Estate Association) voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de 'Prognose') van Care Property Invest NV vervat in sectie 5 'Vooruitzichten' van het hoofdstuk 2 'beheersverslag' van het jaarverslag van Care Property Invest over boekjaar 2024 zoals vastgesteld op 22 April 2025 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in sectie 5 'Vooruitzichten' van het hoofdstuk 2 'Beheersverslag' van het jaarverslag van Care Property Invest leiden tot de volgende geconsolideerde raming van het EPRA-resultaat per aandeel voor het boekjaar 2025:

- EPRA-resultaat per aandeel: € 1,07.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm 'International Standard on Assurance Engagements 3400' met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van het EPRA-resultaat per aandeel van Care Property Invest nv voor het boekjaar 2025 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest nv zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2024.

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

Brussel, 22 April 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch ⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een BV



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

6. Voornaamste risico's en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (cfr. artikel 3:32 WVV, maar uitgebreid toegelicht onder een afzonderlijke sectie van het Jaarverslag 2024) 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 24 e.v. van dit verslag: marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's.

7. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6 § 1, 4 en 3:32 WVV ondernomen.



Meise (BE) | Oase

8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

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

Datum	Aard van de operatie	Toegestaan kapitaal
26/04/2023	Hernieuwing machtiging inzake toegestaan kapitaal	176.052.049
	<i>Modaliteiten:</i>	
	<i>Kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap</i>	110.032.531
	<i>Kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend</i>	44.013.012
	<i>Kapitaalverhogingen (i) bij wijze van inbreng in natura, (ii) door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging</i>	22.006.506
	Saldo 2024	176.052.049

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

Op 24 april 2025 zal Care Property Invest de aandeelhouders uitnodigen deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap op 28 mei 2025 teneinde o.m. de bestaande machtiging inzake het toegestaan kapitaal te hernieuwen en te vervangen door een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal in één of meerdere verrichtingen te verhogen.

9. Eigen aandelen

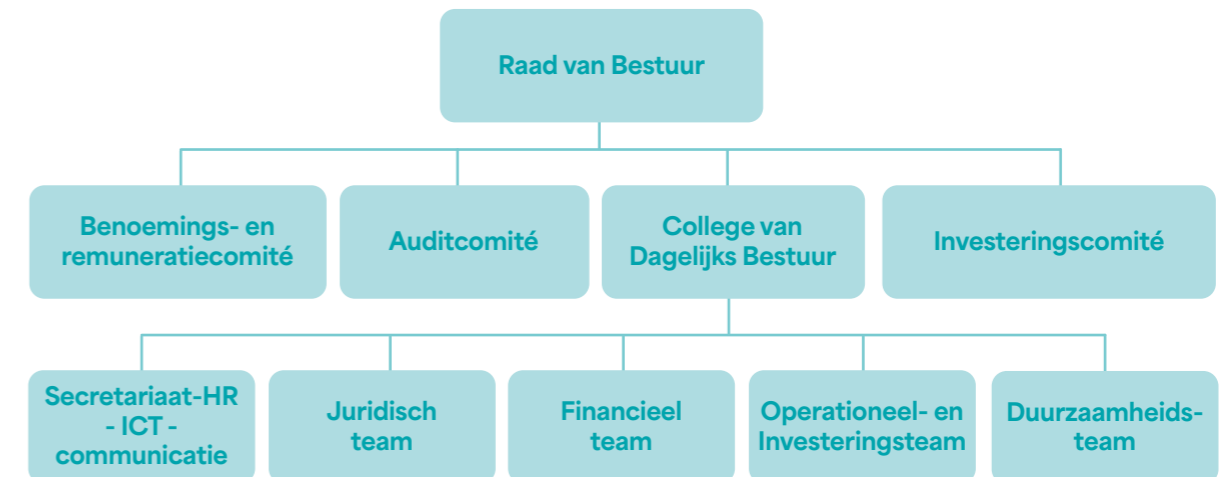
Op 31 december 2024 had Care Property Invest geen eigen aandelen in zijn bezit. In de loop van het boekjaar 2024 werden ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.



Kilmacanogue (IE) | Sugarloaf Care Centre

10. Interne organisatie Care Property Invest

10.1 Interne organisatie



De interne organisatie omvat verschillende teams: een operationeel en investerings-, financieel -, juridisch - en duurzaamheidsteam. Zij werken nauw samen om het beheer en de verdere uitbreiding van de internationale vastgoedportefeuille te realiseren, evenals de ontwikkeling van onze duurzaamheidsstrategie en -roadmap. De dagelijkse leiding is in handen van de Chief Operating Officer en de Chief Financial Officer, en vanaf 1 juli 2024 ook van de Chief Business Development Officer en de Chief Legal Officer. Daarnaast ondersteunen secretariaat, HR, ICT en communicatie, onder leiding van de Chief Executive Officer, alle teams en bevorderen zij de onderlinge samenwerking. De corporategovernance-gerelateerde beschouwingen worden in punt '11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur' op pagina 78 e.v. verduidelijkt.

10.2 Personeelsbestand

Personeelsbestand van de Vennootschap	2024	2023	2022
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	24	26	26
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	24,9	26,3	24,2

11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

11.1 Corporate Governance Verklaring

Care Property Invest (de 'Vennootschap') erkent het belang van een deugdelijk en transparant ondernemingsbestuur en streeft naar een heldere communicatie hierover met alle belanghebbenden. De raad van bestuur wijdt in zijn jaarverslag dan ook dit specifiek hoofdstuk aan corporate governance, waarin de praktijken van de Vennootschap inzake deugdelijk bestuur tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de corporate governance code.

Deze verklaring van deugdelijk bestuur is een hoofdstuk uit het jaarverslag 2024 en maakt deel uit van het beheersverslag. Het beschrijft de toestand op 31 december 2024.

Care Property Invest hanteert vanaf 2020, naast de naleving van de algemene en sectorspecifieke wetgeving en van de eigen statuten, de Belgische Corporate Governance Code (de 'Code 2020'), overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen. De Code 2020 is eveneens beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be.

Het volledige corporate governance charter (het 'Charter') geeft de principes, regels en afspraken weer die bepalen hoe de Vennootschap wordt bestuurd en gecontroleerd en de bedrijfsstructuur waarrond het deugdelijk bestuur van de Vennootschap is georganiseerd. De raad van bestuur van Care Property Invest

onderschrijft deze principes, die gebaseerd zijn op transparantie en verantwoording, wat het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in de Vennootschap versterkt. Voor Care Property Invest staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht Care Property Invest erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben. De raad van bestuur staat in voor de regelmatige bijwerking en actualisatie van het Charter. Op 18 maart 2020 werd het Charter aangepast aan de Code 2020, waarna het Charter op 6 november 2024 een laatste maal werd bijgewerkt. De laatste versie kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap, www.carepropertyinvest.be.

Het Charter omvat eveneens de regels en de gedragscode tot voorkoming van markt-misbruik en de handel met voorwetenschap (het 'Verhandelingsreglement').

De raad van bestuur doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes van deugdelijk bestuur, daarbij steeds rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap en paste in 2024 de Code 2020 toe volgens het 'pas toe of leg uit'-principe ('comply or explain'). De draagwijdte en de specifieke afwijkingen van de Code 2020 worden verder toegelicht in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur (de 'Verklaring').



Berchem (BE) | Residentie Moretus

Op 13 december 2023 mocht Care Property Invest felicitaties ontvangen van de 'Commissie Corporate Governance', met de vermelding dat de Vennootschap voldoet aan alle bepalingen van de Code 2020.

Afwijkingen van de Code 2020

Care Property Invest week in 2024 slechts op een beperkt aantal punten af van de Code 2020. De afwijkingen van deze aanbevelingen waren voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de Vennootschap en de daarmee gepaard gaande werking en structuur van de raad van bestuur.

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

Aanbeveling 5.5: in overeenstemming met de Code 2020 mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuurdersmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden. De Vennootschap is immers van mening wanneer men de omvang van de plichten van de betreffende bestuurder binnen de Vennootschap en de daaruit voortvloeiende vereiste tijdsbesteding afweegt tegenover de omvang en vereiste tijdsbesteding van deze betreffende bestuurder verbonden aan andere engagementen of mandaten in beursgenoteerde bedrijven, in bepaalde gevallen mogelijks een afwijking van deze aanbeveling verantwoord zou kunnen zijn. Om die reden voorziet het Charter dat de raad van bestuur toestemming kan verlenen om van deze aanbeveling af te wijken. Op heden werd evenwel nog geen dergelijke afwijking door de raad van bestuur goedgekeurd.

Aanbeveling 7.6: in afwijking van de Code 2020 betaalt de Vennootschap haar niet-uitvoerende bestuurders geen remuneratie uit in de vorm van aandelen. Deze afwijking wordt gemotiveerd door het feit dat een bezoldiging in aandelen niet is ingeburgerd bij Belgische beursgenoteerde bedrijven en meer specifiek in de GVV-sector. De Vennootschap is van mening dat het beoordelingsvermogen van deze bestuurders - in het bijzonder als niet-uitvoerende bestuurders - niet aangetast wordt door de afwezigheid van een vergoeding in aandelen. Naar weten van de Vennootschap is er internationaal ook nog geen consensus dat een vergoeding in aandelen waarborgt dat het belang van de niet-uitvoerende bestuurders gealigneerd wordt met het aandeelhoudersbelang. De Vennootschap heeft beslist om de ontwikkeling van de praktijk van de Belgische beursgenoteerde bedrijven in het algemeen of meer specifiek in de GVV-sector af te wachten en regelmatig te heroverwegen of het in het belang van de Vennootschap en haar aandeelhouders kan zijn om alsnog over te gaan tot (gedeeltelijke) betaling van niet-uitvoerende bestuurders in aandelen.

Aanbeveling 7.8: in afwijking van de Code 2020 ontvingen twee van de uitvoerende bestuurders geen variabele vergoeding. De afwezigheid van een variabele vergoeding en een vergoeding in aandelen voor deze twee uitvoerende bestuurders werd gemotiveerd in het licht van het verschil in omvang van het takenpakket van deze bestuurders t.o.v. de overige uitvoerende bestuurders. Het takenpakket van deze uitvoerende bestuurders bestond voornamelijk uit het globaal toezicht en opvolging van de dagelijkse werking van de

Vennootschap. Daarnaast waren zij steeds beschikbaar voor de overige leden voor overleg en discussie inzake het dagelijks bestuur en werking van de Vennootschap. Om die reden achtte de Vennootschap het niet opportuun deze uitvoerende bestuurders in aandelen te vergoeden of een prestatie gebonden vergoeding toe te kennen. De Vennootschap was van mening dat de afwezigheid van dergelijke vergoeding niet in de weg stond dat het belang van deze uitvoerende bestuurders in lijn lag met het aandeelhoudersbelang en het beoordelingsvermogen van deze uitvoerende bestuurders niet aantastte. Met ingang vanaf 1 juli 2024 wijzigde de samenstelling van het college van dagelijks bestuur, waardoor sinds 1 juli 2024 alle leden van het uitvoerend management voltijds operationeel actief zijn binnen de Vennootschap. Sinds 1 juli 2024 ontvangen alle leden van het uitvoerend management (inclusief alle uitvoerende bestuurders) dan ook een variabele vergoeding en is deze afwijking van aanbeveling 7.8 van de Code 2020 niet langer aan de orde.

11.2 Interne controle en risicobeheer

Deze sectie beschrijft de voornaamste kenmerken van de systemen die de Vennootschap op het gebied van interne controle en risicobeheer heeft uitgewerkt.

11.2.1 Intern controlesysteem (methodiek)

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

Het college van dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van passende interne controle overeenkomstig artikel 17 GVV-Wet. Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor de globale supervisie op deze ingerichte interne controle.

Het college van dagelijks bestuur dient te rapporteren aan de raad van bestuur met betrekking tot de ingerichte interne controle, die hiervoor de eindverantwoordelijkheid draagt.

Deze passende interne controle bestaat uit drie componenten, met name:

1. riskmanagement (beheer riskmanagement + riskmanager);
2. compliance (integriteitsbeleid en compliance functie);
3. interne audit: (interne auditprocedures + interne auditfunctie), waarbij interne audit niet alleen als een opzichzelfstaande derde pijler dient te worden beschouwd, maar tevens een 'transversale' rol heeft ten opzichte van de twee andere pijlers.

Het systeem van interne controle beoogt de verwezenlijking van de volgende elementen:

- de bedrijfsvoering gebeurt geordend en voorzichtig met afgelijnde doelstellingen;
- de ingezette middelen worden economisch en efficiënt gebruikt;
- de risico's zijn gekend en worden afdoende beheerst ter bescherming van het vermogen;
- de financiële en beheersinformatie is integer en betrouwbaar;
- de wetten en reglementen alsmede de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften worden allen nageleefd.

Binnen de Vennootschap is een systeem van interne controle opgezet dat aangepast is aan de aard, omvang en complexiteit van de werkzaamheden van de Vennootschap en haar omgeving.

Care Property Invest heeft een relatief beperkte omvang inzake medewerkers wat een impact heeft op de opzet en de werking van het systeem van interne controle binnen de Vennootschap. Bij de opzet van de interne controle werd rekening gehouden met het COSO-model ('Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission') dat is opgebouwd rond vijf componenten, die hierna aan bod komen. Eveneens werd rekening gehouden met de richtlijnen in het kader van de wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector en de Code 2020.

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

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

Risicobeheerfunctie (Riskmanager)

Minstens éénmaal per jaar onderzoekt de raad van bestuur de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het college van dagelijks bestuur, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur. De heer Filip Van Zeebroeck, gedelegeerd bestuurder/lid van het college van dagelijks bestuur/CFO, is aangesteld als riskmanager in de zin van artikel 17 § 5 GVV-Wet. Het mandaat van de heer Filip Van Zeebroeck als riskmanager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Meer informatie over het risicobeheer is te vinden onder titel '11.2.3 Risicobeheer'.

Compliancefunctie

De compliance officer ziet erop toe dat Care Property Invest de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap, en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap, naleeft door een opvolging van de verschillende risico's die de Vennootschap uit hoofde van haar statuut en haar activiteiten loopt.

De Vennootschap heeft de heer Jan Van Beers, senior legal counsel, aangesteld als compliance officer. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Interne auditfunctie

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet werd in 2024 waargenomen door een externe consultant, met name BDO Advisory bv/srl.

De Vennootschap heeft tevens mevrouw Lynn Van Dyck, Financial Controller binnen Care Property Invest aangesteld als interne auditmanager in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet. Het mandaat van mevrouw Lynn Van Dyck als interne auditmanager is van onbepaalde duur. Zij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Voor meer informatie over de interne audit wordt verwezen naar titel '11.2.4 Controleactiviteiten' hierna.

11.2.2 Controleomgeving

Care Property Invest heeft zijn eigen bedrijfscultuur en ethische regels gedefinieerd en onderschrijft de principes, zoals uitgeschreven in haar integriteitsbeleid.

Er is doorheen de bedrijfsorganisatie voortdurend aandacht voor integriteit, de ethische waarden en deskundigheid van het personeel, de managementstijl en zijn filosofie, de organisatiecultuur in het algemeen, het beleid rond delegatie van bevoegdheden en verantwoordelijkheden en het human resources beleid. Het integriteitsbeleid maakt een onlosmakelijk deel uit van de bedrijfscultuur en legt in het bijzonder de nadruk op eerlijkheid en integriteit, naleving van ethische normen en de specifiek toepasselijke regelgeving. In dat verband dienen de Vennootschap resp. haar bestuurders en haar medewerkers zich integer te gedragen, i.e. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Het integriteitsbeleid omvat in het bijzonder - doch niet beperkt tot - o.a. volgende werkdomeinen:

1. regels inzake belangenconflicten,

2. regels inzake onverenigbaarheid van mandaten,
3. de deontologische code van de Vennootschap,
4. voorkennis en machtsmisbruik (voorkennis en marktmanipulatie) en
5. regels inzake misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping (artikel 492bis Sw.).

Care Property Invest beschikt over een compliance officer in de zin van artikel 17§4 GVV-Wet, die instaat voor het verzekeren van de naleving van de rechtsregels inzake de integriteit van het bedrijf, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigde(n), en meer in het bijzonder het opstellen en testen van aanbevelingen. De compliance officer is steeds in de mogelijkheid om (de voorzitter van) de raad van bestuur rechtstreeks te contacteren. In het Charter m.b.t. de compliancefunctie wordt de werkwijze en de organisatie van de compliance functie verder uiteengezet.

Voorts houdt de raad van bestuur toezicht op de integriteit van de financiële informatie die door Care Property Invest wordt aangeleverd, in het bijzonder door een beoordeling te maken van de relevantie en het consequent karakter van de boekhoudkundige normen die de Vennootschap hanteert, zoals bepaald door artikel 5 GVV-KB. Dit toezicht houdt in dat de nauwkeurigheid, de volledigheid en het consequente karakter van de financiële informatie beoordeeld worden. Dit toezicht bestrijkt de periodieke informatie vóór deze wordt bekendgemaakt. Hierbij licht het auditcomité de raad van bestuur in over de methodes die worden gebruikt voor het boeken van significante en ongebruikelijke transacties waarvan de boekhoudkundige verwerking vatbaar kan zijn voor diverse benaderingen.

De raad van bestuur bespreekt deze

significante kwesties inzake financiële rapportering met zowel het auditcomité als met het college van dagelijks bestuur en de commissaris. Bijkomend kan de de raad van bestuur zich ook steeds richten tot de CFO, de heer Filip Van Zeebroeck. Op deze wijze wordt het financieel verslaggevingsproces aan de raad van bestuur nog verder versterkt. De jaarrekening en het halfjaarlijks financieel verslag worden aan een nazicht onderworpen door de commissaris die de verrichte werkzaamheden in het kader van zijn opdracht aan het auditcomité toelicht.

11.2.3 Risicobeheer

Het auditcomité onderzoekt minstens éénmaal per jaar de systemen voor interne controle en risicobeheer die werden opgezet door het college van dagelijks bestuur, teneinde zich ervan te verzekeren dat de voornaamste risico's (met inbegrip van de risico's die verband houden met de naleving van bestaande wetgeving en reglementering) behoorlijk worden geïdentificeerd, beheerd en ter kennis worden gebracht van de raad van bestuur. Ten gevolge van de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap werd een riskmanager in de zin van artikel 17 §5 GVV-Wet aangesteld, met name de heer Filip Van Zeebroeck. De riskmanager is o.m. verantwoordelijk voor het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeleid en de risicobeheerprocedures.

De riskmanager vervult zijn rol door vanuit zijn functie, zowel op regelmatige tijdstippen als op een ad hoc basis, een analyse en evaluatie te maken van de risico's opgesplitst per categorie waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd. Daaruit kunnen concrete adviezen worden geformuleerd naar het college van dagelijks bestuur c.q. de raad van bestuur (die de eindverantwoordelijkheid draagt over het

risicobeheer van de Vennootschap).

De raad van bestuur keurt jaarlijks het risicobeleid goed en ziet toe op een correcte analyse en inschatting van de bestaande risico's zoals voorbereid door de riskmanager voorafgaand aan de opname in het jaarverslag. De Vennootschap voorziet tevens een specifieke regeling volgens dewelke personeelsleden van de Vennootschap, in vertrouwen, hun bezorgdheid kunnen uiten over mogelijke onregelmatigheden inzake financiële rapportering of andere aangelegenheden (zgn. klokkenluidersregeling).

Indien dit noodzakelijk wordt geacht, worden regelingen getroffen voor een onafhankelijk onderzoek en een gepaste opvolging van deze aangelegenheden, en dit in proportie tot de beweerde ernst ervan. Tevens worden er regelingen getroffen volgens dewelke personeelsleden de compliance officer of de voorzitter van de raad van bestuur rechtstreeks kunnen inlichten.

De Vennootschap beschikt ook over uitgewerkte beleidslijnen inzake personeel, onder meer met betrekking tot integriteit, bekwaamheden, vorming en beoordeling en heeft een bedrijfscontinuïteitsbeleid met inbegrip van een bedrijfscontinuïteitsplan.

In het kader van zijn toezichtstaak evalueert de raad van bestuur tweemaal per jaar de voornaamste risico's die aanleiding geven tot een vermelding in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen aan de hand van de rapportering van het auditcomité. Buiten deze periodieke toetsingen volgt de raad van bestuur de risico's van nabij op in zijn regelmatige bijeenkomsten en neemt hij eveneens kennis van de risicoanalyse en de vaststellingen van zowel de interne als externe audit.

11.2.4 Controleactiviteiten

De organisatie is zo opgezet dat alle belangrijke beslissingen zowel strategisch, financieel als operationeel, door meerdere personen worden genomen of toch minstens onderhevig zijn aan controle door het management.

Met betrekking tot het financiële verslaggevingsproces kan worden vermeld dat controles zijn ingebouwd die de kwaliteit en correctheid van de gerapporteerde gegevens dienen te bewerkstelligen.

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (de zogenaamd externe interne auditor), die is aangesteld middels een overeenkomst houdende 'uitbesteding van de interne auditfunctie'. De interne auditor maakt een risicoanalyse per risicodomein en bepaalt voor elk van deze domeinen een risicoprofiel en score.

Vanuit deze analyse wordt een planning opgesteld en worden er jaarlijks uitgebreide audits uitgevoerd per domein waarbij aanbevelingen worden geformuleerd. Vermits de Vennootschap gekozen heeft voor een externe consultant die de interne auditfunctie vervult, heeft zij tevens intern een controller op de interne audit aangeduid, die zorgt voor de opvolging van de aanbevelingen van deze externe interne auditor en diens werkzaamheden tevens controleert. Daarnaast wordt de rapportering ook voorgelegd aan de raad van bestuur. Ook de financiële verslaggevingsfunctie maakt het voorwerp uit van een regelmatige evaluatie door de interne auditor. Inzake het toezicht van de raad van bestuur op de integriteit van de financiële informatie die door de Vennootschap wordt aangeleverd, wordt verwezen naar de hoger opgenomen beschrijving.

De Vennootschap houdt steeds rekening met de vaststellingen en eventuele bemerkingen van de interne en externe auditor. Deze bieden de Vennootschap een houvast om inzake operationele, financiële en managementaangelegenheden, maar ook inzake risicobeheer en compliance, de werking van de Vennootschap te optimaliseren. De raad van bestuur ontvangt alle interne auditverslagen en/of een periodieke samenvattingen ervan. De externe interne auditor geeft op periodieke basis eveneens toelichting bij de verrichte werkzaamheden.

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

11.2.5 Informatie en communicatie

Communicatie is een belangrijk element van interne controle en is binnen Care Property Invest aangepast aan de grootte van de organisatie. Er wordt gebruik gemaakt van algemene personeelscommunicatie, interne nota's, werkvergaderingen, e-mail en elektronische agenda's. Voor de dossiers is er een digitaal centraal archief en worden documenten waar nodig ook in fysieke vorm bewaard. Het college van dagelijks bestuur draagt zorg voor een gepaste communicatie en uitwisseling van informatie van en naar alle niveaus binnen de Vennootschap en waakt erop dat doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle, die nodig zijn om de werking van de interne controle te ondersteunen, op transparante wijze worden uitgedragen.

Het verstrekken van periodieke financiële en andere occasionele externe informatie wordt gestroomlijnd en ondersteund door een gepaste toewijzing van verantwoordelijkheden, coördinatie tussen de verschillende betrokken medewerkers en een gedetailleerde financiële kalender.

11.3 Aandeelhoudersstructuur

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

Op 7 juni 2024 meldde Ameriprise Financial, Inc de drempel van 3% niet langer te overschrijden ten gevolge van een vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Op 23 september 2024 meldde BlackRock, Inc. de drempel van 3% te overschrijden als gevolg van de verwerving van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Op 2 oktober 2024 meldde BlackRock, Inc. de drempel van 3% verder te overschrijden als gevolg van de bijkomende verwerving van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Op 4 november 2024 meldde BlackRock, Inc. de drempel van 3% nog steeds te overschrijden maar minder als gevolg van de vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Op 7 november 2024 meldde BlackRock, Inc. de drempel van 3% niet langer te overschrijden als gevolg van de verdere vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Op 27 maart 2025, na afsluit van het boekjaar, meldde BlackRock, Inc. De drempel van 3% opnieuw te hebben overschreden als gevolg van de verwerving van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

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

Buiten voormelde meldingen ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2024 en 2025 (tot op de datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen voor de over- of onderschrijding van de drempel van 3%.

Een overzicht van de aandeelhoudersstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk 'V. Care Property Invest op de beurs' op pagina 236 van dit jaarverslag.

11.2.6 Toezicht en monitoring

Het beheren van de interne controle binnen een organisatie is een continu proces dat op permanente basis dient geëvalueerd en desgevallend bijgestuurd te worden. Op het niveau van de raad van bestuur gebeuren er periodieke evaluaties omtrent adequaatheid van de interne controle en risicobeheer. In dit kader zijn onder meer de bevindingen en aanbevelingen van de interne- en externe auditor een belangrijke informatiebron.

De opvolgingsprocedures bestaan uit een combinatie van toezicht door de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur en van onafhankelijke objectieve beoordelingen van deze activiteiten door een interne auditor, externe auditor of andere derde partijen.

Relevante bevindingen van de interne auditor en/of de commissaris in verband met richtlijnen en procedures, scheiding van verantwoordelijkheden en toepassing van IFRS-boekhoudnormen worden gerapporteerd aan het auditcomité en desgevallend de raad van bestuur.

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

11.4 Raad van bestuur

11.4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2024 uit negen leden, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van het artikel 7:87 WvV. Er zijn drie uitvoerende (gedelegeerd) en zes niet-uitvoerende bestuurders. De drie gedelegeerd bestuurders maken deel uit van het college van dagelijks bestuur.

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

Om de continuïteit van de werking van de raad van bestuur te verbeteren en aldus te voorkomen dat meerdere bestuurders tegelijk aftreden, stelde de raad van bestuur een rooster op volgens hetwelk de bestuurders periodiek aftreden. Hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen. De bestuurders zijn herbenoembaar.

De lijst van bestuurders wordt weergegeven op de hiernavolgende pagina's.

11.4.2 Wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2024

De jaarvergadering van 29 mei 2024 keurde het voorstel goed om volgende personen te herbenoemen als bestuurder, aangezien hun mandaat na de jaarvergadering van 2024 een einde nam:

- Mevrouw Valérie Jonkers, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.
- De heer Filip Van Zeebroeck, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.

- De heer Michel Van Geyte, als niet-uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.

De raad van bestuur heeft beslist mevrouw Ingrid Ceusters en de heer Paul Van Gorp niet opnieuw voor te dragen als kandidaat-bestuurder en bedankt hen voor de door hen bewezen diensten en inspanningen.

11.4.3 Voorgestelde wijzigingen aan de algemene vergadering 2025

De raad van bestuur zal op de jaarvergadering van 28 mei 2025 voorstellen om volgende persoon te herbenoemen als bestuurder, aangezien zijn mandaat na de jaarvergadering van 2025 een einde neemt:

- De heer Dirk Van den Broeck, als niet-uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.

Daarnaast zal de raad van bestuur aan de jaarvergadering van 28 mei 2025 voorstellen om volgende personen te benoemen als bestuurder:

- De heer Patrick Couttenier, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- Mevrouw Inge Boets, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- Mevrouw Sonja Gonzalez Valverde, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- De heer Bart Bots, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.



MARK SUYKENS

NIET-UITVOEREND BESTUURDER

° 04/01/1952

Begin mandaat	28/01/2004, voorzitter raad van bestuur vanaf 01/01/2006
Einde mandaat	28/05/2025
Huidige functie	Voorzitter raad van bestuur Voorzitter benoemings- en remuneratiecomité Voorzitter investeringscomité Lid auditcomité
Achtergrond	Licentiaat in de rechten, ervaring en kennis op het vlak van gemeente- en OCMW-besturen
Andere mandaten	Bestuurder Natuurwerk vzw, bestuurder Regionale Televisie Kempen/Mechelen vzw en waarnemend bestuurder Poolstok cv
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Voorzitter raad van bestuur Pinakes nv
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	



PETER VAN HEUKELOM

NIET-UITVOEREND BESTUURDER (vanaf 01/01/2025)
UITVOEREND BESTUURDER (t.e.m. 31/12/2024)

° 26/08/1955

Begin mandaat	21/05/2003
Einde mandaat	Na GAV 2026.
Huidige functie	Chief Executive Officer (t.e.m. 31/12/2024) Voorzitten college van dagelijks bestuur (t.e.m. 31/12/2024)
Achtergrond	Licentiaat in Handels- en Financiële Wetenschappen met een postgraduaat gezondheidseconomie, General manager social profit and public sector bij KBC Bank
Andere mandaten	/
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Alle mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest, uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	



DIRK VAN DEN BROECK

NIET-UITVOEREND BESTUURDER (vanaf 01/07/2024)
UITVOEREND BESTUURDER (t.e.m. 30/06/2024)

° 11/09/1956

Begin mandaat	30/10/1995
Einde mandaat	28/05/2025
Huidige functie	Voorzitter auditcomité (vanaf 04/09/2024)
Achtergrond	Licentiaat rechten en economische wetenschappen, bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen en betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten
Andere mandaten	Bestuurder Meli nv, Patrimonia Real Estate nv en filialen, Promotus bvba, Radiodiagnose vzw en Radiomatix nv
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Voorzitter Terra Capital Partners*, uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	



WILLY PINTENS

NIET-UITVOEREND BESTUURDER (t.e.m. 31/12/2024)
UITVOEREND BESTUURDER (t.e.m. 30/06/2024)

° 11/09/1946

Begin mandaat	30/10/1995
Einde mandaat	31/12/2024
Huidige functie	/
Achtergrond	Relatiebeheerder in de banksector voor lokale overheden
Andere mandaten	/
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Frontida vzw, uitvoerend bestuurder Care Property Invest, niet-uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

**VALÉRIE JONKERS**

UITVOEREND BESTUURDER

° 7/09/1985

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	Na GAV 2028
Huidige functie	Chief Operating Officer
Achtergrond	Master in rechten, voormalig consultant in zorgvastgoed
Andere mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

**FILIP VAN ZEEBROECK**

UITVOEREND BESTUURDER

° 30/05/1979

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	Na GAV 2028
Huidige functie	Chief Financial Officer Risk Manager
Achtergrond	Master in rechten, Manama Ondernemingsrecht en Fiscaal recht, MBA, Executive Master Class in Corporate Finance, voormalig advocaat-stagair en juridisch adviseur in het ondernemingsrecht en fiscaal recht
Andere mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

**CAROLINE RISKÉ**

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 11/05/1964

Begin mandaat	16/09/2015
Einde mandaat	Na GAV 2026
Huidige functie	Lid benoemings- en remuneratiecomité Lid auditcomité Lid investeringscomité
Achtergrond	Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Licentiaat Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv) en Post Graduaat zorgvastgoed Ervaring binnen diverse zorggerelateerde domeinen
Andere mandaten	Zaakvoerder/gerontoloog Adinzo bvba, zaakvoerder Senes bvba, eigenaar/bestuurder Senes vzw
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Lid van Astor VZW
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV

**BRIGITTE GROUWELS**

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 30/05/1953

Begin mandaat	20/05/2015
Einde mandaat	28/05/2025
Huidige functie	Lid benoemings- en remuneratiecomité Lid auditcomité
Achtergrond	Voormalig Volksvertegenwoordiger Brussels Hoofdstedelijk Parlement en Ondervoorzitter Raad Vlaamse Gemeenschapscommissie en Senator
Andere mandaten	Voorzitter Vrienden van de Basiliek van Koekelberg vzw
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Huize Monika vzw
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV

**MICHEL VAN GEYTE**

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 6/02/1966

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	Na GAV 2028
Huidige functie	Lid auditcomité Lid investeringscomité
Achtergrond	CEO Nextensa (sinds 22/05/2018). Master in de toegepaste economische wetenschap, postgraduaat in Real Estate en executive master in Corporate Finance
Andere mandaten	CEO Nextensa NV*, bestuurder Nextensa en Retail Estates*, diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Nextensa, bestuurder Retail Estates NV en ULI Belgium en voorzitter ULI België/Luxemburg.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

De raad van bestuur is van oordeel dat hij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV

**INGRID CEUSTERS-LUYTEN**NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER
(t.e.m. 29/05/2024)

° 18/12/1952

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	/
Achtergrond	CEO Ceusters nv, en ontving de International Women's Entrepreneurial Challenge award in 2016
Andere mandaten	Bestuurder bij Inhu bv, zaakvoerder van HCS Real Estate Management bv, bestuurder bij Voka Antwerpen en lid bestuurscomité en voorzitter auditcomité bij UZ Gent
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Infrabel (einde mandaat mei 2021) en bestuurder Antwerp Symphonic Orchestra
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

De raad van bestuur is van oordeel dat zij beantwoordt aan de criteria van onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WVV

**PAUL VAN GORP**

NIET-UITVOEREND BESTUURDER (t.e.m. 29/05/2024)

° 18/10/1954

Begin mandaat	18/05/2011
Einde mandaat	29/05/2024
Huidige functie	/
Achtergrond	Licentiaat Handels- en Financiële Wetenschappen, voorheen algemeen secretaris van het OCMW Antwerpen en voorzitter van de vzw actief in de tewerkstelling, het wonen van en de zorg voor mensen met een beperking
Andere mandaten	Bestuurder bij het vertrouwenscentrum kindermishandeling Antwerpen (VKA)
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Bestuurder Dorp Koningin Fabiola vzw, ACG vzw en De Vijver vzw, niet-uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
<small>(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)</small>	

11.4.4 Opdrachten van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Care Property Invest heeft de bevoegdheid om alle handelingen te stellen die nodig of nuttig zijn om het voorwerp van de Vennootschap te verwezenlijken, met uitzondering van deze die de wet of de statuten voorbehouden voor de algemene vergadering. De raad van bestuur beslist over de strategische keuzes, investeringen en desinvesteringen en financiering op lange termijn.

Hij sluit de jaarrekeningen af en stelt de halfjaarlijkse en kwartaalstaten van de Vennootschap op. Hij maakt het beheersverslag op dat, onder meer de corporate governance verklaring bevat, beslist ook over het gebruik van het toegestane kapitaal en roept de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders bijeen. Hij ziet toe op de nauwgezetheid, de nauwkeurigheid, de transparantie van de mededelingen aan de aandeelhouders, de financiële analisten en het publiek, zoals de prospectussen, de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de kwartaalstaten, evenals de persberichten. Daarnaast is de raad van bestuur ook het orgaan dat beslist over de structuur van het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, en dat de bevoegdheden en de opdrachten bepaalt die aan de effectieve leiders van de Vennootschap toevertrouwd worden.

11.4.5 Werking van de raad van bestuur

11.4.5.1 Frequentie en bijeenroeping van de vergaderingen

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad van bestuur vergadert normaal maandelijks, maar ook telkens wanneer de belangen van de Vennootschap dit vereisen. De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de Voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de Vennootschap het vereisen. De oproeping vermeldt plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en wordt ten minste 48 uur vóór de vergadering per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

11.4.5.2 Beraadslaging en stemming

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

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

Iedere bestuurder kan per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een ander lid van de raad van bestuur volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen.

De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

De raad van bestuur kan, zoals voorzien in het WVV, een beslissing aannemen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 7:96 WVV. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

De besluitvorming binnen de raad van bestuur mag niet gedomineerd worden door een individu, noch door een groep van bestuurders.

De besluitvorming geschiedt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de bestuurder die de vergadering voorziet doorslaggevende stem.

11.4.5.3 Notulen

De besluiten van de raad van bestuur worden na elke vergadering vastgelegd in notulen. Ze worden aan elke bestuurder bezorgd samen met de uitnodiging voor de eerstvolgende vergadering en worden op deze vergadering goedgekeurd.

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van de uiteenlopende standpunten en het eventuele voorbehoud van bepaalde bestuurders. De namen van de personen die interveniëren worden enkel op hun uitdrukkelijk verzoek opgenomen. De notulen worden bewaard op de zetel van de Vennootschap. De raad van bestuur stelde mevrouw Nathalie Byl aan als secretaris.

11.4.5.4 Integriteit en toewijding van de bestuurders

Het is noodzakelijk dat alle bestuurders, zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende, en voor deze laatste ongeacht of zij al dan niet onafhankelijk zijn, beslissen op basis van een onafhankelijk oordeel.

De bestuurders zorgen ervoor dat zij gedetailleerde en accurate informatie ontvangen, die zij grondig bestuderen teneinde de voornaamste aspecten van de ondernemingsactiviteit grondig te kunnen en te blijven beheersen. Zij schaven hun vaardigheden en kennis over de Vennootschap bij om hun rol te kunnen vervullen, zowel in de raad van bestuur als in de comités waarin zij zetelen. Zij vragen om verduidelijking telkens wanneer zij dit noodzakelijk achten en de Vennootschap stelt hiervoor de nodige middelen ter beschikking. Zij houden de hoogste standaarden van integriteit en eerlijkheid aan bij de uitoefening van hun functie.

Bestuurders zijn gemachtigd om, te goeder trouw, op kosten van de Vennootschap onafhankelijk professioneel advies in te winnen, mits voorafgaande instemming van de voorzitter van de raad van bestuur en waarbij het belang van de Vennootschap steeds voorop staat.

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen. De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het college van dagelijks bestuur, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uit te werken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het college van dagelijks bestuur in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

Bestuurders dienen omzichtig om te springen met de vertrouwelijke informatie die zij hebben ontvangen in hun hoedanigheid van bestuurder en mogen deze enkel gebruiken in het kader van hun mandaat. De bestuurders delen alle informatie waarover zij beschikken, en die relevant kan zijn voor de besluitvorming binnen de raad van bestuur, met de voltallige raad van bestuur. In het geval van gevoelige of vertrouwelijke informatie, dienen de bestuurders de voorzitter te raadplegen.

11.4.5.5 Vertegenwoordiging

Conform artikel 26 van de statuten wordt de Vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

11.4.6 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft 10 keer vergaderd in 2024.

Onder meer de volgende agendapunten werden door de raad van bestuur behandeld tijdens het boekjaar 2024:

- Operationele en financiële rapportering.
- Analyse en goedkeuring financieel plan en businessplan.
- Analyse en goedkeuring van budgettering.
- Bespreking financiële - en investeringsstrategie.
- Analyse en bepaling van de strategische initiatieven van de Vennootschap.
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen.
- Verslaggeving van de interne audit.
- Verslaggeving van de effectieve leiders over de interne controle.
- Verslaggeving van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Verslaggeving van het auditcomité.
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag.
- Bespreking en goedkeuring persbericht over de jaarcijfers.
- Remuneratiebeleid en bonusregeling.

- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met de effectieve leiders.
- Voorbereiding van de algemene vergadering.
- Analyse en goedkeuring investeringsdossiers.
- Aanpassing van verschillende Corporate Governance documenten.
- Goedkeuring van fusievoorstellen en verwezenlijking van deze fusies.
- Bespreking en voordracht aan de algemene vergadering van de herbenoeming van bestuurders.
- Bespreking risicoplan.
- Bespreking schuldgraad.
- Beslissing duurzaamheidsverslag.
- Bespreking IT-security.
- Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur.
- Wijziging samenstelling auditcomité.
- Aanstelling nieuwe CEO van de Vennootschap.
- Aanstelling CLO en CBDO.
- Ontslag en benoeming van de riskmanager en interne auditfunctie.

11.4.7 Bezoldiging van de bestuurders

Zie verder in het remuneratieverslag, punt '11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2024' op pagina 112 hierna.

11.4.8 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in zijn midden comités opgericht die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Ze hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar rapporteren aan de raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur, die de uiteindelijke beslissingen neemt.

11.4.8.1 Benoemings- en remuneratiecomité

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 7:100 WvV en de Code 2020. De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Mark Suykens, is voorzitter van dit comité. Verder was het comité t.e.m. de algemene vergadering van 29 mei 2024 samengesteld uit drie niet-uitvoerende bestuurders, m.n. mevrouw Caroline Riské, mevrouw Brigitte Grouwels en mevrouw Ingrid Ceusters. Gelet op het feit dat het mandaat van mevrouw Ingrid Ceusters een einde nam op 29 mei 2024 is sindsdien het comité samengesteld uit de voorzitter, de heer Mark Suykens, en de twee niet-uitvoerende bestuurders mevrouw Caroline Riské en mevrouw Brigitte Grouwels. Deze laatsten worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WvV. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid.

11.4.8.1.1 De rol van het benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur en zal deze bijstaan en adviseren conform artikel 7:100 WvV. Het doet voorstellen aan de raad van bestuur over de samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur en zijn interactie met het college van dagelijks bestuur, het remuneratiebeleid, de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het college van dagelijks bestuur, met inbegrip van variabele remuneratie en lange termijn prestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen, en waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders.

In zijn rol als remuneratiecomité bereidt het comité het remuneratieverslag voor dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals bedoeld in artikel 3:6, §2 WVV. Het remuneratieverslag wordt verder in dit hoofdstuk opgenomen onder punt '11.11 Remuneratieverslag 2024' op pagina 110.

11.4.8.1.2 De werking en bevoegdheden van het benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité stelt, in overleg met de CEO, de agenda op van elke vergadering van het benoemings- en remuneratiecomité. Het benoemings- en remuneratiecomité evalueert minstens om de drie jaar zijn eigen efficiëntie, zijn werking en zijn wisselwerking met de raad van bestuur, herbekijkt zijn intern reglement en beveelt vervolgens, in voorkomend geval, de nodige aanpassingen aan bij de raad van bestuur.

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

11.4.8.1.3 Activiteitenverslag van het benoemings- en remuneratiecomité

Na elke vergadering van het benoemings- en remuneratiecomité brengt de voorzitter van het comité (of als hij afwezig is een lid van het comité dat daartoe wordt aangeduid) op de volgende vergadering van de raad van bestuur mondeling verslag uit over de uitoefening van zijn opdrachten en deelt, in het bijzonder, de adviezen en aanbevelingen van het comité mee, zodat de raad van bestuur erover kan beraadslagen.

Tijdens het boekjaar 2024 is het benoemings- en remuneratiecomité drie keer bijeengekomen om o.a. volgende punten te behandelen:

- Evaluatie van de interactie van de niet-uitvoerende bestuurders en het college van dagelijks bestuur.
- Toetsing van de prestaties van het management aan de gestelde criteria inzake de toekenning van de variabele verloning.
- Voorstel tot toekenning van de schijf van het bonusbedrag over boekjaar 2023, gespreid uit te keren over 2023-2024-2025.
- Vaststelling van de parameters van de variabele verloning voor het management over het boekjaar 2024.
- Goedkeuring korte- en lange termijn bonusreglement.
- (Her)benoeming bestuurders.
- Bespreking collectieve geschiktheid van de bestuurders.
- Wijziging samenstelling verschillende comités binnen de Vennootschap.
- Aanstelling nieuwe CEO van de Vennootschap.
- Aanstelling CLO en CBDO.

11.4.8.2 Auditcomité

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een auditcomité op te richten, waarvan de samenstelling laatst op 4 september 2024 werd gewijzigd. De samenstelling van het auditcomité en de kwalificaties van zijn leden voldoen aan de vereisten van artikel 7:99 WVV, alsook aan de Code 2020.

Het comité was tot aan de algemene vergadering van 29 mei 2024 samengesteld uit vijf niet-uitvoerende bestuurders nl. de heer Paul Van Gorp, als voorzitter, mevrouw Ingrid Ceusters, de heer Mark Suykens, mevrouw Brigitte Grouwels en de heer Michel Van Geyte.

Gelet op het feit dat het mandaat van de heer Paul Van Gorp en mevrouw Ingrid Ceusters een einde nam op 29 mei 2024, heeft de raad van bestuur op 4 september 2024 besloten om de heer Dirk Van den Broek aan te stellen als voorzitter van het comité ter vervanging van de heer Paul Van Gorp en werd mevrouw Caroline Riské benoemd als lid van het auditcomité ter vervanging van mevrouw Ingrid Ceusters. Sinds 4 september 2024 bestaat het auditcomité opnieuw uit vijf niet-uitvoerende bestuurders met name de heer Dirk Van den Broeck, als voorzitter, mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Caroline Riské en de heren Michel Van Geyte en Mark Suykens.

Alle leden van het auditcomité beschikken over de door de wet vereiste collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het auditcomité voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 7:87 WVV en de Code 2020.

11.4.8.2.1 De rol van het auditcomité

Het auditcomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur dat is belast met de wettelijke opdracht conform artikel 7:99 WVV. Samengevat heeft het de opdracht te waken over de juistheid en betrouwbaarheid van alle financiële informatie, zowel intern als extern.

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

11.4.8.2.2 De werking en bevoegdheden van het auditcomité

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

- het in kennis stellen van de raad van bestuur van het resultaat van de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening en een toelichting geven van de wijze waarop de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening heeft bijgedragen tot de integriteit van de financiële verslaglegging en welke rol het auditcomité in dat proces heeft gespeeld;

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

De interne auditor en commissaris van de Vennootschap brengen verslag uit aan het auditcomité over de belangrijke kwesties die zij hebben vastgesteld bij de uitvoering van hun opdracht omtrent de wettelijke controle van de jaarrekening. Het auditcomité geeft hierover een uiteenzetting aan de raad van bestuur.

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

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

11.4.8.3 Investeringscomité

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 een investeringscomité opgericht. Het is een adviserend orgaan dat aan het college van dagelijks bestuur raad geeft over investerings- en desinvesteringsdossiers. Het comité neemt geen beslissingen. Hiermee wil de Vennootschap het besluitvormingsproces met betrekking tot deze investeringsdossiers versnellen.

De leden beschikken, op uiteenlopende gebieden binnen zowel het vastgoed- als het economische domein, over de gewenste professionele ervaring en de nodige opleidingsachtergrond. Hierdoor kunnen de verschillende vaardigheden van zijn leden worden ingezet naargelang de aard en behoeftes van het voorgelegde investeringsdossier.

Het comité was tot aan de algemene vergadering van 29 mei 2024 samengesteld uit vier niet-uitvoerende bestuurders m.n. de heer Mark Suykens als voorzitter, de heer Michel Van Geyte, mevrouw Caroline Riské en de heer Paul Van Gorp. Gelet op het feit dat het mandaat van de heer Paul Van Gorp een einde nam op 29 mei 2024 is sindsdien het comité samengesteld uit de voorzitter, de heer Mark Suykens, en de twee niet-uitvoerende bestuurders mevrouw Caroline Riské de heer Michel Van Geyte. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het investeringscomité, voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 7:87 WVV en de Code 2020.

11.4.8.3.1 De rol van het investeringscomité

Het investeringscomité is een raadgevend orgaan belast met de taak om advies te geven inzake investerings- en eventuele desinvesteringsdossiers om zo het beslissingsproces te versnellen. De raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur, blijft verantwoordelijk voor het toezicht en het nemen van de definitieve beslissing. Het investeringscomité voert zijn taak uit conform het integriteitsbeleid van de Vennootschap.

11.4.8.3.2 De werking en bevoegdheden van het investeringscomité

Het investeringscomité komt samen op een ad-hoc basis, d.w.z. telkens wanneer de bespreking van een concreet dossier nodig wordt geacht. Het investeringscomité formuleert vervolgens zijn bevindingen en oordeel omtrent een dossier aan het college van dagelijks bestuur. De definitieve beslissing over een behandeld dossier wordt steeds genomen door de raad van bestuur, respectievelijk het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap.

Het investeringscomité is verantwoordelijk voor de volgende opdrachten:

- selectie van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- analyse van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- voorbereiding van investeringsdossiers (of eventuele desinvesteringsdossiers);
- opvolgen van de onderhandelingen.

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



Bergen (BE) | La Reposée

11.5 College van dagelijks bestuur

11.5.1 College van dagelijks bestuur en effectieve leiders

Conform artikel 7:121 WVV en artikel 27 van de gecoördineerde statuten heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen aan het college van dagelijks bestuur. Het college van dagelijks bestuur is belast met het dagelijks beheer van de Vennootschap. De rol, werking en samenstelling van het college van dagelijks bestuur werden, in aanvulling van de statuten, vastgelegd door de raad van bestuur en hieronder beschreven.

11.5.2 Het college van dagelijks bestuur in 2024

11.5.2.1 De rol van het college van dagelijks bestuur

De rol van het college van dagelijks bestuur is voornamelijk:

- De beslissingen uitvoeren van de raad van bestuur.
- Het dagelijks bestuur van de Vennootschap verzekeren, en hierover verslag uitbrengen bij de raad van bestuur.
- Een passende beheersstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie invoeren en behouden die de Vennootschap in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen en een passende controle te organiseren, dit alles in overeenstemming met de GVV-Wet, gebaseerd op een referentiekader dat de raad van bestuur heeft goedgekeurd.
- Toezicht houden op het financieel verslaggevingsproces, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, de boekhoudkundige normen en de waarderingsregels van de Vennootschap.
- Aan de raad van bestuur een objectieve en begrijpelijke evaluatie voorstellen van de financiële situatie, van het budget alsook van het businessplan.
- Het algemeen beheer van het vastgoedpatrimonium waarnemen, voor zover niet reeds gedekt door de voorgaande punten.
- Te gepasten tijde alle informatie bezorgen die de raad van bestuur nodig heeft om zijn taken uit te voeren.
- Aan de raad van bestuur verantwoording en rekenschap afleggen over de uitvoering van zijn taken.



De voltallige raad van bestuur

11.5.2.2 Bevoegdheden en werking van het college van dagelijks bestuur

De bevoegdheden van het college van dagelijks bestuur omvatten minstens de volgende elementen:

- De analyse, definiëring en formulering van voorstellen van algemeen beleid en de strategie van de Vennootschap en deze ter bespreking en goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen inzake financieel beheer, het risicobeheer, de opstelling van het businessplan en het budget).
- Analyse, onderzoek en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsprojecten in lijn met de algemene strategie die de raad van bestuur heeft bepaald en de formulering van aanbevelingen aan de raad van bestuur in verband met vastgoedprojecten.
- Uitwerking, voorbereiding en presentatie van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn eventuele comités voor alle onderwerpen die onder hun bevoegdheden vallen.
- Financiële en niet-financiële communicatie, waaronder de voorbereiding van de publicatie door de Vennootschap van gereguleerde informatie (waaronder de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarlijks en het halfjaarlijks financieel verslag en tussentijdse verklaringen) en andere.
- Het operationeel beheer van de Vennootschap; de (dagelijkse) opvolging die onder meer volgende aspecten omvat (maar niet beperkt is tot deze opsomming):
 - De uitvoering van de beslissingen en beleidslijnen van de raad van bestuur.
 - Het commercieel, operationeel en technisch beheer van het vastgoedpatrimonium.
 - De opvolging van de financiële schuldenlast.
 - De opstelling van financieringsschema's met betrekking tot investeringsprojecten.
 - De invoering en het behoud van een passende interne controle overeenkomstig de GVV-Wet (waaronder een onafhankelijke interne auditfunctie, een risicobeheerfunctie en een risicobeleid en een onafhankelijke compliance functie met inbegrip van een integriteitsbeleid), gebaseerd op het referentiekader goedgekeurd door de raad van bestuur en zijn eventuele comités, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen van de personen belast met de interne controlefuncties bedoeld in de GVV-Wet.
 - Organisatie en beheer van de ondersteunende functies zoals:
 - human resources, waaronder de aanwerving, de opleiding en de bezoldiging van het personeel van de Vennootschap;
 - interne (en waar relevant) externe communicatie;
 - het beheer van de informaticasystemen (IT);
 - juridische en fiscale materies.
- Aan de raad van bestuur te gelegener tijd alle noodzakelijke informatie bezorgen voor de uitvoering van zijn verplichtingen.

De CEO, die ook gedelegeerd bestuurder is, heeft naast zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van het college van dagelijks bestuur, een algemene en coördinerende functie en neemt het dagdagelijks bestuur binnen de Vennootschap waar. Hij is als hoofd van het personeel ook verantwoordelijk voor de algemene leiding en het toezicht op het team, waaronder de bepaling van de taakverdeling en toezicht op hun aanwezigheid, zendingen en prestaties.

Artikel 26 van de statuten voorziet dat de Vennootschap in al haar handelingen, met inbegrip van de vertegenwoordiging in rechte, rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

Het college van dagelijks bestuur en zijn leden oefenen hun bevoegdheden uit in overeenstemming met het Charter, de statuten van de Vennootschap, de beslissingen van de raad van bestuur, de specifieke of algemene richtlijnen van de raad van bestuur, de bepalingen van het WVV, de bepalingen van de GVV-Wet en alle andere toepasselijke wettelijke, administratieve of reglementaire bepalingen.

De comités ondersteunen het college van dagelijks bestuur bij een aantal van zijn hogervermelde bevoegdheden.

Indien er een belangenconflict bestaat in hoofde van één van de leden van het college van dagelijks bestuur, onthoudt deze zich van de beraadslaging en beslissing die wordt genomen door de andere leden van het college van dagelijks bestuur.

11.5.2.3 Samenstelling van het college van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur was tot 1 juli 2024 samengesteld uit de heer Peter Van Heukelom, als voorzitter, mevrouw Valérie Jonkers en de heren Filip Van Zeebroeck, Dirk Van den Broeck en Willy Pintens. Gelet op het vrijwillig ontslag van de heren Dirk Van den Broeck en Willy Pintens als uitvoerend bestuurder, bestaat het college van dagelijks bestuur sinds 1 juli 2024 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017:

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het college van dagelijks bestuur
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en gedelegeerd bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en gedelegeerd bestuurder
Willem Van Gaver	Chief Legal Officer (CLO)
Philip De Monie	Chief Business Development Officer (CBDO)

Het mandaat van de leden van het college van dagelijks bestuur is van onbepaalde duur.

11.5.2.4 Bezoldiging van de leden van het college van dagelijks bestuur

Zie verder in het remuneratieverslag, punt '11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2024' op pagina 112.

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

Alle bestuurders van de Vennootschap hebben verklaard dat zij gedurende de voorgaande vijf jaar niet zijn veroordeeld voor fraudemisdrijven.

Alle bestuurders van de Vennootschap hebben daarenboven verklaard dat zij als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichtsorgaan de voorgaande vijf jaar niet betrokken zijn geweest bij enig faillissement, surséance of liquidatie of een vennootschap die onder bestuur stond. Valérie Jonkers, Willy Pintens en Peter Van Heukelom waren evenwel lid en bestuurder van Frontida, een vereniging zonder winstoogmerk met zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten en inschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0505.856.879. Deze VZW werd opgericht in het kader van de inschrijving op een openbare aanbesteding met betrekking tot een project van de Vennootschap voor de realisatie van voorzieningen voor ouderenzorg te Balen (België). Deze VZW werd ontbonden, met onmiddellijke sluiting van de vereffening, op 29 december 2021, aangezien de openbare aanbesteding niet aan de Vennootschap werd toegewezen en de VZW nooit operationeel actief is geweest, waardoor de VZW geen bestaansreden meer had.

Bovendien hebben alle bestuurders verklaard dat zij niet het voorwerp zijn geweest van enige officiële en openbaar geuite beschuldigingen en/of sancties opgelegd door een wettelijk of toezichthoudende autoriteit, noch dat zij door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als (i) lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of (ii) in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen bestaan geen familiebanden.

De Vennootschap heeft geen arbeidsovereenkomsten gesloten met de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen. Er is enkel een vertrekvergoeding voorzien in de managementovereenkomsten met het uitvoerend management (de CEO, CFO, COO, CLO en CBDO), die nooit meer bedragen dan achttien maanden van de jaarlijkse (vaste) vergoeding.

De volgende bestuurders en effectieve leiders bezitten op datum van 31 december 2024 volgende aandelen in de Vennootschap:

- Valérie Jonkers (8.724)
- Willy Pintens (3.246)
- Mark Suykens (3.612)
- Dirk Van den Broeck (14.676)⁽¹⁾
- Peter Van Heukelom (23.352)
- Filip Van Zeebroeck (10.000)
- Willem Van Gaver (7.600)
- Philip De Monie (3.354)

(1) 8.666 aandelen worden aangehouden door Patrimonia Real Estate NV, die door Dirk Van den Broeck wordt gecontroleerd.

11.7 Diversiteitsbeleid

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

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

Op basis van het artikel 7:86 WVV, dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden. Op 31 december 2024 telt de raad van bestuur drie vrouwen en zes mannen, waardoor reeds voldaan is aan deze één derde regel.

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

11.8 Preventie van belangenconflicten

Elke bestuurder en effectieve leider wordt aangemoedigd zijn of haar persoonlijke en zakelijke belangen zo te regelen dat er geen rechtstreekse of onrechtstreekse belangenconflicten met de Vennootschap ontstaan. De Vennootschap is voor wat de regeling van belangenconflicten betreft, onderworpen aan de wettelijke regels zijnde artikelen 7:96 WVV en 36 tot 38 GVV-Wet en de regels in haar statuten en in het Charter.

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

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

11.8.1 Belangenconflicten in hoofde van bestuurders / leden van het college van dagelijks bestuur

Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij of zij zich te richten naar het bepaalde in het artikel 7:96 WVV door dit mede te delen aan de andere bestuurders voordat de raad van bestuur een besluit neemt en zich te onthouden van de stemming over deze aangelegenheden. Elke onthouding omwille van een belangenconflict wordt openbaar gemaakt in overeenstemming met de relevante bepalingen van het WVV en wordt dus vermeld in het jaarverslag.

De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 36 t.e.m. 38 van de GVV-Wet naleven.

Naast de bepalingen van het WVV en de regels inzake belangenconflicten die voortvloeien uit de GVV-Wet, legt Care Property Invest op dat elke bestuurder of lid van het college van dagelijks bestuur het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt), met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of van het college van dagelijks bestuur behoort, en waarover deze een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn of haar collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij of zij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen. Hierbij wordt gepreciseerd dat de niet-naleving van voormelde (bijkomende) regels inzake belangenconflicten geen invloed kan hebben op de geldigheid van de besluitvorming van de raad van bestuur.

11.8.1.1 Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

Care Property Invest dient eveneens de procedure van het artikel 7:97 WVV na te leven. In het boekjaar 2024 had de Vennootschap geen personen die kwalificeren als verbonden personen in de zin van artikel 7:97 WVV, zijnde natuurlijke of rechtspersonen die met de Vennootschap verbonden zijn en die er geen dochtervennootschap van zijn.

11.8.1.2 Belangenconflicten inzake transacties met verbonden personen, de bestuurders en effectieve leiders en het personeel van de Vennootschap

Verrichtingen tussen de Vennootschap of een met haar verbonden vennootschap en een lid van de raad van bestuur, van het college van dagelijks bestuur of met een personeelslid, geschieden steeds onder marktconforme voorwaarden en dit onder toezicht van de raad van bestuur.

De FSMA dient, overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet vooraf door de Vennootschap te worden geïnformeerd wanneer bij een vastgoedverrichting met de Vennootschap of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de hieronder vermelde personen optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig voordeel wordt verkregen door onder meer één van de hierna vermelde personen:

- de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
- de promotoren van de openbare GVV;
- de personen waarmee de GVV of een promotor van de GVV zijn verbonden of waarmee de GVV of een promotor van de GVV een deelnemingsverhouding hebben;

- de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het college van dagelijks bestuur, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de GVV of van de promotoren van de GVV, of van de personen die de Vennootschap controleren of er een deelnemingsverhouding in bezitten.

In haar mededeling aan de FSMA moet de GVV het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen de normale koers van de GVV. Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft ze hiervan kennis aan de GVV. Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Deze verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Wanneer een verrichting, die plaats heeft in de omstandigheden als hierboven beschreven, betrekking heeft op vastgoed bedoeld in artikel 47 §1 GVV-Wet, is de waardering van de deskundige bindend voor de GVV (voor het bepalen van de minimumprijs, in geval van een overdracht, of maximumprijs, in geval van een verwerving).

De verrichtingen zoals hierboven bedoeld, alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling aan de FSMA worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden toegelicht in het jaarverslag en in het verslag van de commissaris.

Overeenkomstig artikel 38 van de GVV-Wet gelden deze bepalingen niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de Vennootschap en € 2.500.000;
- de verwerving van effecten door de Vennootschap in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor van de GVV of één van de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen optreden als tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10° van de Wet van 2 augustus 2002;
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de Vennootschap door de in artikel 37 §1 van de GVV-Wet bedoelde personen en;
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de Vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de Wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

11.8.2 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2024

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 genoteerd. 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 6 maart 2024 werd een belangenconflict genoteerd in hoofde van de heren Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Michel Van Geyte en mevrouw Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

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 12.2 en 13.2, vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van het bonusbedrag over boekjaar 2023 en van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2024 en het korte - en lange termijn bonusreglement op hen van toepassing is (de Variabele Verloning). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning aanspraak zou (kunnen) maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.

Michel Van Geyte, 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 16.2, vermits dit agendapunt handelt over hun herbenoeming als bestuurder. Als zodanig kan de beslissing omtrent hun herbenoeming vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Michel Van Geyte, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de herbenoeming aanspraak zou kunnen maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.

De Vennootschap is zich verder 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, COO, CLO en CBDO. De raad van bestuur verwacht echter niet dat deze omstandigheden ertoe zullen leiden dat de CEO, CFO, COO, CLO en CBDO een belangenconflict hebben met de plichten die zij jegens de Vennootschap vervullen.

11.8.3 Toezicht op transacties van Care Property Invest aandelen

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

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd door de heer Jan Van Beers. De Vennootschap heeft een charter van de compliancefunctie opgesteld waarin het doel en de werking van de compliancefunctie wordt uiteengezet conform de omzendbrief van de FSMA. De raad van bestuur, college van dagelijks bestuur en personeelsleden van de Vennootschap hebben kennisgenomen van dit Charter.

De compliance officer waakt onder meer over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van Care Property Invest, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere insiders, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

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

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen, met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020. Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden. De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Ingevolge deze machtiging is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn in de zin van artikel 1:11 WVV te vervreemden in de zin van artikel 7:218, §1, lid 1, 2° WVV, op basis waarvan de raad van bestuur ook zonder machtiging van de algemene vergadering bevoegd is tot vervreemding van de eigen aandelen

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

In het boekjaar 2024 kocht de Vennootschap geen eigen aandelen in. De Vennootschap bezit per 31 december 2024 geen eigen aandelen.

11.10 Evaluatieproces

Onder leiding van de Voorzitter evalueert de raad van bestuur om de 2 à 3 jaar zijn omvang, samenstelling en werking, alsook de interactie met het college van dagelijks bestuur. Voorafgaand aan de herbenoeming van bestuurders wordt overgegaan tot de evaluatie van de individuele bijdrage, het engagement en de effectiviteit van elke bestuurder conform het evaluatieproces.

Het evaluatieproces beoogt vier doelstellingen:

- het beoordelen van de werking van de raad van bestuur;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- het evalueren van de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder, zijn of haar aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur overeenstemt met deze die wenselijk is.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren geregeld (bij voorkeur één keer per jaar) hun interactie met het college van dagelijks bestuur. Daartoe komen zij minstens éénmaal per jaar bijeen in afwezigheid van de leden van het college van dagelijks bestuur.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd om - rekening houdend met wijzigende omstandigheden - de samenstelling van de raad van bestuur te kunnen aanpassen.

De raad van bestuur handelt op basis van de resultaten van de evaluatie en dit door zijn sterktes te onderscheiden en zijn zwaktes aan te pakken. Desgevallend houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, er wordt voorgesteld om bestaande leden al dan niet te herbenoemen of dat er maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de raad van bestuur.

De raad van bestuur vergewist zich ervan dat de nodige maatregelen zijn getroffen om te zorgen voor een ordentelijke opvolging van de leden van de raad van bestuur. Voorts zorgt hij ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders, het mogelijk maken om een gepast evenwicht van bekwaamheden en ervaring in de raad van bestuur in stand te houden.

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

11.11 Remuneratieverslag 2024

Dit remuneratieverslag werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code van 12 mei 2019 (de 'Code 2020') en artikel 3:6, §3 WVV. Het remuneratieverslag is opgenomen als een specifiek onderdeel in deze 'Verklaring inzake deugdelijk bestuur', dat onderdeel vormt van het jaarverslag van Care Property Invest.

Conform artikel 7:149 WVV meldt de Vennootschap dat het remuneratieverslag, dat als onderdeel van het jaarverslag over het boekjaar 2023 aan de adviserende stem van de aandeelhouders is voorgelegd op de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024, werd goedgekeurd (2.687.619 stemmen voor, 581.358 stemmen tegen, 1.094.227 onthoudingen). De Vennootschap blijft streven naar een open en transparante rapportering inzake remuneratie.

Het benoemings- en remuneratiecomité staat de raad van bestuur bij in zijn beleid en bereidde dit remuneratieverslag voor. Het remuneratieverslag 2024 heeft betrekking op de vergoedingen die voor het prestatiejaar 2024 aan de betrokken personen uitbetaald of definitief verschuldigd zijn.

Een algemeen overzicht inzake de prestatie van de Vennootschap en de belangrijkste gebeurtenissen, ontwikkelingen en beslissingen die hierop een invloed hadden, wordt weergegeven aan het begin van dit hoofdstuk en bovendien wordt er ook specifiek verwezen naar de evolutie van de remuneratie in de tabel verder in dit hoofdstuk.

11.11.1 Toegepast beleid

Ingevolge de inwerkingtreding van de wet van 28 april 2020, dient Care Property Invest haar remuneratiebeleid voor te leggen aan de bindende goedkeuring van de gewone algemene vergadering.

De gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 heeft het remuneratiebeleid goedgekeurd (5.954.574 stemmen voor, 50.468 stemmen tegen, 0 onthoudingen) dat van toepassing is op de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en de leden van het college van dagelijks bestuur vanaf boekjaar 2022. Bij iedere materiële wijziging en ten minste om de vier jaar wordt het remuneratiebeleid opnieuw ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone algemene vergadering. Aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 zal een nieuw remuneratiebeleid voor de komende vier jaar ter goedkeuring worden voorgelegd.

Het geldende remuneratiebeleid is beschikbaar op de website van de Vennootschap. In toepassing ervan, kende de Vennootschap voor het boekjaar 2024 de vergoedingen toe zoals hierna weergegeven.

11.11.2 Bezoldiging van de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders

11.11.2.1 Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Overeenkomstig de beslissing van de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 ontving de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2024 een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 20.000. De overige niet-uitvoerende bestuurders ontvingen een jaarlijkse forfaitaire vaste vergoeding van € 10.000, pro rata berekend voor de niet-uitvoerende bestuurders wiens mandaat beëindigd werd na de gewone algemene vergadering van 29 mei 2024. Daarnaast ontvingen de niet-uitvoerende bestuurders een presentievergoeding ten bedrage van € 750 per deelname aan de respectievelijke vergaderingen van de raad van bestuur, het benoemings- en remuneratiecomité, het auditcomité en het investeringscomité. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. De niet-uitvoerende bestuurders ontvingen geen variabele vergoeding, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

11.11.2.2 Bezoldiging van de uitvoerende bestuurders andere dan de CEO, CFO en COO

Conform het remuneratiebeleid 2022, ontvingen de uitvoerende (gedelegeerd) bestuurders, uitgezonderd de CEO, CFO en COO, voor de uitoefening van hun bestuurdersmandaat dezelfde vergoeding als de niet-uitvoerende bestuurders (cf. punt 11.11.2.1).

Daarnaast ontvingen zij een bijkomende vaste vergoeding van € 10.000 voor hun mandaat als lid van het college van dagelijks bestuur, aangevuld met een forfaitaire representatievergoeding van € 1.800 per jaar. Omdat hun mandaat als lid van het college van dagelijks bestuur verstreek op 1 juli 2024, werden voornoemde vergoedingen voor hen pro rata uitgekeerd, met name een vaste vergoeding van € 5.000 en een forfaitaire representatievergoeding van € 900. Voor hun deelname aan de vergaderingen van het college van dagelijks bestuur werd ook een presentievergoeding toegekend van € 750 per vergadering. Ten slotte ontvingen zij ook een kilometervergoeding.

Deze vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. Er is geen variabele vergoeding voorzien, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.

11.11.2.3 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management in hun hoedanigheid van bestuurder

De leden van het uitvoerend management die tevens bestuurder zijn, nl. de CEO, CFO en COO, ontvangen geen vergoeding in het kader van de uitoefening van hun bestuurdersmandaat.

11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2024

2024		Aanwezigheden			Vaste vergoeding	Presentiegelden	Totale bezoldiging
Naam	Raad van bestuur	Auditcomité	Benoemings- en remuneratie comité	Investeringscomité ⁽¹⁾			
Peter Van Heukelom	10/10	-	-	-	-	-	-
Valérie Jonkers	10/10	-	-	-	-	-	-
Filip Van Zeebroeck	9/10	-	-	-	-	-	-
Willy Pintens ⁽²⁾	10/10	-	4/4	-	10.000	10.500	20.500
Dirk Van den Broeck ⁽³⁾	9/10	3/4	-	-	10.000	9.000	19.000
Mark Suykens	10/10	4/4	4/4	-	20.000	13.500	33.500
Ingrid Ceusters ⁽⁴⁾	5/10	1/4	1/4	-	4.121	5.250	9.371
Brigitte Grouwels	9/10	3/4	4/4	-	10.000	12.000	22.000
Carol Riské	10/10	1/4	4/4	-	10.000	10.500	20.500
Michel Van Geyte	10/10	3/4	-	-	10.000	9.750	19.750
Paul Van Gorp ⁽⁴⁾	4/10	2/4	-	-	4.121	4.500	8.621
Totaal					78.242	75.000	153.242

(1) Tijdens het boekjaar 2024 zijn de leden van het Investeringscomité niet samengekomen.

(2) Willy Pintens ontving ook een (pro rata) vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur tot 1 juli 2024 (zie tabel onder punt 11.11.3 'Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (effectieve leiders) in het boekjaar 2024').

(3) Dirk Van den Broeck ontving ook een (pro rata) vergoeding in zijn hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur tot 1 juli 2024 (zie tabel onder punt 11.11.3 'Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (effectieve leiders) in het boekjaar 2024').

(4) Het mandaat van Ingrid Ceusters en Paul Van Gorp is beëindigd na de gewone algemene vergadering van 29/5/2024.

11.11.3 Bezoldiging van de leden van het uitvoerend management

Algemeen

De raad van bestuur besliste op 6 maart 2024 tot aanstelling van Philip De Monie, CBDO en Willem Van Gaver, CLO als effectieve leider en lid van het college van dagelijks bestuur met ingang van 1 juli 2024. Zoals aangekondigd in het persbericht van de Vennootschap van 20 juni 2024 besliste de raad van bestuur tot aanstelling van een nieuwe CEO in opvolging van Peter Van Heukelom die op pensioen gaat per 1 januari 2025. Patrick Couttenier, die zijn functie als CEO en voorzitter van het college van dagelijks bestuur (CDB) / effectieve leider officieel opneemt vanaf 1 januari 2025, startte reeds op 1 oktober 2024 met het voorbereiden van zijn nieuwe opdracht ten behoeve van een vlotte overdracht en wordt bijgevolg beschouwd als lid van het uitvoerend management. Met het oog op een transparante rapportering wordt zijn bezoldiging daarom mee opgenomen in dit remuneratieverslag.

Het bezoldigingsniveau van de leden van het uitvoerend management is, in het kader van hun hoedanigheid als lid van het college van dagelijks bestuur, vastgesteld door de raad van bestuur, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité, en is gebaseerd op hun respectievelijke managementcontracten.

Deze contracten voorzien, conform het geldende remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 mei 2022, in een vaste vergoeding, een variabele vergoeding in de vorm van een kortetermijn- en een langetermijnbonus en andere componenten (een hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques (enkel voor CEO Peter Van Heukelom) en voordelen in natura zoals een bedrijfswagen, gsm en laptop). Afwijkingen op het geldende remuneratiebeleid worden waar nodig toegelicht in dit verslag.

De netto-opbrengst van de kortetermijnbonus over prestatieperiodes 2022-2024, 2023-2024 en 2024 (welke gekoppeld is aan prestatiegerelateerde voorwaarden) kan aangewend worden door de begunstigde om aandelen van de Vennootschap aan te kopen met lock-up-korting.

In 2022 werd een langetermijnincentive plan (LTIP), gekoppeld aan prestatiegerelateerde voorwaarden als onderdeel van de variabele vergoeding, ingevoerd. Het LTIP bestaat uit een zgn. cash performance plan met een driejarige prestatieperiode, waarbij de begunstigten de netto-opbrengst in cash kunnen gebruiken om aandelen van de Vennootschap te verwerven in het kader van een aandelenaankoopplan met lock-up-korting.

Vaste vergoeding

De vaste vergoeding bestaat uit (i) een geïndexeerde jaarlijkse (bruto)basisvergoeding, betaalbaar in maandelijkse termijnen, incl. een representatievergoeding en (ii) een verzekering 'individuele pensioentoezegging' met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (de bedragen zijn opgenomen in de tabel 'Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (effectieve leiders) in het boekjaar 2024').

Kortetermijnjaarbonus

Om de kortetermijnbonus beter af te stemmen op de strategie van de Vennootschap werden, conform het geldende remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 mei 2022, de prestatiecriteria gewijzigd naar (i) EPS volgens budget, (ii) operationele marge en (iii) een korte termijn ESG-prestatiedoelstelling, met name over boekjaar 2024 het bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 90% van de portefeuille (energiemonitoringsysteem voor energie- en waterverbruiken). De prestatiecriteria sluiten aan bij de algemene strategie van de Vennootschap met (i) kwalitatieve criteria, (ii) een benchmark en (iii) de duidelijke drempels die zijn vastgesteld voor zowel onderprestatie als overprestatie.

De vooropgestelde kortetermijnbonus stemt overeen met een bedrag gelijk aan 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding van de begunstigde. Indien de prestatiecriteria (zoals hierna aangegeven) voor minder dan 80% worden behaald over een prestatieperiode, zal er geen kortetermijnbonus worden toegekend. Indien de minimum prestatiedrempel is bereikt, bedraagt de omvang 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Bovendien wordt de bonus geplafonneerd op 60% van de jaarlijkse vaste vergoeding (120% van de target bonus van 50%), met name indien de prestatiecriteria voor (meer dan) 110% worden behaald. De kortetermijnbonus zal dus variëren tussen 0 en 60% van de jaarlijkse vaste vergoeding, afhankelijk van het behalen van de prestatiecriteria. De target, drempel (threshold) en maximum performance levels worden jaarlijks bepaald aan het begin van een prestatieperiode op basis van een aantal interne en externe referentiepunten. De prestatiedoelstellingen zijn ambitieus maar haalbaar, rekening houdend met de specifieke strategische prioriteiten en het economische klimaat in een bepaald jaar.

	Prestatie (% doelstelling) (incentive zone)	Bonus (% target bonus) (pay-out zone)	% van vaste vergoeding
Onder het doel gepresteerd	80-90%	80%	40%
Overeenkomstig het doel gepresteerd	90-110%	100%	50%
Meer dan het doel gepresteerd	> 110%	120% (geplafonneerd)	60%

De kortetermijnbonus wordt bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes: 50% op basis van een prestatieperiode van één jaar (eerste prestatieperiode); 25% één jaar later over een prestatieperiode van twee jaar (tweede prestatieperiode) en 25% twee jaar later over een prestatieperiode van drie jaar (derde prestatieperiode), op voorwaarde en in de mate van het behalen van de prestatiedoelstellingen in de respectievelijke prestatieperiodes.

Het totale netto verworven deel van de kortetermijnbonus kan na de derde prestatieperiode door de begunstigde worden aangewend om aandelen van de Vennootschap te kopen tegen een prijs per aandeel gelijk aan 100/120 van de VWAP van de laatste 20 beursdagen mits naleving van een lock-up verbintenis van drie (3) jaar.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleerde op 3 maart 2025 in hoeverre de financiële en niet-financiële doelstellingen voor de prestatieperiodes 2022-2024, 2023-2024 en 2024 werden gerealiseerd. De raad van bestuur van 5 maart 2025 stelde na positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité vast dat de doelstellingen werden behaald, zoals hieronder weergegeven.

Deel van de jaarlijkse kortetermijnbonus over boekjaren 2022 - 2023 - 2024, verworven per 31 december 2024, overeenkomstig het remuneratiebeleid dd. 25 mei 2022

Tijdens boekjaar 2022 is de 'on target' kortetermijnbonus voor de periode 2022-2024 vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes. Over de derde prestatieperiode (die loopt van 01/01/2022 tot en met 31/12/2024) werd de laatste schijf van 25% verworven, weze een bedrag van € 84.781 voor de CEO en € 43.929 voor de CFO en COO elk, en begin 2025 uitbetaald.

25%	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2024
Financieel	Criterium	Gewicht	
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,16 per aandeel € 1,1139 per aandeel ⁽¹⁾ Prestatie: op doel (90% < 96% > 110%)
	Operationele marge op kaselementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost) 14,81% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Uitwerking van een mobiliteitsplan met wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen	25%	Implementatie van duurzaamheidsdoelstellingen en -strategie om de koolstofvoetafdruk te verkleinen Mobiliteitsplan uitgewerkt Prestatie: op doel
	Totaal	25%	

(1) Voor de beoordeling van het prestatieniveau werd rekening gehouden met het gemiddelde over 3 boekjaren (2022-2023-2024).

Deel van de jaarlijkse kortetermijnbonus over boekjaren 2023 - 2024 - 2025, verworven per 31 december 2024, overeenkomstig het remuneratiebeleid d.d. 25 mei 2022

Tijdens boekjaar 2023 is de 'on target' kortetermijnbonus voor de periode 2023-2025 vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes. Over de tweede prestatieperiode (die loopt van 01/01/2023 tot en met 31/12/2024) werd de tweede schijf van 25% verworven, weze een bedrag van € 93.794 voor de CEO en € 48.599 voor de CFO en COO elk, en begin 2025 uitbetaald.

25%	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2024
Financieel	Criterium	Gewicht	
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,00 per aandeel € 1,0509 per aandeel ⁽¹⁾ Prestatie: op doel (90% < 105% > 110%)
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost) 14,72% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille	25%	Dekkingsgraad 80% 90% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	25%	

(1) Voor de beoordeling van het prestatieniveau werd rekening gehouden met het gemiddelde over 2 boekjaren (2023 en 2024).

Deel van de jaarlijkse kortetermijnbonus over boekjaren 2024 - 2025 - 2026, verworven per 31 december 2024, overeenkomstig het remuneratiebeleid d.d. 25 mei 2022

Tijdens boekjaar 2024 is de 'on target' kortetermijnbonus voor de periode 2024-2026 vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding. De bonus wordt gespreid bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes. Over de eerste prestatieperiode (die loopt van 01/01/2024 tot en met 31/12/2024) werd de eerste schijf van 50% verworven, weze een bedrag van € 189.993 voor de CEO en € 98.445 voor de CFO en COO elk, en begin 2025 uitbetaald.

De andere helft van deze kortetermijnbonus zal worden bepaald en uitbetaald in twee schijven van elk 25% onder de voorwaarden zoals bepaald in het remuneratiebeleid en zoals hierboven uiteengezet, op basis van de prestaties van de CEO, CFO en COO in de tweede prestatieperiode (2024-2025) en de derde prestatieperiode (2024-2025-2026). Gelet op het ontslag van de CEO per 1 januari 2025, waarbij de CEO kwalificeert als 'good leaver', zal de kortetermijnbonus van de CEO over de tweede en de derde prestatieperiode pro rata worden berekend en uitbetaald.

Voor de CBDO en de CLO, die vanaf 1 juli 2024 deel uitmaken van het college van dagelijks bestuur, heeft de raad van bestuur beslist om voor de periode van 1 juli 2024 tot 31 december 2024 in afwijking op het remuneratiebeleid een kortetermijnbonus ('on target') toe te kennen van € 52.500 elk. De raad van bestuur koppelde de uitkering van deze jaarbonus aan dezelfde prestatiecriteria als deze van de andere leden van het college van dagelijks bestuur, nl. de CEO, CFO en COO. In afwijking van het remuneratiebeleid van toepassing op de voornoemde leden van het college van dagelijks bestuur, wordt deze kortetermijnbonus in een keer in zijn geheel uitgekeerd begin 2025. De raad van bestuur beschouwt deze afwijking op het remuneratiebeleid, dewelke niet voorziet in een regeling voor leden van het college van dagelijks bestuur andere dan de CEO, CFO en COO als gerechtvaardigd en marktconform vermits het bedrag in lijn ligt met het remuneratiebeleid 2022, i.c. 50% van de vaste verloning, en bovendien substantieel lager ligt dan de kortetermijnbonussen van de andere leden van het college van dagelijks bestuur. De onmiddellijke uitbetaling van de kortetermijnbonus van de CBDO en CLO wordt daarnaast ook gerechtvaardigd door het feit dat een gewijzigd remuneratiebeleid zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 en er zodoende een nieuwe allesomvattende regeling kan worden overeengekomen met de CBDO en CLO.

50%	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2024
Financieel	Criterium	Gewicht	
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,02 per aandeel € 1,0747 per aandeel Prestatie: op doel (90% < 105% > 110%)
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost) 14,44% Prestatie: op doel
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 90% van de portefeuille	25%	Dekkingsgraad 90% 94% Prestatie: op doel
	Totaal	25%	

Langetermijnjaarbonus (LTI performance cash plan)

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 2022 is de Vennootschap in boekjaar 2022 gestart met het jaarlijks toekennen aan de begunstigden van een voorwaardelijke langetermijnbonus, afhankelijk van de mate van het behalen van de prestatiedoelstellingen over een periode van drie jaar. Deze langetermijnjaarbonus wordt telkens uitbetaald in het derde boekjaar volgend op het boekjaar van toekenning (een eerste maal in 2025 over de prestatieperiode 2022 tot en met 2024).

Het streefbedrag van de langetermijnbonus is voor de CEO € 200.000 en voor de CFO en COO elk € 150.000. Als de minimale prestatiedrempel wordt bereikt, is het bedrag gelijk aan € 160.000 voor de CEO en voor de CFO en COO elk € 120.000. De langetermijnbonus is begrensd tot € 240.000 voor de CEO en voor de CFO en COO € 180.000 elk in geval van overprestatie.

	Prestatie (% doelstelling) (incentive zone)	LTIP (% target LTIP) (pay-out zone)	Bedrag (CEO / CFO en COO)
Onder het doel gepresteerd	80-95%	80%	€ 160.000 / € 120.000
Overeenkomstig het doel gepresteerd	95-110%	100%	€ 200.000 / € 150.000
Meer dan het doel gepresteerd	> 110%	120% (geplafonneerd)	€ 240.000 / € 180.000

De netto-opbrengst in cash van de uitbetaling van de langetermijnbonus kan door de begunstigden worden aangewend om aandelen van de Vennootschap te kopen tegen een prijs per aandeel die gelijk is aan 100/120 van de VWAP van de laatste 20 beursdagen mits naleving van een lock-up verbintenis van drie jaar.

De raad van bestuur legt jaarlijks, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, voor elke driejarige prestatieperiode de doelstellingen vast aan de hand van de prestatiecriteria die in het remuneratiebeleid zijn opgenomen. Voor het niet-financiële criterium wordt de sustainability roadmap die wordt weergegeven in het Sustainable Finance Framework van de Vennootschap als handleiding gebruikt.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleert binnen de eerste drie maanden van het boekjaar volgend op het einde van de driejarige prestatieperiode in hoeverre de financiële doelstellingen werden gerealiseerd, naar aanleiding van de vaststelling van de jaarlijkse resultaten door de raad van bestuur. De vooropgestelde ESG doelstelling wordt geëvalueerd door het benoemings- en remuneratiecomité aan de hand van de opgenomen resultaten in het duurzaamheidsverslag van dat boekjaar.

De prestatiecriteria voor de eerste driejarige prestatieperiode (boekjaar 2022 tot en met 2024) voor de langetermijnbonus (LTI) werden in 2022 conform het remuneratiebeleid vastgelegd door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité.

De eerste driejarige prestatieperiode werd voltooid op 31 december 2024. De raad van bestuur heeft op 5 maart 2025 de mate van verwezenlijking van de doelstellingen vastgesteld, na evaluatie van de hieronder vermelde parameters door het benoemings- en remuneratiecomité op 3 maart 2025.

LTI	Prestatiecriteria voor de periode 1/1/2022-31/12/2024	Gewicht	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2024	Behaald %	% bijdrage aan bonus volgens gewicht
Financieel	Dividend per aandeel	30%	Gemiddelde groei van 5% per jaar t.o.v. boekjaar 2021 (DPA € 0,87 > € 1,01)	€ 1,00	99%	30,00%
	Evolutie aandelenkoers boven de mediaan versus sectorgenoten	10%	Bovengemiddelde groei t.o.v. alle Belgische GVV's	niet behaald	0%	0,00%
	Portefeuillegroei	40%	Groei van € 500 mio in aangekondigde conventionele waarde	beoogde groei werd niet behaald door gewijzigde marktomstandigheden; pro rata toekenning ⁽¹⁾	60%	24,00%
	Totaal	80%				54,00%
Niet financieel (ESG)	60% Milieu	12%	Reductie CO ₂ -uitstoot per werknemer, conform science based targets opgenomen in het duurzaamheidsverslag van 2022	boven doel	120%	7,20%
			Behalen van een bovengemiddelde GRESB score t.o.v. de sectorgenoten	niet behaald	0%	0,00%
	20% Sociaal	4%	Werknemersbetrokkenheid; ratio vrijwillige ontslagnames; training	op doel	100%	2,00%
			Stakeholder contacten verhogen	op doel	100%	2,00%
	20% Governance	4%	Compliancebeleid versterken	op doel	100%	2,00%
		IT beveiliging en training	op doel	100%	2,00%	
	Totaal	20%				15,20%

(1) De raad van bestuur keurde op 8 maart 2023 een strategiewijziging goed, waarbij werd beslist het investeringsritme aan te passen aan de veranderde marktomstandigheden. Vanaf dat moment werd het (nagenoeg) onmogelijk om dit criterium volledig te behalen. Om die reden heeft de raad van bestuur op 5 maart 2025, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité van 3 maart 2025, beslist om voor dit criterium een pro rata toekenning van 60% toe te passen.

De LTIP over respectievelijk boekjaren 2023 tot en met 2025 en 2024 tot en met 2026 zijn nog lopende en over de verwezenlijking van de doelstellingen wordt in de volgende remuneratieverslagen gerapporteerd.

2e Prestatieperiode 2023-2025 en 3e Prestatieperiode 2024-2026			
	Criterium	Gewicht	Realisatie op 31 december 2024
Financieel	Dividend per aandeel	30%	
	Evolutie aandelenkoers boven de mediaan in vergelijking met sectorgenoten ⁽¹⁾	10%	Doorlopende prestatieperiode
	Portefeuillegroei	40%	
	Totaal	80%	
Niet-Financieel	ESG 60% Milieu: - vermindering van de CO2-uitstoot per werknemer - behalen van een beter dan gemiddelde GRESB-score	20%	Doorlopende prestatieperiode
	20% Sociaal: SMART doelstellingen met betrekking tot: - aantal uren opleiding zoals vermeld in het duurzaamheidsverslag - stakeholder engagement		
	20% Governance: SMART doelstellingen met betrekking tot: - compliance programma - IT-beveiliging - communicatie binnen en buiten de vennootschap		
	Totaal	20%	

(1) De relevante referentiegroep betreft hier de koers van de Belgische GVV-aandelen.

In de hiernavolgende tabellen worden de variabele vergoedingen op korte en lange termijn, verworven op 31/12/2024, per begunstigde weergegeven.

Korte termijn variabele vergoeding voor de leden van het college van dagelijks bestuur (in €)								
Prestatiecriteria	Gewicht	Prestatiejaar	Verschuldigd per 31/12/2024	CEO ⁽¹⁾	CFO	COO	CBDO ⁽²⁾	CLO ⁽²⁾
Financieel								
EPS overeenkomstig financieel plan	65%	2022	25% bonus 2022 (Y3)	55.107	28.554	28.554		
		2023	25% bonus 2023 (Y2)	60.966	31.590	31.590		
		2024	50% bonus 2024 (Y1)	123.496	63.989	63.989	34.125	34.125
Operationele marge	10%	2022	25% bonus 2022 (Y3)	8.478	4.393	4.393		
		2023	25% bonus 2023 (Y2)	9.379	4.860	4.860		
		2024	50% bonus 2024 (Y1)	18.999	9.845	9.845	5.250	5.250
Niet-financieel								
Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 90% van de portefeuille (ESG doelstelling)	25%	2022	25% bonus 2022 (Y3)	21.195	10.982	10.982		
		2023	25% bonus 2023 (Y2)	23.448	12.150	12.150		
		2024	50% bonus 2024 (Y1)	47.498	24.611	24.611	13.125	13.125
Totaal				368.568	190.974	190.974	52.500	52.500

(1) Niettegenstaand Patrick Couttenier (de nieuwe CEO) bij zijn aanstelling op 1/10/2024 beschouwd wordt als effectieve leider zal hij pas vanaf boekjaar 2025 opgenomen worden in het kortetermijnbonusplan en wordt hij bijgevolg niet in bovenstaande tabel opgenomen.

(2) Voor de CBDO en CLO, beide lid van het college van dagelijks bestuur sinds 1/7/2024, heeft de raad van bestuur bij hun aanstelling beslist om in afwijking op het remuneratiebeleid de kortetermijnbonus ten belope van 50% van hun vaste managementvergoeding, zijnde € 52.500 elk, in één keer uit te betalen in 2025 (zie ook de toelichting op pagina 113 i.v.m. de kortetermijnbonus over boekjaar 2024). De raad van bestuur beschouwt deze afwijking op het remuneratiebeleid, dewelke niet voorziet in een regeling voor leden van het college van dagelijks bestuur andere dan de CEO, CFO en COO, als gerechtvaardigd en marktconform vermits het bedrag in lijn ligt met het remuneratiebeleid 2022, i.c. 50% van de vaste verloning, en bovendien substantieel lager ligt dan de kortetermijnbonussen van de andere leden van het college van dagelijks bestuur. De onmiddellijke uitbetaling van de kortetermijnbonus van de CBDO en CLO wordt daarnaast ook gerechtvaardigd door het feit dat een gewijzigd remuneratiebeleid zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 en er zodoende een nieuwe allesomvattende regeling kan worden overeengekomen met de CBDO en CLO.

Lange termijn variabele vergoeding voor de leden van het college van dagelijks bestuur - prestatieperiode 2022-2024 (in €)								
Prestatiecriteria	Gewicht	Prestatieperiode	Verschuldigd per	CEO	CFO	COO	CBDO	CLO
Financieel								
Dividend per aandeel	30%	2022-2024	31/12/2024	60.000	45.000	45.000	0	0
Evolutie aandelenkoers boven de mediaan versus sectorgenoten	10%	2022-2024	31/12/2024	0	0	0	0	0
Portefeuillegroei	40%	2022-2024	31/12/2024	48.000	36.000	36.000	0	0
Niet-financieel								
ESG	20%	2022-2024	31/12/2024	30.400	22.800	22.800	0	0
Totaal				138.400	103.800	103.800	0	0

De CBDO en CLO en de nieuwe CEO worden pas opgenomen in het langetermijnbonusplan vanaf boekjaar 2025.



Globaal overzicht (bruto)bezoldiging van de leden van het uitvoerend management (effectieve leiders) in het boekjaar 2024 (in€).

	Peter Van Heukelom	Patrick Couttenier	Filip Van Zeebroeck	Valérie Jonkers	Philip De Monie	Willem Van Gaver	Willy Pintens	Dirk Van den Broeck
Vaste vergoeding (basis) ⁽¹⁾	756.974	133.575	245.868	346.168	87.023	94.914	5.000	5.000
Enmalige tekenbonus ⁽²⁾		215.000						
Pensioenplan ⁽³⁾	0	22.950	144.913	44.613	16.027	8.136	0	0
Presentiegelden ⁽⁴⁾	0	0	0	0	0	0	6.000	6.000
Representatievergoeding en verplaatsingskosten	3.000	975	3.000	3.000	1.950	1.950	1.651	1.474
Voordelen in natura	8.995	1.166	3.702	3.714	1.516	2.608	0	0
KT variabele vergoeding ⁽⁵⁾	368.568	0	190.974	190.974	52.500	52.500	0	0
LT variabele vergoeding	138.400	0	103.800	103.800	0	0	0	0
Totaal	1.275.936	373.666	692.256	692.268	159.016	160.108	12.651	12.474
% Vaste Vergoeding	60%	100%	57%	57%	67%	67%	100%	100%
% Variabele Vergoeding	40%	0%	43%	43%	33%	33%	0%	0%

- (1) Patrick Couttenier, op 01/01/2025 aangesteld als CEO en voorzitter van het college van dagelijks bestuur (CDB)/effectieve leider, nam de mandaten over van Peter Van Heukelom die vanaf 01/01/2025 met pensioen is. Voor een vlote overdracht van de taken startte Patrick Couttenier met het voorbereiden van zijn nieuwe opdracht op 01/10/2024 (zie ook het persbericht van de Vennootschap d.d. 20/06/2024). Hij wordt bijgevolg voor de rapportering van zijn bezoldiging beschouwd als lid van het uitvoerend management. Vermits het remuneratiebeleid 2022 het stilzwijgen behoudt over de verloning van een nieuwe toekomstige CEO heeft de raad van bestuur het verloningspakket van Patrick Couttenier gebaseerd op externe adviezen en een benchmark met vergelijkbare ondernemingen. Zodoende is de raad van bestuur van oordeel dat de vaste verloning van Patrick Couttenier marktconform en competitief is doch evenwel in het belang van de Vennootschap.
- (2) De raad van bestuur besliste op 05/06/2024, na positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité van 05/06/2024, om in afwijking op het remuneratiebeleid een eenmalige tekenbonus t.b.v. € 215.000 te voorzien voor Patrick Couttenier, betaalbaar in maart 2025 in de mate dat de managementovereenkomst van Patrick Couttenier op 07/03/2025 niet zou zijn opgezegd. De raad van bestuur is van oordeel dat deze beslissing onder meer gemotiveerd kan worden om volgende redenen: (i) het gaat om een eenmalige uitkering, (ii) het bedrag werd conform het remuneratiebeleid 2022 zoveel als mogelijk beperkt tot de waarde van het verlies van de (korte termijn en lange termijn) prestatiebeloning die Patrick Couttenier zou hebben ontvangen bij zijn vorige werkgever, (iii) Patrick Couttenier zal over boekjaar 2024 geen variabele verloning ontvangen, (iv) Patrick Couttenier heeft conform het remuneratiebeleid van de Vennootschap de verplichting om een substantieel aantal aandelen te verwerven.
- (3) De leden van het uitvoerend management (m.u.v. Willy Pintens en Dirk Van den Broeck) hebben de mogelijkheid om binnen de grenzen van hun vaste vergoeding een bepaalde som te besteden aan de premie voor hun individuele pensioentoezegging en gewaarborgd inkomen.
- (4) Philip De Monie, CBDO en Willem Van Gaver, CLO werden op 01/07/2024 aangesteld als effectieve leiders ter vervanging van de gedelegeerd bestuurders Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, wiens mandaten verstreken op 01/07/2024. De CBDO en CLO ontvangen geen bijkomende vergoeding noch presentiegelden voor hun deelname aan het CDB. Willy Pintens en Dirk Van den Broeck namen 8 keer deel aan de vergaderingen van het CDB (tot het einde van hun mandaat als gedelegeerd bestuurder op 01/07/2024). De bezoldiging (mandaat en presentiegelden) van beide bestuurders voor deelname aan de raad van bestuur en zijn comités wordt opgenomen in de tabel op pagina 112 onder punt '11.11.2.4 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2024'.
- (5) De raad van bestuur keurde op 05/06/2024, na positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité van 05/06/2024 de managementovereenkomsten voor de CBDO en CLO goed, met inbegrip van de betaling begin 2025 van een kortetermijnbonus over de laatste 2 kwartalen van het boekjaar 2024. De raad van bestuur beschouwt deze afwijking op het remuneratiebeleid, dewelke niet voorziet in een regeling voor leden van het college van dagelijks bestuur andere dan de CEO, CFO en COO, als gerechtvaardigd en marktconform vermits het bedrag in lijn ligt met het remuneratiebeleid 2022, i.c. 50% van de vaste verloning, en bovendien substantieel lager ligt dan de kortetermijnbonussen van de andere leden van het college van dagelijks bestuur.

Aandelen verworven in het kader van de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis

Tijdens het boekjaar 2024 werden er geen bijkomende aandelen gekocht onder de voorwaarden van de Aandelen Aankoopplannen.

Historisch overzicht per begunstigde van het totaal aantal aandelen gekocht cf. de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis:

Begunstigde	Aandelen Aankoopplan	Verweringsdatum	Einde retentieperiode	Aantal gekochte aandelen
CEO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.912
CEO	2019	11/01/2021	11/01/2024	2.074
CEO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	6.992
CFO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.434
CFO	2019	11/01/2021	11/01/2024	1.556
CFO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	600
COO	2019	30/01/2020	30/01/2023	1.434
COO	2019	11/01/2021	11/01/2024	1.556
COO	2019bis	01/04/2022	01/04/2024	1.600

Alle aandelen, gekocht onder de voorwaarden vermeld in de Aandelen Aankoopplannen 2019 en 2019bis zoals van toepassing in de boekjaren 2019-2021, zijn definitief verworven door de begunstigten en enkel nog onderworpen aan een lock-up van drie, respectievelijk twee jaar.

11.11.4 Jaarlijkse verandering in de gemiddelde remuneratie van de werknemers en de leden van het uitvoerend management en de jaarlijkse verandering in de ontwikkeling van de prestaties van de Vennootschap, over de laatste 5 boekjaren

De ratio tussen de bezoldiging van de CEO over boekjaar 2024 en de laagste bezoldiging (in voltijds equivalent) van de werknemers is 11,44.

Overzicht van de evolutie over de laatste 5 boekjaren

	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Evolutie in de remuneratie					
VTE op 31/12	56%	20%	9%	-4%	-7%
Gemiddelde remuneratie werknemers (in VTE) ⁽¹⁾	2%	2%	8%	12%	0%
Vaste remuneratie CEO ⁽²⁾	1%	1%	4%	11%	1%
Vaste remuneratie effectieve leiders (excl. CEO) ⁽³⁾	-1%	4%	1%	7%	25%
Evolutie in de ontwikkeling van de Vennootschap					
Huurinkomsten	23%	19%	26%	21%	6%
Aangepaste EPRA-winst	23%	20%	25%	11%	5%
EPS	9%	6%	17%	-17%	5%
Exploitiemarge (berekend op kaselementen)	1%	-1%	0%	0%	1%

(1) De gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend door het totale brutoloon van de werknemers in dienst op 31/12 te delen door het totaal VTE op afsluitdatum 31/12.

(2) In dit overzicht wordt enkel de vaste remuneratie van de CEO Peter Van Heukelom in aanmerking genomen.

(3) Door de opname van presentiegelden fluctueert de vaste vergoeding van de gedelegeerd bestuurders (andere dan de CEO, CFO en COO) van jaar tot jaar. Op 01/07/2024 vervingen de CBDO en CLO als effectieve leiders (met managementvergoeding) de twee gedelegeerd bestuurders die enkel een vergoeding ontvingen voor de uitoefening van hun mandaat als (gedelegeerd) bestuurder, aangevuld met aanwezigheidsvergoedingen. Deze wijziging verklaart de stijging in de vaste remuneratie van de effectieve leiders in 2024 t.o.v. 2023.

11.11.5 Vertrekvergoeding

Op 1 juli 2024 namen de gedelegeerd bestuurders Willy Pintens en Dirk Van den Broeck afscheid van het college van dagelijks bestuur. Willy Pintens heeft tevens op 31 december 2024 zijn mandaat als bestuurder beëindigd. Er werd voor hen geen vertrekvergoeding toegekend of uitgekeerd in 2024.

Peter Van Heukelom, CEO is op pensioen vanaf 1 januari 2025. Zijn mandaat als gedelegeerd bestuurder is beëindigd maar hij blijft wel zetelen in de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder. Er werd voor hem geen vertrekvergoeding toegekend of uitgekeerd in 2024.

Integendeel, met Peter Van Heukelom is overeengekomen dat hij afstand zal doen van zijn pro rata LTIP over respectievelijk boekjaren 2023 tot en met 2025 en 2024 tot en met 2026.

11.11.6 Terugvorderen van variabele remuneratie

Er werd in 2024 geen variabele remuneratie teruggevorderd.

11.11.7 Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Er werd in 2024 niet afgeweken van het remuneratiebeleid dat door de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 werd goedgekeurd, behalve voor wat betreft:

- De bepaling van de bezoldiging en de uitbetaling van de kortetermijnbonus voor de CBDO en CLO over boekjaar 2024;
- De bepaling van de bezoldiging en de toekenning van een eenmalige tekenbonus voor de nieuwe CEO in het kader van zijn aanstelling.

Een toelichting en rechtvaardiging m.b.t. hogervermelde afwijkingen is waar nodig opgenomen in dit remuneratieverslag. In algemene termen kunnen voormelde afwijkingen worden gerechtvaardigd doordat het remuneratiebeleid 2022 op geen enkele wijze voorziet in een regeling voor leden van het college van dagelijks bestuur andere dan de CEO, CFO en COO. De raad van bestuur heeft zich in die optiek dan ook zoveel als mogelijk trachten te aligneren met het remuneratiebeleid 2022.

11.12 Andere tussenkomende partijen

11.12.1 Commissaris

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid, vanuit het oogpunt van het WVV en de statuten, van de verrichtingen van de Vennootschap, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA overeenkomstig artikel 222 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen.

De algemene vergadering van 25 mei 2022 herbenoemde de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Kouterveldstraat 7B 001, 1831 Diegem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0446.334.711 (RPR Brussel) als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die wordt belast met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van EY Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening over boekjaar 2024 goedkeurt.

Het ereloon op geconsolideerd niveau van de huidige commissaris voor boekjaar 2024 bedraagt € 118.615, exclusief btw en kosten, en wordt als volgt opgesplitst:

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Mandaat	96.915	99.144
Andere controleopdrachten	7.000	7.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.700	14.600

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

11.12.2 Interne audit

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet wordt waargenomen door een externe consultant (een zogenaamd externe interne auditor), die wordt aangesteld middels een overeenkomst houdende uitbesteding van de 'interne auditfunctie'. Om de interne auditfunctie in te vullen tijdens de boekjaren 2023-2025 werd er op 6 december 2022 een overeenkomst van bepaalde duur afgesloten met BDO Advisory bv, met maatschappelijke zetel te de Stassartstraat 35, 1050 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Wim Verbelen en effectief in werking vanaf 1 februari 2023. De vergoeding over 2024 voor deze auditopdracht bedraagt € 17.600 exclusief btw.

11.12.3 Vastgoeddeskundige

De Vennootschap stelt drie vastgoeddeskundigen aan voor de waardering van de vastgoedportefeuille (zowel in België, Nederland, Spanje, alsook in Ierland) middels een overeenkomst van bepaalde duur.

De vastgoeddeskundige Stadim cvba werd aangesteld voor een nieuwe periode van drie jaar, met ingang van 1 januari 2023. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarderen vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarderen (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waarderingen van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2024 bedraagt € 195.852 en wordt als volgt bepaald (bedragen zijn onderhevig aan indexatie):

Assistentiewoningen	Woonzorgcentra
€ 50 per eenheid	€ 80 per eenheid (voor de eerste 40 wooneenheden)
initiële waardering aan € 1.250	€ 40 per eenheid (vanaf de 41ste wooneenheid)
projecten in projectfase aan 75%	initiële waardering aan 30% met een minimum van € 1.500
	finale waardering aan 50% met een minimum van € 1.000
	projecten in projectfase aan 75%

Op 1 april 2023 werd Cushman & Wakefield aangesteld voor een nieuwe periode van drie jaar. Het ereloon is gebaseerd op het aantal wooneenheden en de wijze van waarderen (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële- of jaarlijkse waardering), maar met een maximale vergoeding per vastgoed. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2024 bedraagt € 110.150 en wordt als volgt bepaald:

	Trimestriële waardering	Jaarlijkse waardering	Uitgebreid valuatierapport
Vergoeding per vastgoed	€ 750	€ 1.000	€ 2.250
Vergoeding per bed	€ 10	€ 15	€ 20
Maximale vergoeding per vastgoed	€ 1.600	€ 2.500	€ 4.000

Cushman & Wakefield voert vanaf 1 april 2023 ook de waardering uit voor de financiële leasings. De vergoeding per leasing bedraagt € 160 per kwartaal.

Op 30 maart 2022 werd een overeenkomst afgesloten met CBRE Unlimited Company als derde schatter voor een periode van 3 jaar. Het ereloon wordt bepaald op het aantal woonheden (4 prijs opdelingen in functie van het aantal wooneenheden), met een maximale vergoeding per vastgoed. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2024 bedraagt € 42.149 en wordt als volgt bepaald:

	Trimestriële waardering	Jaarlijkse waardering	Uitgebreid valuatierapport
Minimale vergoeding per vastgoed	€ 1.100	€ 1.350	€ 5.100
Maximale vergoeding per vastgoed	€ 1.250	€ 1.500	€ 5.350



Duurzaamheids- verklaring



III. Duurzaamheidsverklaring



1. Algemene informatie

1.1 Grondslag voor het opstellen van informatie

ESRS 2, BP-1; BP-2

De duurzaamheidsverklaring is opgesteld op geconsolideerde basis, volgens dezelfde principes als de jaarrekening. Het omvat ESG-informatie voor het moederbedrijf, Care Property Invest NV, en al haar dochterondernemingen. De verklaring houdt rekening met alle belangrijke actoren in zowel de upstream- als de downstreamwaardeketen. Meer details over de waardeketen vindt u in hoofdstuk 1.2.2 van deze duurzaamheidsverklaring.

Care Property Invest blijft zich inzetten om haar duurzaamheidsrapportage te verbeteren in lijn met de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hoewel er onzekerheid bestaat over onze toekomstige verplichtingen op het gebied van duurzaamheidsrapportage, volgen we de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving nauwlettend op en zullen we bijgevolg handelen om naleving te garanderen. Ongeacht de uitkomst van de rapportagewetgeving blijven onze duurzaamheidsstrategie, engagementen en doelstellingen ongewijzigd. We zullen duurzaamheid blijven integreren in onze activiteiten en investeringsbeslissingen en onze langetermijnfocus op verantwoord vastgoed handhaven. Door ons aan te sluiten bij internationale duurzaamheidsraamwerken, waaronder GRI, EPRA sBPR, TCFD en de ESG-richtlijnen van Euronext, streven we bovendien voortdurend naar meer transparantie en verantwoordelijkheid in onze duurzaamheidspraktijken.

Bijlage I geeft een overzicht van onze rapportageparameters en gebruikte definities.

1.2 Duurzaamheidsengagementen en -prioriteiten

1.2.1 Onze verbintenis op lange termijn

ESRS 2, SBM-1

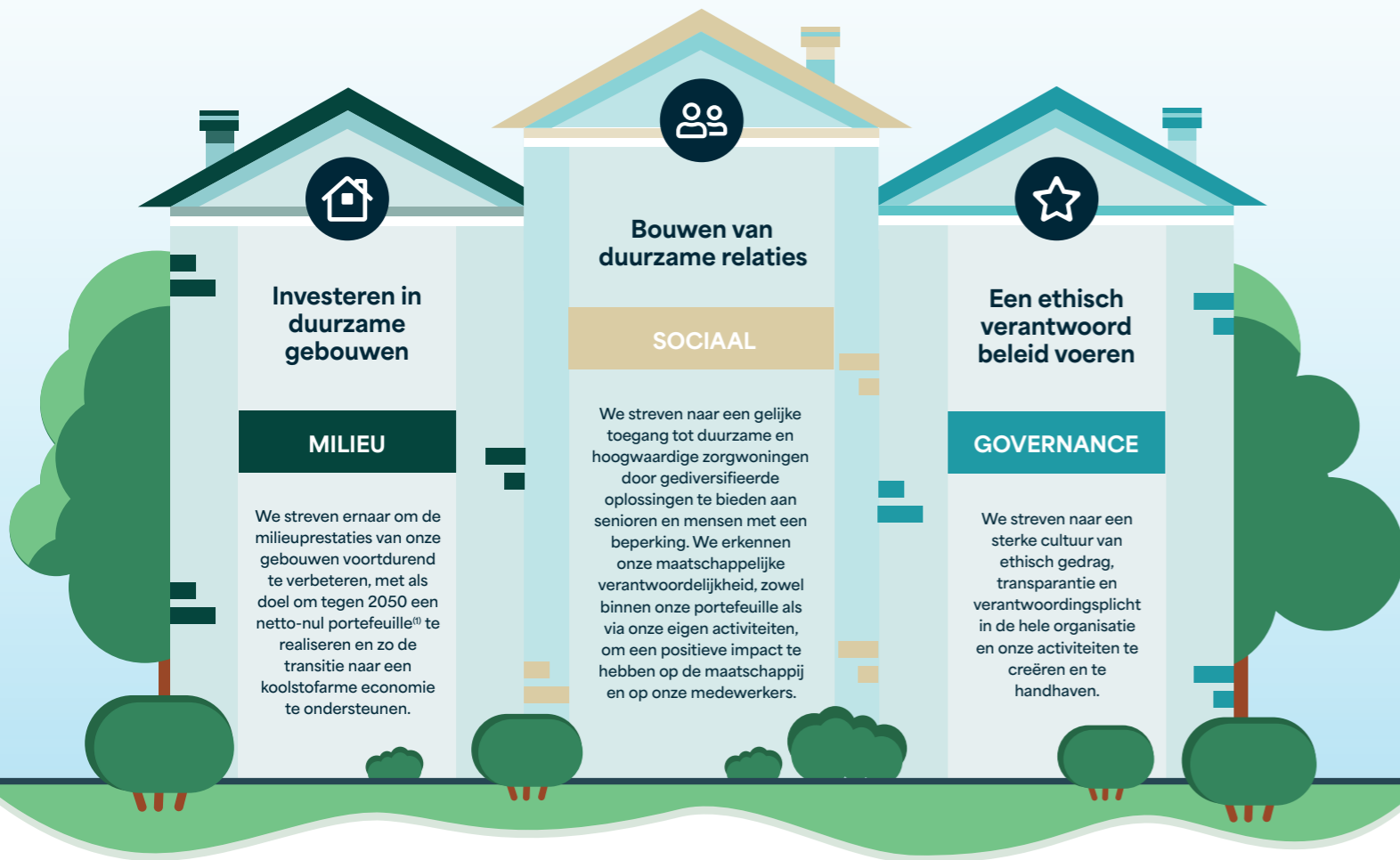
De impact van de vastgoedsector op het milieu is aanzienlijk. Volgens schattingen van de Verenigde Naties⁽¹⁾ is de sector verantwoordelijk voor 36% van het wereldwijde energieverbruik en 39% van de koolstofuitstoot. Om de 2°C- en 1,5°C-scenario's van het IPCC te bereiken, is naar verwachting een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen met respectievelijk 78% en 91% nodig⁽²⁾. Als antwoord op deze uitdaging zijn de afgelopen jaren verschillende initiatieven gelanceerd om de transitie van het vastgoedlandschap te ondersteunen. De Green Deal van de EU⁽³⁾, bijvoorbeeld, is gericht op het bevorderen van de bouw van energie- en hulpbronnefficiënte betaalbare woningen van de toekomst, met een focus op digitalisering, circulaire economie en klimaatadaptatie van het gebouwenbestand.

- (1) Global Alliance for Buildings and Construction, International Energy Agency and the United Nations Environment Programme (2019): 2019 global status report for buildings and construction: Towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector.
- (2) Kepler Cheuvreux (maart 2021): Equity research ESG set to rock property.
- (3) De Europese Green Deal is Europa's groeistrategie met de ambitie om in 2050 het eerste continent te zijn dat klimaatneutraal is.

Als investeerder, werkgever en partner voor onze zorgverleners, verenigd door een gemeenschappelijke visie voor onze bewoners, erkent Care Property Invest haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en wil zij actief bijdragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Wij ambiëren een voortrekkersrol op het vlak van duurzaamheid binnen de zorgvastgoedsector. Om voorbereid te zijn op toekomstige uitdagingen zoals vergrijzing, toenemende ongelijkheid, klimaatverandering en de energietransitie, moeten we nu al vooruitdenken.

Onze robuuste ESG-strategie vormt de basis voor een veerkrachtige en toekomstgerichte onderneming. We hebben drie belangrijke impactdomeinen geïdentificeerd - milieu, maatschappij en goed bestuur - die in lijn liggen met onze inzet voor duurzame ontwikkeling. Binnen elk van deze domeinen hebben we duidelijke engagementen aangegaan om onze werking voortdurend te verbeteren, de milieu-impact te beperken en tegelijkertijd het welzijn en de ontwikkeling van onze medewerkers, stakeholders en de gemeenschappen waarin we actief zijn te versterken.





(1) Een netto-nul portefeuille is een vastgoedportefeuille met broeikasgasemissies die maximaal zijn gereduceerd en waarbij resterende emissies blijvend worden geneutraliseerd.

Bij Care Property Invest zetten we ons in voor verantwoord ondernemerschap en ethische bedrijfspraktijken. We geloven dat duurzaamheid structureel opnemen in onze bedrijfsstrategie bijdraagt aan waardecreatie op lange termijn voor al onze stakeholders, en tegelijk aan een leefbare toekomst voor onze planeet.

Onze drie impactgebieden worden ondersteund door de volgende verbintenissen:

1. Investeren in duurzame gebouwen
2. Bouwen van duurzame relaties
3. Een ethisch verantwoord beleid voeren

Dit strategisch kader, dat onze impactgebieden, verplichtingen en doelen definieert, is gebaseerd op een dubbele materialiteitsbeoordeling en wordt beschreven in hoofdstuk 1.2.3 van deze duurzaamheidsverklaring.

1.2.2 Waardeketen

ESRS 2, SBM-1

Care Property Invest is een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) die zich toelegt op de ontwikkeling, de verwerving en het beheer van kwalitatieve huisvestingsinfrastructuur voor ouderen en personen met een beperking. Met activiteiten in België, Nederland, Spanje en Ierland biedt de vennootschap vastgoedoplossingen op maat aan publieke, non-profit en private zorgaanbieders. Het bedrijfsmodel is gericht op het genereren van stabiele en inflatiebestendige langetermijnrendementen voor investeerders, gecombineerd met maatschappelijke meerwaarde door in te spelen op de toenemende behoefte aan zorginfrastructuur.

De waardecreatie van Care Property Invest is gestoeld op verschillende strategische

inputfactoren. Financieel kapitaal wordt aangetrokken via een mix van eigen vermogen en langlopende schuldfinanciering. De vastgoedportefeuille in de zorgsector wordt doelgericht uitgebreid op basis van gerichte investeringen. De kwaliteit, conformiteit en rendabiliteit van elk project worden gewaarborgd door een multidisciplinair team, dat ondersteund wordt door externe technische en juridische adviseurs en taxateurs. Investeringsvinden plaats via nieuwbouwprojecten – gestructureerd als Design-Build-Finance (DBF)- of turn-key ontwikkelovereenkomsten – of via de acquisitie van bestaande activa, afhankelijk van de behoeften van huurders en marktomstandigheden.

Het bedrijfsmodel is opgebouwd rond langetermijnhuurcontracten of erfpachtovereenkomsten met zorgaanbieders (huurders). Deze contracten bieden de huurders operationele stabiliteit en vormen de ruggengraat van de inkomstenstroom van Care Property Invest. Door middel van asset management bewaakt Care Property Invest de kwaliteit en waarde van haar portefeuille, waarbij de duurzaamheidsprestaties en huurderstevredenheid systematisch worden opgevolgd.

De waardeketen van de onderneming volgt een logisch en onderling verbonden traject. Dit begint met een grondige prospectiefase, waarin potentiële investeringsmogelijkheden in kaart worden gebracht op basis van demografische behoeften, lokale vraag en het relevante regelgevend kader. Opportuniteiten worden doorgaans aangereikt door ontwikkelaars die reeds over een huurovereenkomst beschikken, of door operatoren die interesse hebben in een specifiek pand of eigendom. In alle gevallen is het bestaan van een duurzame en houdbare huurovereenkomst een essentiële voorwaarde om over te gaan tot verdere analyse en prijsvorming. Vervolgens vindt een uitgebreide due diligence plaats, waarin projecten worden onderworpen aan technische, juridische, financiële, fiscale en duurzaamheidsanalyses. In de haalbaarheidsanalyse van het project wordt ook het business plan van de operator geëvalueerd. Afhankelijk van de noden van de huurders en de marktsituatie leidt dit tot een ontwikkelingsproces,

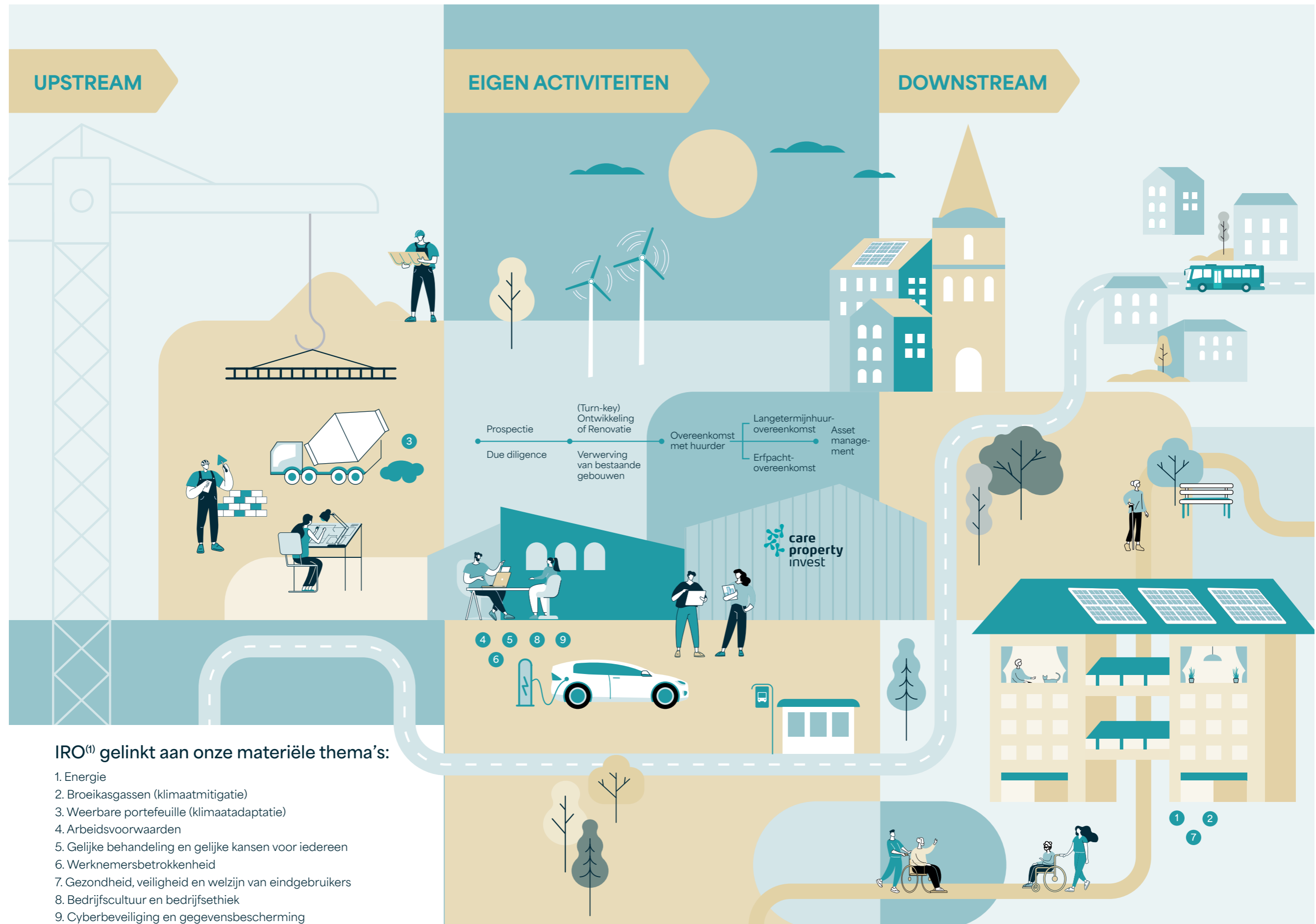
vaak in de vorm van turn-keyprojecten, of tot de verwerving van bestaande gebouwen.

Na de oplevering of verwerving worden de panden ingebed in langetermijnhuur- of erfpachtovereenkomsten met professionele zorgaanbieders, wat zorgt voor een stabiele inkomstenstroom en zekerheid voor beide partijen. Tot slot blijft Care Property Invest actief betrokken via asset management, met voortdurende opvolging van o.a. de prestaties van de gebouwen en haar huurders, naleving van regelgeving en duurzaamheidsdoelstellingen. Zo wordt de maatschappelijke én economische waarde van elk pand op lange termijn gewaarborgd.

Care Property Invest vervult een centrale rol binnen deze waardeketen, als investeerder, eigenaar en langetermijnpartner van zorgexploitanten. Aan de kant van de toelevering werkt de onderneming nauw samen met ontwikkelaars, architecten, ingenieurs, taxateurs, aannemers, technische en juridische experts. Downstream onderhoudt zij duurzame relaties met meer dan 85 huurders binnen de woonzorgsector, die op hun beurt essentiële diensten verlenen aan kwetsbare doelgroepen. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt circa 25 jaar, wat de langdurige en stabiele aard van deze samenwerkingen onderstreept.

Eindgebruikers – bewoners van de woonzorgvoorzieningen – genieten direct van veilige en toegankelijke woonomgevingen. Lokale gemeenschappen genieten mee van versterkte sociale infrastructuur, terwijl investeerders kunnen rekenen op betrouwbare, inflatiegekoppelde opbrengsten.

Duurzaamheid is verankerd in elke schakel van onze waardeketen. De activiteiten van Care Property Invest zijn nauw verbonden met materiële impacts, risico's en kansen op het vlak van energie-efficiëntie, broeikasgasreductie en klimaatadaptatie. Ook thema's zoals arbeidsomstandigheden, gelijke kansen, medewerkersbetrokkenheid en het welzijn van eindgebruikers zijn prioritair. Verder zijn bedrijfscultuur, ethisch zakendoen, cyberveiligheid en gegevensbescherming ingebed in het governancekader en de operationele werking van de organisatie. Deze elementen



IRO⁽¹⁾ gelinkt aan onze materiële thema's:

1. Energie
2. Broeikasgassen (klimaatmitigatie)
3. Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)
4. Arbeidsvoorwaarden
5. Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen
6. Werknemersbetrokkenheid
7. Gezondheid, veiligheid en welzijn van eindgebruikers
8. Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek
9. Cyberbeveiliging en gegevensbescherming

(1) Impacts, risico's en kansen.

vormen een integraal onderdeel van strategische besluitvorming en investeringsplanning, en garanderen dat ons bedrijfsmodel veerkrachtig blijft en afgestemd is op de verwachtingen van de stakeholders op de lange termijn.

1.2.3 Dubbele materialiteitsanalyse

ESRS 2, SBM-3; IRO-1

Om de meest relevante duurzaamheidskwesties voor de Vennootschap te identificeren, voerde Care Property Invest in 2019 een eerste materialiteitsanalyse uit. In het kader van de aankomende rapporteringsverplichtingen en onze voorbereiding op de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), werd in 2022 een dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd.

Deze analyse stelt ons in staat om enerzijds te begrijpen hoe duurzaamheidsthema's de Vennootschap beïnvloeden (outside-in perspectief - financiële materialiteit), en anderzijds hoe onze activiteiten een impact hebben op mens en milieu (inside-out perspectief - impactmaterialiteit). Hiertoe consulteerden we zowel interne als externe stakeholders uit onze volledige waardeketen - waaronder de raad van bestuur, het college van dagelijks bestuur, medewerkers, publieke en private zorgexploitanten, investeerders (zowel aandelenbeleggers als kredietverstrekkers), taxateurs en adviseurs - in een grondig en gestructureerd stakeholdertraject.

De analyse verliep in vier opeenvolgende fasen:

1. FASE ÉÉN: Identificatie van relevante duurzaamheidsthema's

Een uitgebreide longlist van potentiële duurzaamheidskwesties werd samengesteld op basis van desk research. Daarbij werd onder meer gebruik gemaakt van de Europese duurzaamheidsstandaarden (European Sustainability Reporting Standards - ESRS)⁽¹⁾, internationale kaders zoals SASB en MSCI, rapporten over sectortrends en benchmarks van sectorgenoten.

(1) De European Sustainability Reporting Standards (ESRS) schetsen de vereisten voor gedetailleerde bedrijfsrapportage over een breed scala aan milieu-, sociale en bestuurskwesties (ESG). De ESRS zijn in juli 2023 formeel aangenomen door de Europese Commissie.

2. FASE TWEE: Analyse van werkelijke en potentiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot duurzaamheidsthema's

Een duurzaamheidsthema wordt als materieel beschouwd als ze voldoet aan de criteria voor ofwel impactmaterialiteit ofwel financiële materialiteit.

Om de materiële onderwerpen te bepalen, voerde het college van dagelijks bestuur van Care Property Invest een eerste screening uit van de uitgebreide longlist met duurzaamheidskwesties. Deze werd verfijnd tot een shortlist, die vervolgens werd onderworpen aan een diepgaande analyse op basis van de impact, risico's en kansen van elk thema. Deze analyse werd uitgevoerd vanuit twee perspectieven:

- a. **Impactmaterialiteit (inside-out):**
Deze werd geëvalueerd op basis van de ernst en de waarschijnlijkheid van de impact van Care Property Invest op elk duurzaamheidsthema, met inbegrip van de rijkwijde, schaal en onomkeerbaarheid van de impact. Voor zowel ernst als waarschijnlijkheid werden drie niveaus gedefinieerd: laag, gemiddeld en hoog.
- b. **Financiële materialiteit (outside-in):**
Deze werd beoordeeld aan de hand van risico's en kansen die van invloed kunnen zijn op de financiële ontwikkeling, prestaties en positie van Care Property Invest. De potentiële omvang van financiële effecten werd afgemeten aan drempelwaarden die gebaseerd zijn op de waarde van onze vastgoedportefeuille. Daarnaast werd de waarschijnlijkheid van het financieel effect ingedeeld in drie categorieën: laag (minder waarschijnlijk), gemiddeld (meer waarschijnlijk dan niet), en hoog (zeer waarschijnlijk).

Beide perspectieven werden beoordeeld over drie tijdshorizonten, om zowel op korte termijn te kunnen reageren als langetermijnweerbaarheid te verzekeren

- Korte termijn (<1 jaar): Richt zich op onmiddellijke operationele risico's, wijzigingen in de regelgeving en snelle efficiëntiewinst.
- Middellange termijn (1-5 jaar): Houdt rekening met overgangsrisico's en -kansen, zoals veranderingen in de regelgeving, marktverwachtingen en verbeteringen in energie-efficiëntie.
- Lange termijn (>5 jaar): Richt zich op structurele veranderingen, waaronder klimaatadaptatie, weerbaarheid van gebouwen en strategieën voor decarbonisatie.

De resultaten van deze analyse zijn structureel geïntegreerd in het bredere risico- en managementkader van Care Property Invest. Zo maken duurzaamheidsrisico's (naast financiële en operationele risico's) voortaan deel uit van het algemene risicoprofiel van de Vennootschap en sturen ze rechtstreeks de strategische besluitvorming en langetermijnplanning aan.

Tegelijkertijd worden kansen op het gebied van duurzaamheid systematisch geïdentificeerd en benut om de veerkracht van de portefeuille op de lange termijn te vergroten en waarde te creëren. Door deze aanpak kan Care Property Invest beter anticiperen op verschuivingen in de regelgeving, de verwachtingen van investeerders en de behoeften van huurders, zodat duurzaamheid niet alleen een risicobeperkende strategie is, maar ook een waardeverhogende opportuniteit.

Door zowel risico's als kansen in te bedden in de kernprocessen van het management, stemt Care Property Invest haar duurzaamheidsstrategie af op zowel de directe bedrijfsbehoeften als de financiële veerkracht op de lange termijn.

3. FASE DRIE: Stakeholderbetrokkenheid

Meer dan 70 personen, afkomstig uit zowel interne als externe stakeholdergroepen, werden betrokken via workshops, één-op-één interviews en vragenlijsten. Deze dialoog met diverse belanghebbenden maakte het mogelijk om het duurzaamheidslandschap grondig in kaart te brengen. Op basis van de verkregen inzichten konden we onze shortlist van duurzaamheidsthema's verder verfijnen, samen met de bijbehorende impacts, risico's en kansen die op verschillende niveaus binnen onze waardeketen van invloed kunnen zijn op zowel de onderneming als haar stakeholders.

- a. **Interne belanghebbenden:** Het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur bepaalden de materialiteitsdrempels op basis van wetenschappelijke onderbouwing en expertise. Daarnaast werden ook medewerkers geraadpleegd om hun inzichten en ervaringen mee te nemen, gezien hun directe betrokkenheid bij de operationele werking van Care Property Invest.
- b. **Externe belanghebbenden,** waaronder publieke en private exploitanten, aandelenbeleggers en kredietverstrekkers, taxateurs en aannemers, leverden waardevolle input. Zij hielpen bij het identificeren van verbeterpunten en verduidelijkten operationele implicaties. Recent werd bovendien een bijkomende gespreksronde georganiseerd met onze aandelenbeleggers en kredietverstrekkers, om nieuw gevormde inzichten en gewijzigde verwachtingen ten opzichte van het voorgaande jaar te capteren.

4. FASE VIER: Consolidatie van impact- en financiële materialiteit tot een definitieve shortlist

De resultaten van de verschillende raadplegingen werden samengevoegd tot een definitieve shortlist van duurzaamheidsthema's, samen met de beoordeling van de bijbehorende impacts, risico's en kansen (Impacts, Risks and Opportunities - IRO). Deze lijst werd vervolgens beoordeeld en goedgekeurd door de raad van bestuur en het auditcomité.

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS E1 - Klimaatverandering	
1 Energie	
<p>Werkelijke negatieve impact: Hoog energieverbruik in de portefeuille van Care Property Invest</p>	Inefficiënt energiegebruik in gebouwen versnelt niet alleen de uitputting van hulpbronnen, maar verhoogt ook de operationele kosten voor huurders. Dit maakt energiezuinig en betaalbaar wonen moeilijker. Bovendien verhoogt het vertrouwen op verouderde energiesystemen de druk op het energienet, vooral tijdens piekperioden.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van toegenomen energie-intensiteit (Transitierisico)</p>	Een hoge energie-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van activa verminderen en investeerders afschrikken, die het zien als een belangrijk investeringscriterium. Het kan ook financieringsmogelijkheden belemmeren of resulteren in hogere financieringskosten.
2 Broeikasgassen (klimaatmitigatie)	
<p>Werkelijke negatieve impact: Scope 3 broeikasgasemissies van de portefeuille van Care Property Invest</p>	Hoge scope 3 broeikasgasemissies dragen bij aan de opwarming van de aarde, instabiliteit van het milieu en het verergeren van extreme weersomstandigheden die gemeenschappen en ecosystemen bedreigen.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van verhoogde uitstoot van broeikasgassen (Transitierisico)</p>	De portefeuille van Care Property Invest genereert aanzienlijke indirecte uitstoot van broeikasgassen (BKG), met name door het energieverbruik van huurders en eindgebruikers. Een hoge BKG-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die dit als een belangrijk investeringscriterium beschouwen. Bovendien zal Europa vanaf 2027 een CO ₂ -belasting heffen op verwarmingssystemen in gebouwen die fossiele brandstoffen gebruiken (ETS 2), waardoor de kosten voor huurders zullen stijgen. Gebouwen die niet worden verbeterd met het oog op efficiëntie zullen minder aantrekkelijk worden voor potentiële huurders, wat zal leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed.
3 Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)	
<p>Werkelijke en potentiële positieve impact - Lange termijn: Lagere kwetsbaarheid inwoners door een weerbare portefeuille</p>	Een weerbare gebouwenportefeuille verlaagt de kwetsbaarheid van bewoners voor extreme weersomstandigheden en draagt bij aan veilige, gezonde en comfortabele leefomgevingen.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Klimaatgerelateerde fysieke risico's voor de portefeuille van Care Property Invest</p>	Klimaatgerelateerde risico's als gevolg van stijgende broeikasgassen hebben voornamelijk betrekking op bedreigingen door zware regenval, kustoverstromingen en hittegolven. Deze gebeurtenissen kunnen schade veroorzaken aan gebouwen, wat kan leiden tot dure herstelwerken. Gebouwen moeten ook worden aangepast om extreme hitte effectief te weerstaan.
ESRS S1 - Eigen personeel	
4 Arbeidsvoorwaarden	
<p>Risico - Korte termijn: Verhoogd personeelsverloop door mogelijk slechte werkomstandigheden</p>	Mogelijk ontoereikende arbeidsomstandigheden kunnen leiden tot een verhoogd personeelsverloop, wat leidt tot aanzienlijke kosten voor werving, training en onboarding, en kan leiden tot verstoringen in de operationele continuïteit.
5 Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen	
<p>Werkelijke positieve impact: Hogere tevredenheid, welzijn en productiviteit van werknemers</p>	Bevordering van diversiteit, gelijke kansen en loopbaanontwikkeling door middel van training en ontwikkeling draagt bij aan een hogere tevredenheid, productiviteit, de mentale gezondheid en het algemene welzijn van medewerkers.

Materieel IRO	Beschrijving
6 Werknemersbetrokkenheid	
<p>Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte termijn: Positieve werkkleef met betrokken werknemers</p>	De betrokkenheid van werknemers die wordt bevorderd door Care Property Invest leidt tot een positieve werkkleef met betrokken werknemers, een verbeterd moreel en een positieve sfeer en kan het personeelsverloop verlagen.
<p>Risico - Korte en middellange termijn: Verhoogd personeelsverloop als gevolg van een lage betrokkenheid van werknemers</p>	Een lage betrokkenheid van werknemers kan leiden tot verminderde productiviteit, meer verloop, ziekteverzuim en een lager moreel. Dit kan de bedrijfsresultaten en algemene prestaties onder druk zetten.
ESRS S4 - Consumenten en eindgebruikers	
7 Gezondheid, veiligheid en welzijn van eindgebruikers	
<p>Werkelijke positieve impact: Gebouwen creëren veilige, comfortabele en hoogwaardige omgevingen voor eindgebruikers</p>	De impact is beperkt tot de rol van Care Property Invest als eigenaar van de gebouwen. Hoewel de Vennootschap geen verzorgingstehuizen exploiteert of rechtstreeks invloed heeft op de behandeling van bewoners, levert het een positieve bijdrage door ervoor te zorgen dat de bouweisen een veilige, comfortabele en hoogwaardige omgeving creëren voor de eindgebruikers.
<p>Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Groeiende behoefte aan gespecialiseerde woonoplossingen voor ouderen</p>	De vergrijzing creëert een groeiende behoefte aan gespecialiseerde, kwalitatief hoogwaardige woonoplossingen voor ouderen (onze eindgebruikers). Verschillende Europese landen bieden aantrekkelijke vooruitzichten voor investeringen in zorgvastgoed.
ESRS G1 - Zakelijk gedrag	
8 Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek	
<p>Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte, middellange en lange termijn: Bedrijfscultuur die respect, eerlijkheid en integriteit bevordert</p>	Care Property Invest bevordert een bedrijfscultuur met waarden en normen die respect, eerlijkheid en integriteit stimuleren, waardoor de Vennootschap een verantwoordelijke en ethische leider in de bedrijfswereld is.
<p>Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Een gezonde Vennootschap als gevolg van een ethische bedrijfscultuur</p>	Een sterke, ethische cultuur leidt tot een gezonde Vennootschap, ondersteunt waardecreatie op lange termijn en versterkt de reputatie van Care Property Invest als verantwoordelijke en betrouwbare investeerder.
9 Cyberbeveiliging en gegevensbescherming	
<p>Risico - Korte en middellange termijn: Verstoring van de bedrijfsvoering door slechte cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's</p>	Ondermaatse cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's kunnen leiden tot verstoringen in de werking van computersystemen, het binnendringen van virussen in software en het opzettelijk misbruiken of beschadigen van IT-middelen. Het ontbreken van een concreet GDPR-actieplan brengt risico's met zich mee op vlak van de naleving van de wetgeving.

Dit proces resulteerde in het opstellen van een materialiteitsmatrix waarin de financiële materialiteit (outside-in perspectief) en de impactmaterialiteit (inside-out perspectief) wordt weergegeven. We erkennen dat alle onderwerpen die worden genoemd in de matrix belangrijk zijn. Echter, op basis van het effect op de waarde van Care Property Invest en de impact van de Vennootschap op mens en milieu, zijn negen materiële onderwerpen geprioriteerd als kritieke thema's waarop Care Property Invest zich de komende jaren moet richten. De matrix benadrukt de meest cruciale duurzaamheidsthema's voor Care Property Invest, die zich in het gebied rechtsboven bevinden (gemarkeerd in de matrix).



MILIEU	SOCIAAL	GOVERNANCE
1 Energie	9 Arbeidsvoorwaarden	16 Bedrijfscultuur & bedrijfsethiek
2 Broeikasgassen (klimaatmitigatie)	10 Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen	17 Politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten
3 Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)	11 Werknemersbetrokkenheid	18 Relaties met leveranciers
4 Lucht/water/bodemverontreiniging	12 Gezondheid, veiligheid en welzijn van eindgebruikers	19 Dierenwelzijn
5 Water	13 Getroffen gemeenschappen	20 Corruptie en omkoping
6 Biodiversiteit	14 Werknemers in de waardeketen	21 Cyberbeveiliging en gegevensbescherming
7 Afval	15 Mensenrechten	
8 Circulaire economie		

We zullen onze materialiteitsbeoordeling jaarlijks herzien om rekening te houden met de meest recente ontwikkelingen en trends in onze sector en plannen elke 2-3 jaar een grondige update van de beoordeling (de volgende grondige herziening is gepland voor 2025/2026).

1.2.4 Betrokkenheid van belanghebbenden

ESRS 2, SBM-2

Care Property Invest erkent het belang van een gestructureerde dialoog met haar stakeholders om de meest materiële duurzaamheidsthema's te identificeren en opkomende trends binnen het werkveld in kaart te brengen. Ons doel is om sterke, op vertrouwen gebaseerde relaties met belanghebbenden te onderhouden door middel van transparantie en een open dialoog.

Onze stakeholdergroepen zijn geïdentificeerd op basis van hun relevantie voor en invloed op Care Property Invest en kunnen grofweg worden onderverdeeld in twee groepen: getroffen stakeholders, wier belangen worden of kunnen worden beïnvloed - positief of negatief - door onze activiteiten, en gebruikers van duurzaamheidsverklaringen, die de primaire gebruikers zijn van financiële verslaggeving voor algemene doeleinden.⁽¹⁾

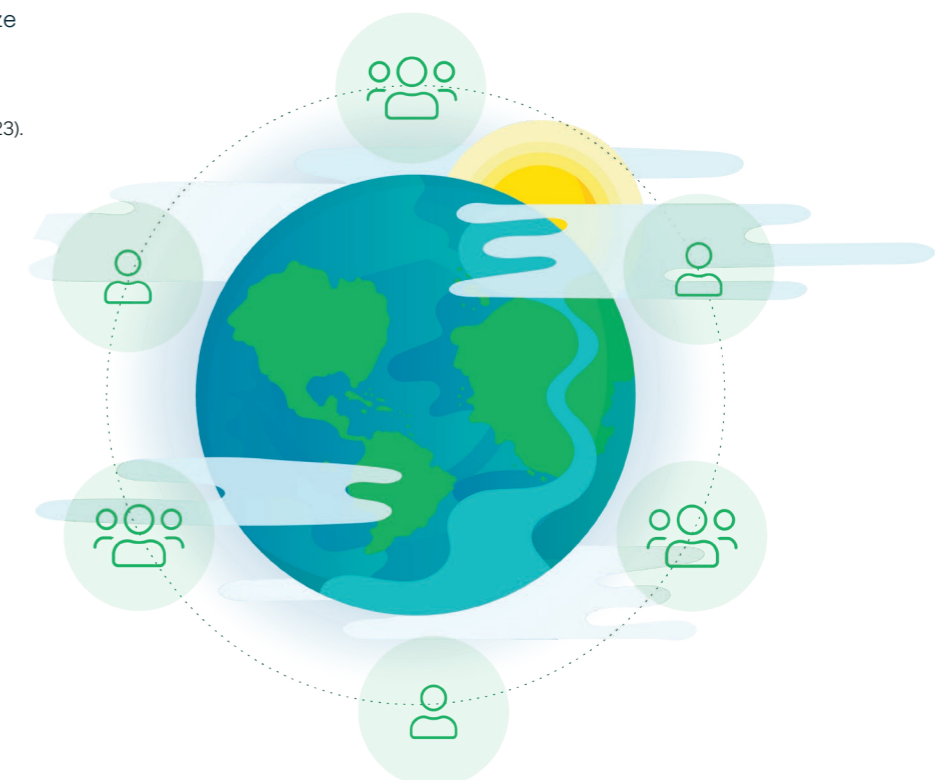
Tijdens onze materialiteitsanalyse gingen we in dialoog met de belangrijkste stakeholdergroepen. Daarbij voerden we gerichte gesprekken over de duurzaamheidsimpact en -prestaties van Care Property Invest. Hun feedback werd meegenomen in de uiteindelijke materialiteitsanalyse en verwerkt in onze strategische planning. De inzichten uit

(1) Volgens ESRS 1 Algemene vereisten (juli 2023).

deze stakeholderdialoog zijn bovendien geïntegreerd in onze due diligence- en besluitvormingsprocessen, onder meer voor de evaluatie van nieuwe investeringsopportuniteiten.

Om ervoor te zorgen dat we voldoen aan de behoeften van onze belanghebbenden, zijn de belangrijkste uitkomsten van hun belangen en opvattingen gepresenteerd aan het college van dagelijks bestuur, het auditcomité en de raad van bestuur, zodat deze inzichten konden worden geïntegreerd in het opstellen van een duurzaamheidsstrategie en toekomstige duurzaamheidsinitiatieven en -acties.

Tijdens de gesprekken met stakeholders werd ook een toegenomen verantwoordelijkheid tegenover onze investeerders duidelijk. Zij verwachten steeds meer dat duurzaamheid structureel wordt ingebed in onze vastgoedactiviteiten en hechten toenemende waarde aan transparante communicatie over ESG-prestaties. Daarnaast werken zij steeds vaker samen met hun klanten rond duurzaamheidsthema's, om ook hun eigen ESG-prestaties te verbeteren.





De onderstaande tabel geeft een overzicht van het doel van onze stakeholderbetrokkenheid, de gehanteerde methoden en frequentie van overleg, evenals de specifieke belangen en opvattingen van elke stakeholdergroep. Wij blijven ons engageren om een hoog niveau van betrokkenheid met al onze stakeholders te behouden, terwijl we duurzaamheidswaarden en -strategieën verankeren in alle aspecten van onze bedrijfsvoering.

Doel van de stakeholdersbetrokkenheid	Methode en frequentie van betrokkenheid	Belangen en opvattingen van belanghebbenden
Getroffen stakeholders		
Exploitanten van onze vastgoedbeleggingen		
<ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor samenwerking op lange termijn en operationele efficiëntie van eigendommen. Verbeteren van de weerbaarheid en duurzaamheid van de vastgoedportefeuille. Aanpakken van technische of operationele uitdagingen met betrekking tot ESG-compliance. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijks ESG-overleg met de duurzaamheidsmanager Regelmatige vergaderingen en bezoeken ter plaatse met de asset manager Technische vergaderingen met investeringsteam 	<ul style="list-style-type: none"> Verlaging van operationele kosten door energie- en waterefficiëntiemaatregelen. Zekerheid van de kwaliteit en veerkracht van gebouwen op de lange termijn. Toegang tot duurzame bouwpraktijken die het comfort verbeteren en de naleving van de regelgeving verzekeren.
Werknemers		
<ul style="list-style-type: none"> Bevorderen van een eerlijke, inclusieve en duurzame werkomgeving. Bevorderen van het welzijn en de professionele ontwikkeling van werknemers. Zorgen voor een tweerichtingscommunicatiekanaal voor feedback. Versterken van het bewustzijn en de betrokkenheid bij duurzaamheid binnen de organisatie. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarlijkse formele wederzijdse evaluatiegesprekken Dagelijkse informele feedbackmomenten ESG-werkgroep Interne ESG-trainingen 	<ul style="list-style-type: none"> Veilige en gezonde werkomstandigheden. Gelijke kansen voor professionele groei en training. Transparante communicatie over duurzaamheidsbeloften en werkplekbeleid. Betrokkenheid bij ESG-initiatieven die aansluiten bij de bedrijfswaarden.

Doel van de stakeholdersbetrokkenheid	Methode en frequentie van betrokkenheid	Belangen en opvattingen van belanghebbenden
Bewoners		
<ul style="list-style-type: none"> Verbeteren van de levenskwaliteit van bewoners door duurzaam te bouwen. Verbeteren van de kwaliteit van het binnenmilieu en het welzijn. Ervoor zorgen dat ESG-maatregelen in vastgoed direct ten goede komen aan eindgebruikers. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring Jaarlijkse vrijwilligersdagen 	<ul style="list-style-type: none"> Hoogwaardige leefomgevingen met een goede luchtkwaliteit en energie-efficiëntie. Betaalbare, veilige en goed ontworpen huisvestingsoplossingen. Toegankelijkheidsverbeteringen en initiatieven die de sociale cohesie versterken.
Samenleving		
<ul style="list-style-type: none"> Leiderschap tonen op het gebied van ESG en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Bijdragen aan een breder sociaal en ecologisch welzijn. Ondersteunen van initiatieven die aansluiten bij de duurzaamheidsstrategie van Care Property Invest. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring Sponsorprogramma 	<ul style="list-style-type: none"> Investeringen in verbetering van de openbare ruimte en het welzijn van de gemeenschap. Transparante rapportering over Care Property Invest's initiatieven op het gebied van maatschappelijke impact.
Gebruikers van duurzaamheidsverklaringen		
Aandelenbeleggers		
<ul style="list-style-type: none"> Transparantie bieden over ESG-strategie, -risico's en -prestaties. Afstemmen van duurzaamheidsbeloften op de verwachtingen van investeerders. Versterken van langetermijnwaardecreatie en risicobeperking. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring Kwartaal- en halfjaarresultaten Persberichten Communicatie met investeerders Investeerdersforums en roadshows ESG-overleg 	<ul style="list-style-type: none"> Weerbaarheid van de portefeuille, inclusief energieprestaties en certificeringen. Strategieën voor klimaatmitigatie en decarbonisatie. ESG-risicobeheer en naleving van regelgeving. Beleid op het gebied van governance en ESG-verloning van bestuurders.
Investeerders en kredietverstrekkers		
<ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor toegang tot duurzame financiering en groene investeringsmogelijkheden. Afstemmen van financieringsstrategieën op ESG-prestatiedoelen. Communiceren over Care Property Invest's kader voor duurzame financiering. 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring Kwartaal- en halfjaarresultaten Communicatie met investeerders Investeerdersfora en roadshows ESG-overleg 	<ul style="list-style-type: none"> Transparantie over ESG-gerelateerde financiële risico's. Assurance van het sustainable finance framework. Invloed van energietransitie-initiatieven op de waarde van portefeuilles. Sociale impact als onderdeel van investeringsbeslissingen.
Onderaannemers (taxateurs, adviseurs,...)		
<ul style="list-style-type: none"> Zorgen voor een nauwkeurige en transparante waardering van Care Property Invest's portefeuille in lijn met duurzaamheidsrisico's en -kansen. Afstemmen van advies- en asset managementdiensten op Care Property Invest's duurzaamheidsstrategie en wettelijke vereisten. Handhaving van de wettelijke naleving en beperking van ESG-gerelateerde risico's bij transacties en asset management. 	<ul style="list-style-type: none"> Regelmatige één-op-één gesprekken ESG-overleg 	<ul style="list-style-type: none"> Risicobeperkende strategieën voor ESG-factoren die van invloed zijn op de waarderingen en wettelijke kaders. Transparantie en consistentie in duurzaamheidsrapportering en due diligence-processen.

Onze bijdrage aan de VN-doelen voor duurzame ontwikkeling

De 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (Sustainable Development Goals - SDG's) die in 2015 zijn vastgesteld door de Verenigde Naties, vormen een universeel kader voor verantwoord ondernemen. De SDG's bieden een kader dat bedrijven helpt bij het definiëren van hun bedrijfsverantwoordelijkheid, strategie en actieplanning. De SDG's helpen ondernemingen hun strategie te verbinden met mondiale prioriteiten, zoals vastgelegd in de Agenda 2030 voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties.

Met haar duurzaamheidsstrategie streeft Care Property Invest ernaar actief bij te dragen aan deze doelen, via haar activiteiten in België, Nederland, Spanje en Ierland. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de thema's per SDG die voor Care Property Invest relevant zijn en waarmee wij daadwerkelijk impact genereren.

 <p>10 ONGEELIJKHEID VERMINDEREN</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gelijke toegang tot zorgwoningen Gediversifieerde huisvesting in de gezondheidszorg 	 <p>11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vergrijzende bevolking Duurzame gebouwen
 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR</p>	<ul style="list-style-type: none"> Innovatie in nieuwe ontwikkelingen en overnames Innovatief partnerschap Portefeuillescreening Levenscyclusanalyse (LCA) 	 <p>13 KLIMAATACTIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veerkrachtige portefeuille Koolstof netto nul EU Green Deal
 <p>12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Verantwoord verbruik van energie en hulpbronnen 	 <p>7 BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hernieuwbare energie Koolstofneutrale activiteiten
 <p>8 EERLIJK WERK EN ECONOMISCHE GROEI</p>	<ul style="list-style-type: none"> Veilige en gezonde werkomstandigheden voor onze werknemers Werkzekerheid 	 <p>5 GENDER-GELIJKHEID</p>	<ul style="list-style-type: none"> Gelijke beloning Gelijke kansen Diversiteit in personeelsbestand Vrouwen in leidinggevende functies
 <p>3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN</p>	<ul style="list-style-type: none"> Welzijn van werknemers Flexibiliteit Integriteit, transparantie, eerlijkheid Fysieke en mentale gezondheid bevorderen 	 <p>4 KWALITEITS-ONDERWIJS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Training voor werknemers Persoonlijke ontwikkeling

1.3 Governance

Een effectieve governancestructuur is essentieel om de strategische richting van een organisatie aan te sturen, verantwoord toezicht te verzekeren en ethisch en correct gedrag te waarborgen ten opzichte van aandeelhouders, toezichthouders en andere stakeholders. Bij Care Property Invest erkennen we het belang van transparante corporate governance en streven we naar duidelijke, open communicatie met alle betrokken partijen.

1.3.1 De taken en verantwoordelijkheden van de raad van bestuur en het management

ESRS 2, GOV-1; GOV-2

1.3.1.1 Samenstelling en diversiteit

Care Property Invest zet zich in voor een transparant bestuur, dat een doeltreffend toezicht op zijn impacts, risico's en kansen garandeert. De structuur, verantwoordelijkheden en samenstelling van onze raad van bestuur en zijn drie gespecialiseerde bestuurscommissies worden gedetailleerd beschreven in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur (Hoofdstuk 11 van het Beheersverslag) van dit jaarverslag.

De bestuursleden brengen expertise mee op het gebied van vastgoed (investeringen), gezondheidszorg, financiën en financieel management, bestuur van de publieke sector en corporate governance in de verschillende regio's waar Care Property Invest actief is.

Samenstelling bestuur		
Uitvoerende leden	5 (45%)	
Niet-uitvoerende leden	6 (55%)	
Onafhankelijke leden	5 (45%)	

Genderdiversiteit	Vrouwen	Mannen
Raad van bestuur	36%	64%
College van dagelijks bestuur	20%	80%

1.3.1.2 Rollen en verantwoordelijkheden

Care Property Invest zorgt voor een gestructureerd toezicht op haar impacts, risico's en kansen door middel van een duidelijk bestuurskader, met verantwoordelijkheden die zijn verankerd in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur en de bestuursmandaten. De raad van bestuur bepaalt de strategische richting, terwijl het college van dagelijks bestuur deze vertaalt naar de operationele uitvoering. Het risicobeheer staat onder toezicht van de riskmanager, die rapporteert aan de raad van bestuur. Deze functie ziet toe op continue monitoring en opvolging van financiële, regelgevende en operationele risico's. De duurzaamheidsmanager adviseert het bestuur en het management over milieu- en sociale aangelegenheden en zorgt ervoor dat deze in lijn liggen met de bredere strategie van Care Property Invest.

Het management speelt een sleutelrol in het toezicht op governanceprocessen en de effectieve identificatie en beheersing van risico's en opportuniteiten. Via interne controlemechanismen en regelmatige risicobeoordelingen worden duurzaamheidsaspecten geïntegreerd in investeringsbeslissingen en asset management. Het college van dagelijks bestuur beoordeelt de belangrijkste risico's - waaronder nieuwe regelgeving, financiële blootstelling en ESG-gerelateerde risico's - om weerbaarheid te verzekeren in een snel veranderend landschap.

De raad van bestuur houdt nauwgezet toezicht op het vastleggen en opvolgen van doelstellingen met betrekking tot materiële risico's en opportuniteiten. Care Property Invest heeft zich ertoe verbonden om tegen 2050 een netto-nul portefeuille te realiseren. In 2025 starten energie-audits om de energieprestaties van minder efficiënte gebouwen te verbeteren. De voortgang wordt gemonitord via gestructureerde rapportering, waarbij de duurzaamheidsmanager regelmatig updates verstrekt. Zo wordt gewaarborgd dat duurzaamheidsdoelstellingen afgestemd blijven op de financiële en operationele doelstellingen. Om de verantwoordelijkheden te versterken, worden KPI's gelinkt aan ESG-doelstellingen opgenomen in de verloningsprogramma's voor het management. Op die manier worden duurzaamheidsbeloften vertaald naar meetbare acties.

Door risicobeheer en duurzaamheid expliciet te verankeren in haar governance, hanteert Care Property Invest een proactieve aanpak van langetermijnwaardecreatie. Daarbij worden financiële prestaties afgestemd op ethisch ondernemerschap en verantwoord investeren in zorgvastgoed.

1.3.1.3 Duurzaamheidsbeheer

Duurzaamheid is een kerncomponent van de strategie van Care Property Invest en beïnvloedt alle aspecten van de bedrijfsvoering. Vanuit die erkenning is duurzaamheid expliciet ingebed in de governancestructuur, zodat de nodige expertise beschikbaar is en verder wordt ontwikkeld.

Het college van dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het integreren van duurzaamheidsoverwegingen in strategische besluitvorming en operationele processen. Sinds 2021 maken discussies over duurzaamheidsrisico's en -kansen en hun impact op de strategie, het budget en

het risicobeheer structureel deel uit van de vergaderingen van het college van dagelijks bestuur. Dit orgaan speelt een centrale rol in de implementatie van duurzaamheidsgerelateerde beslissingen binnen elk beleidsdomein. Het bewaakt de voortgang van de duurzaamheidsdoelstellingen, evalueert opkomende risico's en zorgt ervoor dat materiële duurzaamheidsaspecten correct worden gecommuniceerd naar de raad van bestuur. Die is verantwoordelijk voor de goedkeuring van belangrijke beslissingen en het toezicht op de prestaties. In haar expertenrol rapporteert de duurzaamheidsmanager ook rechtstreeks aan het college van dagelijks bestuur, en dit minstens één keer per kwartaal.

Om de interne expertise op het gebied van duurzaamheid te versterken, heeft Care Property Invest een ESG-werkgroep opgericht, gecoördineerd door de duurzaamheidsmanager. Deze werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de belangrijkste teams, de financiële, juridische, technische en investeringsafdelingen, wat zorgt voor een multidisciplinaire aanpak van duurzaamheidsuitdagingen. De actieve deelname van de CFO aan de ESG-werkgroep creëert een directe link tussen duurzaamheidsinitiatieven en de besluitvorming van het management en zorgt voor afstemming tussen operationele uitvoering en strategisch toezicht.

Care Property Invest erkent het belang van voortdurende ontwikkeling van duurzaamheidsexpertise binnen haar bestuursorganen. Hoewel duurzaamheidstoezicht al structureel is geïntegreerd in de besluitvorming, is gespecialiseerde kennis binnen de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur nog in ontwikkeling. Op dit moment vertrouwen deze organen voornamelijk op de expertise van de duurzaamheidsmanager, die ESG-gerelateerde activiteiten coördineert en strategisch advies geeft over materiële duurzaamheidsthema's.

Een eerste stap in het versterken van de interne competenties werd gezet door een lid van het college van dagelijks bestuur dat een gespecialiseerde duurzaamheidsstraining heeft gevolgd. Care Property Invest streeft ernaar deze kennis de komende jaren verder uit te bouwen, zodat de belangrijkste beslissingsnemers beter gewapend zijn om ESG-uitdagingen adequaat te beoordelen en aan te pakken. Gezien de toenemende impact van duurzaamheid op wet- en regelgeving en marktverwachtingen, blijft de onderneming zich inzetten om haar kennisbasis systematisch uit te breiden.

Deze groeiende expertise ondersteunt de raad van bestuur in haar taak om de materiële duurzaamheidseffecten, -risico's en -kansen structureel te monitoren. De raad wordt op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang inzake strategische ESG-doelstellingen, evoluties in duurzaamheidsregelgeving en prestaties ten opzichte van de vastgelegde doelstellingen. Dit zorgt ervoor dat duurzaamheidsoverwegingen integraal deel uitmaken van de strategische planning, belangrijke transacties en het risicobeheerproces. Bovendien beoordeelt de raad van bestuur de effectiviteit van het duurzaamheidsbeleid en waakt zij over de correcte implementatie van due diligence-processen, waarbij ESG-indicatoren worden afgestemd op bredere bedrijfsdoelstellingen.

Via deze governancestructuur zorgt Care Property Invest ervoor dat duurzaamheidsexpertise niet alleen aanwezig is, maar ook actief wordt ingezet op alle niveaus van de organisatie. Door duurzaamheid te verankeren in zowel het uitvoerend als het bestuursniveau, versterkt de onderneming haar vermogen om doeltreffend in te spelen op veranderende ESG-uitdagingen en duurzame waarde te creëren voor al haar stakeholders.

1.3.2 Duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen

ESRS 2, GOV-3

Care Property Invest heeft duurzaamheidsoverwegingen structureel geïntegreerd in haar beloningsbeleid, waarmee de koppeling tussen ESG-prestaties en incentives voor het management wordt versterkt. Het kortetermijnbonussysteem voor het college van dagelijks bestuur omvat voor 25% criteria die betrekking hebben op duurzaamheid. Dit stimuleert het management om ESG-factoren actief te integreren in investeringsbeslissingen en de operationele uitvoering ervan.

Voor de langetermijnincentives is 20% van de totale uitkering rechtstreeks gekoppeld aan ESG-criteria. Deze opbouw zorgt voor afstemming met de duurzaamheidsdoelstellingen van de onderneming. Binnen deze ESG-component ligt de nadruk op milieu- en klimaatdoelstellingen (60%), aangevuld met sociale doelstellingen (20%) en governanceverbeteringen (20%).

Deze met ESG gekoppelde incentives verhogen de verantwoordingsplicht en versterken de duurzaamheidsambities van Care Property Invest op zowel strategisch als operationeel niveau.

Meer informatie over het beloningsbeleid is te vinden in het Remuneratieverslag (hoofdstuk 11.11 van het Beheersverslag).

1.3.3 Risicobeheer en interne controles

ESRS 2, GOV-5

Care Property Invest hanteert een systematische aanpak geïmplementeerd voor het identificeren en beheren van duurzaamheidsrisico's en -kansen, om ervoor te zorgen dat potentiële ESG-gerelateerde uitdagingen tijdig en doeltreffend worden aangepakt. In 2023 voerde de onderneming haar eerste uitgebreide klimaatrisicobeoordeling uit, waarbij zowel fysieke als transitierisico's op het niveau van de activa en de portefeuille werden geëvalueerd. Deze analyse vormt een belangrijke voorbereiding op de milieu- en demografische uitdagingen die op ons afkomen en vormt de basis voor de ontwikkeling van mitigatieplannen die weerbaarheid van de portefeuille op de lange termijn waarborgen.

Om deze beoordeling te onderbouwen, werd een onafhankelijke externe partij ingeschakeld om een Value-at-Risk-simulatieanalyse uit te voeren op de portefeuille. De fysieke klimaatrisicoanalyse hield rekening met verschillende gevaren, waaronder extreme hitte en koude, kust- en rivieroverstromingen, tropische stormen en bosbranden. De gehanteerde methodologie is afgestemd op worstcasescenario's van het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), met een veronderstelde wereldwijde temperatuurstijging van 5°C volgens het SSP5-8.5-scenario. De beoordeling van transitierisico's - met aandacht voor het risico op gestrande activa - is gebaseerd op het ordelijke scenario van 1,5°C uit het SSP2-scenario van het REMIND-model.

Naast klimaatgerelateerde risico's houdt het risicobeheerkader van Care Property Invest ook rekening met andere milieu-, sociale en governancegerelateerde risico's die impact kunnen hebben op de operationele werking en de duurzaamheidsrapportering. Dit omvat onder meer milieuthema's zoals de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging, evenals bredere sociale en bestuurlijke risico's. Deze risico's worden systematisch beoordeeld, geprioriteerd en geïntegreerd in interne processen en besluitvorming, zodat ESG-risico's effectief verankerd zijn in de algemene risicobeheersingsstrategie van de onderneming.

De bevindingen van deze risicobeoordelingen worden periodiek gerapporteerd aan het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur, waardoor continu toezicht op en validatie van duurzaamheidsgerelateerde risico's en kansen mogelijk is. Deze gestructureerde aanpak zorgt ervoor dat ESG-risicobeheer een fundamenteel onderdeel blijft van de governance en het interne controlesysteem van Care Property Invest, en draagt bij tot een transparante en betrouwbare duurzaamheidsrapportering.



We streven naar een systematische aanpak voor het identificeren en beheren van duurzaamheidsrisico's en -kansen.

Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen

De transitie naar een duurzame economie creëert nieuwe mogelijkheden om financiering aan te trekken. Bovendien wordt duurzaamheid steeds vaker een minimale vereiste om toegang te krijgen tot financieringsbronnen. Tegelijkertijd krijgen investeerders de kans om kapitaalstromen te mobiliseren richting duurzame projecten.

Om deze opportuniteit aan te grijpen, heeft Care Property Invest haar raamwerk voor duurzame financiering uiteengezet in overeenstemming met de richtlijnen van de Green Bond Principles, de Social Bond Principles, de Sustainability Bond Guidelines en de Green Loan Principles.

Binnen dit kader kan Care Property Invest verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder Social & Sustainability Bonds, Private Placements, Schuldschein en (gesyndiceerde) kredietfaciliteiten. In aanmerking komende activa, die kunnen worden gefinancierd met de middelen van deze financiële instrumenten, zijn onderverdeeld in 3 categorieën: toegang tot essentiële gezondheidszorg, groene gebouwen en hernieuwbare energie.

Sustainalytics, een vertrouwde en gerespecteerde partij, gaf een positieve second party opinion op ons financiële raamwerk. Dit garandeert geloofwaardigheid en verbetert het vertrouwen van investeerders in onze activiteiten.

In dit kader hebben we in 2020 een duurzaamheidslening van €35 miljoen afgesloten met ABN AMRO. Dit bedrag werd verhoogd tot €55 miljoen en tot €75 miljoen in respectievelijk 2021 en 2022. Tijdens het

boekjaar 2024 sloten we een aanvullende duurzaamheidslening van €30 miljoen af met ABN-AMRO, waardoor het totale bedrag aan duurzame financiering steeg naar €105 miljoen.

Op 31 december 2024 bestond de portefeuille uit 38 groene activa, wat een acquisitiekost vertegenwoordigt van € 395,7 miljoen en een reële waarde van € 394,4 miljoen. Deze portefeuille bestaat dus uit in aanmerking komende activa die gefinancierd kunnen worden met duurzame financieringsinstrumenten en is verspreid over de vier markten waar Care Property Invest actief is, namelijk voor €76,3 miljoen in België (9 gebouwen), €171,9 miljoen in Nederland (18 gebouwen), €65,7 miljoen in Spanje (6 gebouwen) en €87,6 miljoen in Ierland (5 gebouwen). Het is de ambitie van Care Property Invest om deze portefeuille van groene in aanmerking komende activa elk jaar verder uit te breiden, samen met de groei van de portefeuille door nieuwe duurzame ontwikkelingen of de aankoop van bestaande woningen die voldoen aan de in aanmerking komende criteria.

Op 31 december 2024 was een bedrag van €105 miljoen opgenomen in duurzame financieringsinstrumenten en volledig toegewezen aan de categorie Groene gebouwen, waarvan 5 in Nederland, 3 in Spanje en 1 in Ierland. Het totale bedrag is toegewezen aan de herfinanciering van acquisities en voltooide ontwikkelingen tussen 2020 en 2024. Bijgevolg waren er geen niet-toegewezen middelen.

Het totale aantal uitstaande duurzame financieringsinstrumenten bedraagt 18,6% van de totale financiering per 31 december 2024.

1.3.4 Beperkt nazicht rapport van de onafhankelijke auditor over de toewijzing van middelen

Toepassingsgebied

We werden door Care Property Invest nv aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ('ISAE 3000 herzien'), hierna 'de Opdracht' genoemd, om te rapporteren over de use of proceeds voor de uitgifte van green finance instrumenten zoals opgenomen in het jaarverslag onder de sectie 'Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen' van Care Property Invest's duurzaamheidsrapport 2024 (het 'Voorwerp').

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

Criteria toegepast door Care Property Invest

Voor het opstellen van de toewijzing van de middelen zoals opgenomen in het hoofdstuk 'Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen', heeft Care Property Invest nv de criteria voor de toewijzing van de middelen zoals toegelicht in sectie 'Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen' van Care Property Invest nv Sustainable Finance Framework (<https://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/20201105-sustainablefinanceframeworkcpi.pdf>) (the 'Criteria') toegepast, in alle materiële opzichten (hierna 'de Toewijzingscriteria').

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat het Voorwerp, opgenomen in het jaarverslag van Care property Invest voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Basis voor conclusie

Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard

for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ('ISAE 3000 herzien'), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Onze verantwoordelijkheden in overeenstemming met deze standard zijn toegelicht in de rubriek 'Verantwoordelijkheden van EY' van dit rapport. '.

Voor het Voorwerp zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

Verantwoordelijkheden van Care Property Invest over het Voorwerp

Het management van Care Property Invest nv is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van het Voorwerp in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van het Voorwerp, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm 'International Standard on Quality Management 1' toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over het Voorwerp, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ('ISAE 3000 herzien'), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Een assurance-opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de Criteria door de Vennootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met een beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot het Voorwerp. Eveneens, met betrekking tot het Voorwerp, is het niet onze verantwoordelijkheid om enige beoordeling te geven met betrekking tot:

- De gepastheid van de criteria gerelateerd aan de Sustainability Bond Guidelines 2018, Green Bond Principles 2018, Social Bond Principles 2020, en Green Loan Principles 2020 van de International Capital Markets Association dewelke werden beoordeeld door V.E. in hun 'Second Party Opinion' gepubliceerd in November 2020 op https://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/carepropertyinvest_spo-final.pdf;
- Het beheer van de middelen met betrekking tot de uitgegeven duurzaamheidsinstrumenten voor toewijzing of het gebruik van deze middelen na toewijzing.

Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een

beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- Het identificeren van gebieden van het Voorwerp waar materiële onjuistheden, hetzij door fraude of door een fout, waarschijnlijk zullen optreden, het ontwerpen en uitvoeren van beperkte nazicht procedures die reageren op die gebieden, en het verkrijgen van bewijs dat voldoende en passend is om een basis te bieden voor onze conclusie;
- Het verkrijgen van inzicht omtrent de interne controles, deze die relevant zijn in de voorbereiding van het Voorwerp;
- Het evalueren van de consistente toepassing van de Criteria;
- Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot het Voorwerpen;
- Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met het Voorwerp;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in het Voorwerp op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau;

Brussel, 22 April 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door
Christel Weymeersch⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een BV.

2. Milieu-informatie



Investeren in duurzame gebouwen - We streven er naar om de milieuprestaties van onze gebouwen voortdurend te verbeteren, met als doel om tegen 2050 een netto-nul portefeuille te realiseren en zo de transitie naar een koolstofarme economie te ondersteunen.

2.1 Klimaatverandering

2.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

ESRS E1 - Klimaatverandering, SBM-3

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS E1 - Klimaatverandering	
1 Energie	
<p>Werkelijke negatieve impact: Hoog energieverbruik in de portefeuille van Care Property Invest</p>	Inefficiënt energiegebruik in gebouwen versnelt niet alleen de uitputting van hulpbronnen, maar verhoogt ook de operationele kosten voor huurders. Dit maakt energiezuinig en betaalbaar wonen moeilijker. Bovendien verhoogt het vertrouwen op verouderde energiesystemen de druk op het energienet, vooral tijdens piekperiodes.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van toegenomen energie-intensiteit (Transitierisico)</p>	Een hoge energie-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan �e waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die het zien als een belangrijk investeringscriterium. Het kan ook financieringsmogelijkheden belemmeren of resulteren in hogere financieringskosten.
2 Broeikasgassen (klimaatmitigatie)	
<p>Werkelijke negatieve impact: Scope 3 broeikasgasemissies van de portefeuille van Care Property Invest</p>	Hoge scope 3 broeikasgasemissies dragen bij aan de opwarming van de aarde, instabiliteit van het milieu en het verergeren van extreme weersomstandigheden die gemeenschappen en ecosystemen bedreigen.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van verhoogde uitstoot van broeikasgassen (Transitierisico)</p>	De portefeuille van Care Property Invest genereert aanzienlijke indirecte uitstoot van broeikasgassen (BKG), met name door het energieverbruik van huurders en eindgebruikers. Een hoge BKG-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die dit als een belangrijk investeringscriterium beschouwen. Bovendien zal Europa vanaf 2027 een CO ₂ -belasting heffen op verwarmingssystemen in gebouwen die fossiele brandstoffen gebruiken (ETS 2), waardoor de kosten voor huurders zullen stijgen. Gebouwen die niet worden verbeterd met het oog op efficiëntie zullen minder aantrekkelijk worden voor potentiële huurders, wat zal leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed.
3 Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)	
<p>Werkelijke en potentiële positieve impact - Lange termijn: Lagere kwetsbaarheid inwoners door een weerbare portefeuille</p>	Een weerbare gebouwenportefeuille verlaagt de kwetsbaarheid van bewoners voor extreme weersomstandigheden en draagt bij aan veilige, gezonde en comfortabele leefomgevingen.
<p>Risico - Middellange en lange termijn: Klimaatgerelateerde fysieke risico's voor de portefeuille van Care Property Invest</p>	Klimaatgerelateerde risico's als gevolg van stijgende broeikasgassen hebben voornamelijk betrekking op bedreigingen door zware regenval, kustoverstromingen en hittegolven. Deze gebeurtenissen kunnen schade veroorzaken aan gebouwen, wat kan leiden tot dure herstelwerken. Gebouwen moeten ook worden aangepast om extreme hitte effectief te weerstaan.

2.1.2 Strategie

2.1.2.1 Transitieplan voor klimaatmitigatie

ESRS E1-1

Als vastgoedinvesteerder begrijpen we dat duurzaamheid niet alleen goed is voor het milieu, maar ook een positieve invloed heeft op de Vennootschap en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Daarom streven we naar een netto-nul portefeuille in 2050, in lijn met de 1,5°C doelstelling van het Akkoord van Parijs. In 2023 onderstreepten we deze ambitie met de formulering van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen, gevalideerd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Deze doelstellingen weerspiegelen onze inzet om onze scope 1-, scope 2- en scope 3-emissies tegen 2050 met 90% te verminderen (referentiejaar 2022), om zo een netto-nul portefeuille te bereiken. Daarnaast streven we ernaar om onze scope 1- en scope 2-emissies tegen 2030 met 42% te reduceren.

Om deze doelstellingen te bereiken, focust Care Property Invest op twee primaire decarbonisatiehefbomen:

- Investeren in duurzame, energie-efficiënte gebouwen en
- Verbeteren van de energieprestaties van minder efficiënte gebouwen binnen onze bestaande portefeuille.

Als onderdeel van onze klimaatstrategie zullen we in 2025 uitgebreide energie-audits uitvoeren in de minst energie-efficiënte gebouwen in onze portefeuille. Deze audits zullen de basis vormen voor gedetailleerde routekaarten op gebouwniveau en op maat gemaakte actieplannen om de operationele emissies aanzienlijk te verminderen. Verbeteringsmaatregelen kunnen bestaan uit isolatie-upgrades, energie-efficiënte technieken, integratie van hernieuwbare energie en digitale energiemonitoring.



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

Hoewel de exacte investeringsbehoeften om deze stappenplannen te implementeren nog niet zijn gekwantificeerd, zal dit een belangrijk resultaat zijn van de energieaudits. Met deze inzichten kunnen we prioriteiten stellen en gerichte investeringsplannen opstellen ter ondersteuning van onze transitie-inspanningen.

Onze huidige portefeuille kan locked-in broeikasgasemissies⁽¹⁾ veroorzaken gedurende de resterende gebruiksduur, vooral in gebouwen die veel energie verbruiken of nog gebruikmaken van verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen. Deze emissies kunnen het behalen van onze reductiedoelstellingen in het gedrang brengen en ons blootstellen aan transitierisico's zoals strengere regelgeving, veranderende marktverwachtingen en veranderende eisen van huurders. Om deze risico's aan te pakken, hebben we transitierisicobeoordelingen geïntegreerd in ons bredere kader voor duurzaamheidsscreening en due diligence. De energie-audits zullen cruciaal zijn om die gebouwen te identificeren met het grootste risico op locked-in emissies op lange termijn. Ze zullen ook richting geven aan onze prioritering van renovatiemaatregelen en kapitaaltoewijzing. Met deze proactieve aanpak willen we het risico op gestrande activa beperken en garanderen dat onze portefeuille in lijn blijft met onze **netto-nul** ambitie.

Ons transitieplan is geen losstaand initiatief, maar is volledig ingebed in onze bedrijfsstrategie en investeringsaanpak voor de lange termijn. Het ondersteunt onze reactie op de Europese netto-nul-doelstelling. Het plan brengt alle bouwstenen van onze decarbonisatiestrategie samen - waaronder onze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen, energie-audits, investeringsroutekaarten, duurzaamheidsscreening en klimaatrisicobeoordelingen - in een

gestructureerd, toekomstgericht actieplan dat onze portefeuille toekomstbestendig maakt. De validatie van onze science-based targets in 2023 was een belangrijk keerpunt. Daarmee werden onze ambities rond decarbonisatie gekoppeld aan meetbare doelstellingen, en werd ons engagement om bij te dragen aan Europese beleidsdoelstellingen inzake klimaatverandering versterkt. Sindsdien zijn klimaatgerelateerde overwegingen systematisch geïntegreerd in onze acquisitiecriteria, renovatiestrategieën en langetermijnkapitaalallocatie. Ons duurzaamheidsscreeningskader en onze ESG-scorecard - die worden toegepast over de hele portefeuille en tijdens het due diligence proces - zorgen ervoor dat elke investeringsbeslissing rekening houdt met zowel milieurisico's als kansen. Op deze manier dient ons transitieplan als een praktisch hulpmiddel om onze operationele, financiële en strategische keuzes in lijn te brengen met een netto-nul toekomst.

2.1.2.2 Veerkrachtanalyse van de strategie

ESRS E1, SBM-3

In 2023 heeft Care Property Invest een gestructureerde en terugkerende aanpak aangenomen om de veerkracht van haar strategie en bedrijfsmodel ten aanzien van klimaatgerelateerde risico's te beoordelen. Deze analyse heeft betrekking op onze volledige vastgoedportefeuille, zowel operationele gebouwen als ontwikkelingen, en wordt jaarlijks uitgevoerd op zowel gebouw- als portefeuilleniveau. Gezien de aard van onze activiteiten als vastgoedbelegger, vormen onze vastgoedbeleggingen de primaire blootstelling aan klimaatrisico's, terwijl upstream en downstream elementen van de waardeketen buiten deze specifieke veerkrachtanalyse zijn gehouden vanwege hun beperkte materialiteit. Alle materiële fysieke en transitierisico's die werden vastgesteld via onze risicoanalyse op het vlak van duurzaamheid zijn opgenomen, inclusief het risico van gestrande activa en blootstelling aan extreme weersomstandigheden.

Ter ondersteuning van deze analyse hebben we een onafhankelijke derde partij aangesteld om een gedetailleerde beoordeling van het klimaatrisico uit te voeren op basis van geospaiale gegevens op gebouwniveau en Value-at-Risk simulatiemethoden. De fysieke risicobeoordeling heeft betrekking op een reeks chronische en acute gevaren, waaronder extreme hitte en kou, overstromingen van rivieren en kustgebieden, pluviale overstromingen, tropische cyclonen en bosbranden. Deze fysieke risico's werden beoordeeld aan de hand van twee referentiescenario's: een business-as-usual scenario dat uitgaat van 3°C opwarming van de aarde (REMIND | Huidig Beleid), en een worst-case scenario dat uitgaat van 5°C opwarming van de aarde (IPCC SSP5-8.5). Transitierisico's, in het bijzonder het risico van gestrande activa, werden beoordeeld op basis van een transitiescenario dat is afgestemd op een 1,5°C-traject (REMIND | SSP2). Deze scenario's zijn geselecteerd vanwege hun wetenschappelijke onderbouwing en hun relevantie voor onze sector en investeringshorizon.

Voor fysieke risico's combineert het model locatiespecifieke blootstelling aan gevaren (bijv. kust- en rivieroverstromingen, extreme hitte, bosbranden) met kwetsbaarheidsfactoren zoals gebouwkenmerken en -gebruik, wat resulteert in ramingen van schadekosten, toegenomen energieverbruik en potentiële bedrijfsonderbreking als gevolg van klimaatgebeurtenissen. Transitierisico's worden beoordeeld door de financiële impact te schatten van overtollige koolstofemissies ten opzichte van decarbonisatietrajecten die zijn afgestemd op het 1,5°C-scenario. Met behulp van gestandaardiseerde modellen zoals REMIND worden verwachte koolstofprijzen toegepast op het emissieverschil tussen de huidige prestaties van een gebouw en het vereiste pad. De analyse bestrijkt middellange- en langetermijnhorizonten (tot 2030, 2040, 2050 en 2100), in overeenstemming met onze reductiedoelstellingen en netto-nulstrategie.

De resultaten laten zien dat in een business-as-usual scenario het fysieke klimaatrisico voor onze portefeuille matig is tegen 2100. In het worst case scenario is het fysieke risico al matig tegen 2050 en blijft dat tegen 2100. Voor het transitierisico geeft de analyse een significant risico van gestrande activa aan tegen 2040, vooral voor gebouwen met een hoge energie-intensiteit en afhankelijkheid van verwarmingssystemen op basis van fossiele brandstoffen. Deze resultaten versterken het belang van ons transitieplan en onze risicobeperkende maatregelen, waaronder gerichte investeringen in energie-upgrades en de systematische integratie van klimaatrisico's in onze asset screening en beheerprocessen.

Hoewel de analyse een waardevol inzicht verschaft, is deze onderhevig aan onzekerheden met betrekking tot toekomstige beleidstrajecten, energieprijzen en de technische haalbaarheid van het upgraden van alle gebouwen binnen het vereiste tijdsbestek. Toch achten we onze huidige strategie en bedrijfsmodel bestand tegen fysieke klimaatrisico's op de lange termijn en voldoende flexibel om transitierisico's te beheersen. We behouden de mogelijkheid om ons aan te passen door renovatie of heroriëntatie van kapitaal naar duurzamere en toekomstbestendigere gebouwen. We verwachten dat onze afstemming op duurzaamheidsdoelstellingen een blijvende toegang tot financiering tegen redelijke voorwaarden zal ondersteunen.

(1) Locked-in broeikasgasemissies doen zich voor wanneer gebouwen (nieuw of bestaand) die op fossiele brandstoffen draaien in gebruik blijven, ondanks de beschikbaarheid van emissiearme alternatieven. Hierdoor wordt de transitie naar duurzamere oplossingen vertraagd of tegengehouden. (OECD)

2.1.3 Benadering van impacts, risico's en kansen

2.1.3.1 Processen om materiële klimaatimpacts, -risico's en -kansen in kaart te brengen en te analyseren

ESRS E1, IRO-1

Het proces voor het identificeren en beoordelen van klimaatimpacts, -risico's en -kansen is datagestuurd en gebaseerd op scenario's, waarbij gebruik wordt gemaakt van geospatiale modellering, gebouwspecifieke informatie en klimaatwetenschap om te zorgen voor een robuust begrip van zowel fysieke als transitierisico's. De identificatie van klimaatgerelateerde gevolgen, risico's en mogelijkheden was een integraal onderdeel van de dubbele materialiteitsbeoordeling.

We beoordelen onze huidige en potentiële impact op klimaatverandering door onze huidige en toekomstige bronnen van broeikasgasemissies in onze activiteiten en portefeuille te evalueren. Dit omvat de identificatie van gebouwen met een hoge uitstoot binnen onze portefeuille, evenals de downstroomeffecten die verband houden met het energieverbruik van huurders en de prestaties van gebouwen.

Fysieke en transitierisico's worden geïdentificeerd via een toekomstgerichte risicoanalyse dat rekening houdt met uiteenlopende klimaatgerelateerde gevaren en transitiegebeurtenissen die relevant zijn voor onze activiteiten en portefeuille. Risico's worden geëvalueerd voor de korte, middellange en lange termijn en op zowel gebouwniveau als portefeuilleniveau.

Scenarioanalyse speelt een centrale rol in dit proces. We maken gebruik van wetenschappelijk onderbouwde klimaatscenario's om de potentiële impact van fysieke gevaren in een worst-case scenario te evalueren en om de implicaties van een transitie naar een koolstofarme economie te beoordelen. Deze scenario's geven ons inzicht in de blootstelling en gevoeligheid van onze gebouwen en bredere

waardeketen en ondersteunen de identificatie van kansen om de weerbaarheid te vergroten, de prestaties van onze gebouwen te verbeteren en te reageren op veranderende regelgeving en marktverwachtingen.

2.1.3.2 Beleid ten aanzien van klimaatmitigatie en klimaatadaptatie

ESRS E1-2

Care Property Invest beheert zijn materiële klimaatgerelateerde impacts, risico's en kansen door de implementatie van een formeel duurzaamheidsbeleid, ondersteund door een kader voor duurzaamheidsscreening. Deze instrumenten vormen de leidraad voor onze aanpak rond klimaatmitigatie, klimaatadaptatie, energie-efficiëntie en weerbaarheid op lange termijn.

Ons beleid inzake klimaatmitigatie is gericht op het verminderen van operationele emissies in de hele portefeuille, in lijn met onze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen. Dit omvat het investeren in energie-efficiënte en duurzame gebouwen, het opstellen van doelstellingen rond energie-intensiteit en het integreren van klimaatoverwegingen in beslissingen over acquisitie, renovatie en beheer van gebouwen. We geven prioriteit aan verbeteringen in de energie-intensiteit van gebouwen en aan het uitfasen van fossiele brandstoffen, aangezien inefficiënte activa in toenemende mate blootstaan aan transitierisico's zoals strengere regelgeving en beperkingen in financiering. Ons beleidskader wordt ondersteund door interne instrumenten zoals de ESG-scorecard en onze methodologie voor het screenen van gebouwen, waarmee we de voortgang kunnen monitoren en investeringsbeslissingen onderbouwen.

Voor klimaatadaptatie richt ons beleid zich op blootstelling aan fysieke risico's zoals overstromingen, extreme hitte en andere ernstige weersomstandigheden. Deze risico's worden beoordeeld aan de hand van analyses van klimaatscenario's en fysieke risicomodellen en we implementeren risicobeperkende maatregelen

zoals verbeterde isolatie, efficiënte koelsystemen en het gebruik van toekomstbestendige materialen in nieuwe ontwikkelingen. De geografische ligging van onze activa – in het bijzonder in Nederland en België – betekent dat bepaalde gevaren zoals overstromingen nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden. Adaptatie is daarom een belangrijke overweging in onze ontwikkelingsstandaarden en renovatieplanning.

Energie-efficiëntie is een hoeksteen van onze klimaatstrategie. Ons beleid stimuleert vermindering van energieverbruik via energieaudits, energiemonitoringsystemen en gerichte interventies. Waar mogelijk combineren we deze inspanningen met de integratie van hernieuwbare energieoplossingen, zoals de installatie van zonnepanelen of de inkoop van groene stroom.

Ons beleid is gebaseerd op een toekomstgerichte analyse van trends in regelgeving, marktverwachtingen en financiële risico's. We volgen de evolutie van onder meer de EU Taxonomy, verplichte renovatienormen en de integratie van ESG-criteria in financieringstrajecten. Deze inzichten helpen onze interne richtlijnen vorm te geven en zorgen ervoor dat onze aanpak in lijn blijft met het veranderende klimaatbeleid en verwachtingen van investeerders.

2.1.3.3 Maatregelen en middelen met betrekking tot het beleid inzake klimaatverandering

ESRS E1-3

Care Property Invest implementeert geleidelijk een reeks gerichte acties ter ondersteuning van zijn beleid voor klimaatmitigatie en -adaptatie. Deze acties zijn gericht op het koolstofvrij maken van onze vastgoedportefeuille, het verbeteren van de energieprestaties en het beperken van de blootstelling aan fysieke klimaatrisico's.

In 2023 lanceerden we een screeningskader voor duurzaamheid en een ESG-scorecard, die inmiddels worden toegepast op onze volledige portefeuille. Hiermee evalueren

we de milieu- en sociale prestaties van elk gebouw. De ESG-scorecard bevat verschillende indicatoren met betrekking tot energieverbruik, gebouwcertificeringen, EPC-ratings, blootstelling aan fysieke klimaatrisico's en andere duurzaamheidscriteria. De inzichten die voortkomen uit dit screeningproces vormen de basis van actieplannen op gebouwniveau en helpen bij het prioriteren van interventies in de hele portefeuille.

Vanaf 2025 zullen we energie-audits uitvoeren op de minst energie-efficiënte gebouwen. Deze audits zullen als basis dienen voor gedetailleerde, gebouwspecifieke routekaarten en renovatieplannen gericht op het verbeteren van de energie-intensiteit en het verminderen van operationele emissies. Op basis van de resultaten van deze audits zullen we maatregelen implementeren zoals betere isolatie, optimalisatie van technieken en, waar haalbaar, de inzet van hernieuwbare energieoplossingen op locatie. Hoewel de financiële middelen die nodig zijn om deze verbeteringen door te voeren nog niet volledig zijn gekwantificeerd, zal dit een belangrijk resultaat zijn van het auditproces. De bijbehorende capex-planning wordt ontwikkeld in lijn met onze science-based doelstellingen.

Adaptatiemaatregelen zijn nauw verbonden met onze klimaatrisicobeoordelingen. Hoewel het kortetermijnrisico van fysieke klimaateffecten in onze hele portefeuille momenteel wordt beoordeeld als laag tot matig, bereiden we ons voor om waar nodig risicobeperkende maatregelen te integreren in toekomstige renovatieplanning. Deze maatregelen kunnen bestaan uit aanpassingen aan bouwmaterialen, klimaatbestendige landschapsarchitectuur of verbeterde oplossingen voor waterbeheer. Daarnaast kunnen inzichten in risico's in toenemende mate een rol spelen bij toekomstige acquisitiebeslissingen, met name in het geval van gebouwen die zich bevinden in gebieden waar op de lange termijn een hogere blootstelling aan extreme weersomstandigheden wordt verwacht.

2.1.4 Maatstaven en doelen

ESRS E1-4

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Netto-nul portefeuille in 2050 - Vermindering van scope 1, scope 2 en scope 3 emissies met 90% (goedgekeurd door SBTi). In 2024 zijn onze absolute emissies voor scope 1, 2 en 3 met 64% gestegen ten opzichte van 2022, voornamelijk als gevolg van verbeterde en uitgebreidere monitoring.
- Tegen 2030 scope 1 en scope 2 broeikasgasemissies met 42% verminderen (goedgekeurd door SBTi). In 2024 hebben we een reductie van 19% bereikt in absolute scope 1- en scope 2-emissies ten opzichte van 2022.
- Een gemiddelde energie-efficiëntie bereiken van 110 kWh/m² over onze hele investeringsportefeuille tegen 2030. In 2024 bereikte de gemiddelde energie-efficiëntie 126 kWh/m².
- Implementatie van een duurzaam mobiliteitsprogramma. In 2024 was 32% van onze vloot volledig elektrisch, als onderdeel van onze overgang naar een 100% elektrische vloot tegen 2027.

Care Property Invest heeft duidelijke klimaatdoelstellingen geformuleerd ter ondersteuning van haar netto-nul ambitie en om materiële klimaatgerelateerde risico's en kansen doeltreffend te beheren. In 2023 hebben we wetenschappelijk onderbouwde reductiedoelen vastgelegd, gevalideerd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Hiermee verbinden we ons ertoe om tegen 2050 de uitstoot scope 1, 2 en 3 emissies met 90% te verminderen (referentiejaar 2022). Als tussentijdse mijlpaal hebben we ons geëngageerd om scope 1 en 2 emissies te verminderen met 42% tegen 2030. Daarnaast hebben we een energie-intensiteitsdoelstelling bepaald om tegen 2030 een gemiddeld verbruik van 110 kWh/m² te bereiken over onze hele portefeuille. Deze doelstellingen maken integraal deel uit van onze strategie om de klimaatverandering te beperken en vormen de leidraad voor onze operationele en investeringsbeslissingen.

Om het behalen van onze klimaatdoelstellingen te ondersteunen en de milieuprestaties in de hele portefeuille te monitoren, blijven we de inzet van slimme energiebeheersystemen (energy management system - EMS) uitbreiden. Deze systemen maken real-time monitoring van energie- en waterverbruik mogelijk en zijn een belangrijk hulpmiddel bij het opvolgen van scope 3 emissies. Tegen eind 2024 was 94% van onze investeringsportefeuille⁽¹⁾ gedekt door EMS-systemen, dankzij de opname van EMS-verplichtingen in nieuwe operatorcontracten en ons engagement om deze installaties mee te financieren. Dit verbetert ons vermogen om verbruiksgegevens op gebouwniveau op te volgen en te beheren aanzienlijk.

(1) De initiële portefeuille van appartementen in erfpacht aan lokale overheden en assistentiewoningen zijn niet in aanmerking genomen, aangezien er individuele privémeters per flat zijn met een zeer beperkte controle door Care Property Invest.

2.1.4.1 Milieuprestaties van onze portefeuille

ESRS E1-5; E1-6

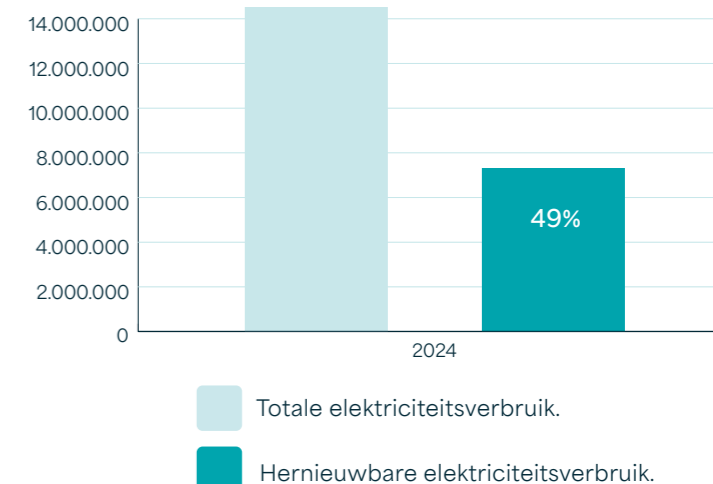
In 2024 bedroeg de energie-intensiteit van onze investeringsportefeuille 126 kWh/m², een daling van 17% ten opzichte van 2020. Deze verbetering is het gevolg van een combinatie van betere monitoring, de toenemende dekking van energiebeheersystemen (EMS) en nauwkeurigere gegevensverzameling. Dankzij deze ontwikkelingen kunnen we gebruikspatronen en inefficiënties beter identificeren, wat op termijn kan bijdragen tot betere prestaties.

Onze inspanningen om het energieverbruik te verminderen dragen ook direct bij aan het verlagen van onze broeikasgasemissie-intensiteit, die in 2024 21 kg CO₂e/m² bedroeg, een vermindering van 25% ten opzichte van 2020. Deze daling is grotendeels te danken aan verbeterde gebouwprestaties, de installatie van fotovoltaïsche panelen op verschillende locaties en een toegenomen overstap naar groene energieleveranciers. In 2024 was 49% van de elektriciteit die in onze portefeuille wordt gebruikt afkomstig van on- en off-site hernieuwbare bronnen, wat ons streven naar decarbonisatie onderstreept.

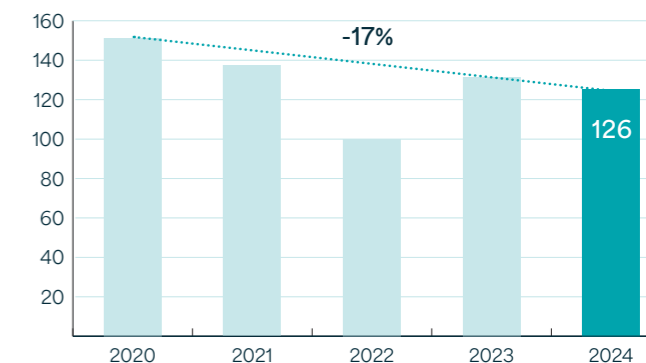
We blijven ons er echter van bewust dat sommige panden momenteel een minder gunstige energie-efficiëntie hebben. Deze gebouwen wegen op onze algehele prestaties. Om dit aan te pakken, zijn we gestart met energie-audits in de hele portefeuille, te beginnen met de minst efficiënte gebouwen. Deze audits vormen de basis voor ambitieuze, gebouwspecifieke actieplannen. Tegelijkertijd werken we actief samen met onze exploitanten om gerichte capex-strategieën te definiëren die bijdragen aan een stelselmatige verbetering van de energieprestaties. Daarbij blijven we gebruik maken van ons duurzaamheidsscreeningskader, dat helpt om prioriteiten te stellen en onze aanpak in lijn te houden met langetermijnklimaatdoelstellingen.

Hoewel de verbeteringen op vlak van energie- en emissieprestaties bemoedigend zijn, is

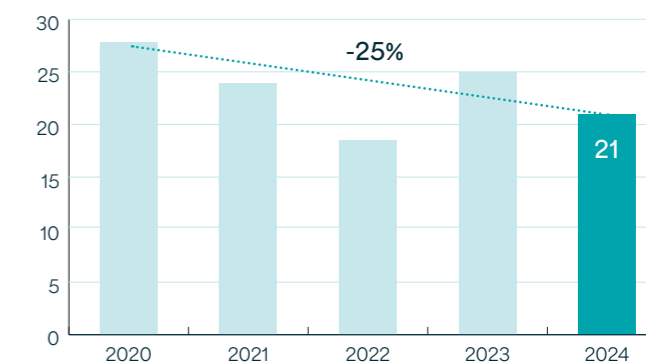
Totale elektriciteitsverbruik (kWh)



Energie-intensiteit (kWh/m²)



CO₂-intensiteit (kgCO₂e/m²)



Een mix van zorg, comfort en duurzaamheid in Kilmacanogue (IE)



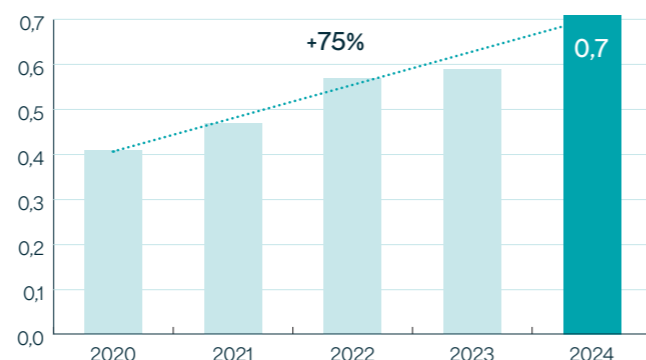
Aan de voet van de Sugarloaf-berg in Kilmacanogue ondersteunde Care Property Invest de ontwikkeling van het Sugarloaf Care Centre – een toonaangevend woonzorgcentrum van de Silver Stream Healthcare Group. Het centrum met 119 bedden en een oppervlakte van 5600 m² werd opgeleverd in juni 2024 en zet een nieuwe standaard voor comfort, innovatie en duurzaamheid in de Ierse zorgsector. Het tehuis is ontworpen met de focus op het welzijn van de bewoners en de gemeenschap, en heeft uitnodigende gemeenschappelijke ruimtes zoals de serene dagkamer, die baadt in natuurlijk licht, en sociale interactie, lichaamsbeweging en ontspanning bevordert.

Het Sugarloaf Care Centre is gebouwd volgens de hoogste kwaliteitsnormen en weerspiegelt onze gezamenlijke duurzaamheidsambitie door een combinatie van hoogwaardige materialen en slimme technologieën. Het gebouw is uitgerust met een lucht-water warmtepomp, zonnepanelen en een systeem voor regenwaterrecuperatie, wat zorgt voor een optimaal energieverbruik en een verminderde impact op het milieu. Met een Building Energy Rating (BER) van A3 is dit woonzorgcentrum volledig in lijn met onze langetermijnambitie om tegen 2050 een netto-nul portefeuille te realiseren. Het biedt bewoners een comfortabele, toekomstbestendige woonomgeving waarin zorg en duurzaamheid hand in hand gaan.

onze waterintensiteit gestegen tot 0,7 m³/m² in 2024 – een toename van 75% ten opzichte van 2020. In eerdere jaren was een hoger waterverbruik grotendeels te verklaren door een verhoogde post-COVID bezetting in de zorginstellingen. De exacte oorzaken van de recente stijging zijn minder duidelijk. We voeren momenteel een diepgaand onderzoek uit en zullen, waar nodig, in overleg met onze zorgpartners gerichte maatregelen nemen om een efficiënter waterbeheer te stimuleren.

Een gedetailleerd overzicht van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgasemissies van Care Property Invest is te vinden in bijlage II van deze duurzaamheidsverklaring.

Waterintensiteit (m³/m²)



2.1.4.2 Gebouwen met erfgoed

Care Property Invest is trots op zijn gevarieerde portefeuille met verschillende gebouwen met een uniek erfgoed. Bij elke renovatie geven we voorrang aan het behoud van het karakter en de historische waarde van deze gebouwen. Het herbesteden van erfgoedgebouwen tot woonzorgcentra creëert niet alleen nieuwe waarde voor onze bewoners, maar draagt ook bij aan een duurzamer ruimtegebruik. Door bestaande gebouwen te hergebruiken, vermijden we nieuwe bouwprojecten en beperken we de bijkomende uitstoot die gepaard gaat met materiaalgebruik en constructie. Tegelijk vermijden we de aanleg van bijkomende verharde oppervlaktes.

Bovendien bevordert deze herbestemmingsaanpak duurzame ontwikkeling waarbij de culturele identiteit van een gemeenschap behouden blijft terwijl er wordt voorzien in essentiële huisvesting voor ouderen.

Door erfgoedgebouwen te herbesteden tot woonzorgcentra wil Care Property Invest een evenwicht vinden tussen het behoud van ons cultureel erfgoed en het invullen van de maatschappelijke behoefte aan kwalitatieve ouderenzorg. We blijven ons engageren voor de hoogste normen op het vlak van milieubewust bouwen én cultureel respect, en willen zo blijven innoveren binnen het domein van duurzame zorginfrastructuur.

Van bioscoop tot zorg: Duurzame herontwikkeling in Barcelona (ES)

In de wijk La Marina del Port in het zuidoosten van Barcelona werkte Care Property Invest samen met de lokale operator La Vostra Llar om een voormalige bioscoop te transformeren in een warm en modern woonzorgcentrum. Met behoud van de oorspronkelijke gevel werd het gebouw volledig herontwikkeld tot een woonzorgcentrum van 3.000 m² met 78 woonplaatsen en een dagcentrum voor 15 personen. Het project vond plaats via een asset deal met een forward funding overeenkomst, waarbij La Vostra Llar ook optrad als ontwikkelaar.

Met zijn hoogwaardige afwerking, huiselijke inrichting en houten accenten weerspiegelt La Marina een sterke focus op comfort en persoonlijke verbondenheid. Het woonzorgcentrum biedt kleinschalige wooneenheden en een uitnodigende patio, die het gevoel van geborgenheid en familiale nabijheid versterken. Met slechts 78 bewoners is La Marina het kleinste woonzorgcentrum in onze Spaanse portefeuille – de snelle bezetting sinds de opening bevestigt het succes van dit kleinschalige model.



In lijn met de duurzaamheidsvisie van Care Property Invest zijn in het gebouw verschillende milieuverantwoorde voorzieningen geïntegreerd, waaronder 51 fotovoltaïsche zonnepanelen, thermische zonnecollectoren, toestellen met een A++-classificatie en een realtime energiebeheersysteem (EMS). Het La Marina project laat zien hoe stedelijk erfgoed kan worden omgevormd tot hoogwaardige, energie-efficiënte zorgomgevingen die voldoen aan zowel de behoeften van de bewoners als onze klimaatdoelstellingen.

2.1.4.3 Milieuprestaties van onze eigen activiteiten

ESRS E1-5; E1-6

Onze milieudoelstellingen reiken verder dan onze investeringsportefeuille: maatschappelijk verantwoord ondernemen en het maken van een positieve impact vormen een integraal deel van de manier waarop we onze eigen werking organiseren. De keuzes die we maken met betrekking tot ons kantoorgebouw, onze mobiliteit en zakenreizen weerspiegelen onze ambitie om klimaatneutraal te werken en onze ecologische voetafdruk structureel te verkleinen.

In februari 2022 werd de uitbreiding van ons hoofdkantoor afgerond en in gebruik genomen, als antwoord op de sterke groei van ons team. Zowel de renovatie van het bestaande gebouw als de bouw van het nieuwe bijgebouw gebeurden volgens de strengste milieunormen. Het ontwerp werd harmonieus geïntegreerd in de groene omgeving, om de impact op de buurt tot een minimum te beperken. Conform onze netto-nuldoelstellingen werd het geheel gerealiseerd volgens de principes van 'bijna-energie neutraal bouwen'. Tot de duurzame ontwerpkenmerken behoren hoogwaardige thermische isolatie, zonwering, zonnepanelen, een geothermische warmtepomp, een groendak en een intelligent lichtsturingssysteem. Dankzij deze maatregelen is het energieverbruik voor verwarming, koeling, ventilatie en warm water minimaal. De resterende energievraag wordt volledig ingevuld met groene stroom, deels geproduceerd op de site en deels aangekocht bij hernieuwbare energieleveranciers.

Door de ingebruikname van het nieuwe, vrijwel klimaatneutrale bijgebouw en de afwezigheid van een gasaansluiting, zetten we een belangrijke stap in het verminderen van onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Het bijgebouw is voorzien van verbeterde isolatie en maakt gebruik van een elektrische warmtepomp voor verwarming. Hoewel het oorspronkelijke gebouw nog steeds gas verbruikt, draagt het nieuwe bijgebouw hier niet aan bij. Het elektriciteitsverbruik is licht gestegen door de uitbreiding en de personeelsgroei maar dit wordt volledig gecompenseerd doordat 100% van onze elektriciteit afkomstig is uit hernieuwbare energiebronnen.

In 2023 voerden we een uitgebreide energieaudit uit in ons hoofdkantoor om een beter inzicht te krijgen in ons verbruiksprofiel. Op basis van de bevindingen hebben we in 2024 gerichte verbeteracties ondernomen, die al tot merkbare dalingen in energieverbruik hebben geleid. Voorbeelden zijn het optimaliseren van instellingen voor verwarming en elektrische toestellen, en bewustwordingsacties onder medewerkers, zoals het sluiten van ramen tijdens verwarming of koeling. Deze relatief eenvoudige gedragsveranderingen, gecombineerd met technische aanpassingen, hebben de energie-efficiëntie van het hele gebouw merkbaar verbeterd.

Om de duurzaamheid van onze werking verder te versterken, werden systemen geïnstalleerd voor regenwaterrecuperatie en -zuivering, evenals een monitoringssysteem voor waterverbruik. Deze geven ons een beter zicht op het verbruik en helpen ons om gericht in te grijpen waar nodig. Hierdoor konden we ons waterverbruik het afgelopen jaar aanzienlijk verlagen.

Mobiliteit is een andere belangrijke pijler in onze milieu-impact. Ons hoofdkantoor heeft een beveiligde ondergrondse fietsenstalling en oplaadpunten voor e-bikes, terwijl onze parking oplaadpunten voor EV's heeft en is aangelegd met waterdoorlatende materialen om de afvoer van regenwater te bevorderen. De parking is ontworpen om de buurt zo weinig mogelijk te belasten terwijl het comfortabel plaats biedt aan medewerkers en bezoekers.



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest



Versnelling van onze transitie naar duurzame mobiliteit

De evoluerende wet- en regelgeving rond mobiliteit in België zal in de nabije toekomst gevolgen hebben voor zowel bedrijven als hun medewerkers. In anticipatie op deze veranderingen ontwikkelde Care Property Invest al in 2022 een duurzaam mobiliteitsprogramma dat proactieve voorbereiding combineert met gebruiksgemak voor werknemers.

Het programma markeert een strategische omslag naar een volledig elektrisch wagenpark. Sinds 1 januari 2023 moeten alle nieuwe bedrijfswagens volledig elektrisch zijn. Om deze overstap vlot te laten verlopen, werden de mobiliteitsbudgetten omgevormd tot Total Cost of Ownership (TCO)-budgetten, zodat financiële drempels worden weggenomen en medewerkers gefundeerde, toekomstgerichte keuzes kunnen maken.

Daarnaast neemt Care Property Invest 100% van de laadkosten voor zijn rekening – zowel voor professioneel als privégebruik – en voorziet het laadoplossingen thuis voor medewerkers. Ook op kantoor is er voldoende laadinfrastructuur aanwezig, en via toegang tot publieke laadpunten wordt maximale flexibiliteit gegarandeerd.

Ons ultieme doel is een volledig elektrisch wagenpark tegen 2027. Vergeleken met onze referentie in 2022 zal deze overstap naar verwachting de CO₂-uitstoot van onze eigen werking met ongeveer 70% verminderen. Eind 2024 was al 32% van ons wagenpark geëlektrificeerd – een duidelijke stap vooruit richting onze langetermijndoelstelling.

We stimuleren onze medewerkers actief om duurzame keuzes te maken via bewustmakingsacties rond energieverbruik en mobiliteit. Sinds 2022 ondersteunen we de overstap naar milieuvriendelijker woon-werkverkeer via een intern mobiliteitsprogramma en zetten we geleidelijk in op een volledig elektrisch wagenpark (BEV). Sinds januari 2023 zijn alle nieuwe bedrijfswagens volledig elektrisch, met als doelstelling een 100% elektrisch wagenpark tegen 2027.

We zijn ons ook bewust van de milieu-impact van internationale dienstverplaatsingen. Hoewel reizen na de COVID-pandemie opnieuw noodzakelijk werd binnen onze internationale groeistrategie, blijven we inzetten op impactbeperking. In 2024 is de uitstoot van zakenreizen gestabiliseerd, mede dankzij slimmere reisplanning, het bundelen van afspraken en het gebruik van digitale samenwerkingstools. Voor korte afstanden geven we prioriteit aan treinverkeer en elektrische voertuigen.

Via al deze initiatieven versterken we de milieuprestaties van onze eigen organisatie, met bijzondere aandacht voor energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit, waterbeheer en verantwoord reizen. Op die manier geven we het goede voorbeeld en bouwen we actief aan een sterke duurzaamheidsmentaliteit binnen ons hele team.

Ik fiets naar het werk: een groeiende traditie

In april 2024 namen we opnieuw deel aan het nationale evenement Ik fiets naar het werk. Dit evenement is intussen uitgegroeid tot een vaste waarde binnen onze organisatie, met een enthousiaste groep medewerkers die bewust kiezen voor de fiets als vervoermiddel voor hun woon-werkverkeer. Door fietsen actief aan te moedigen stimuleren we niet alleen fysieke gezondheid en ecologische voordelen, maar onderstrepen we ook onze inzet voor een duurzamere werkcultuur.



3. Sociale informatie



Duurzame relaties bouwen - We streven naar een gelijke toegang tot duurzame en hoogwaardige zorgwoningen door gediversifieerde oplossingen te bieden aan senioren en mensen met een beperking. We erkennen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, zowel binnen onze portefeuille als via onze eigen activiteiten, om een positieve impact te hebben op de maatschappij en op onze medewerkers.

3.1 Investeren in ons team

ESRS S1 - Eigen personeel, SBM-3

Care Property Invest zorgt ervoor dat haar personeelsinformatie wordt opgenomen in de toelichting onder ESRS 2. Het directe personeelsbestand van de Vennootschap bestaat uit werknemers die op de payroll staan voor investeringsmanagement, asset management en andere bedrijfsfuncties. Daarnaast doet de Vennootschap een beroep op zelfstandigen die op contractbasis voor Care Property Invest werken. Deze opdrachtnemers

worden ingezet om werk uit te voeren dat anders door een werknemer zou worden uitgevoerd, met uitzondering van het college van dagelijks bestuur. Care Property Invest doet geen beroep op externe uitzendbureaus voor kernactiviteiten.

De volgende paragrafen schetsen de impacts, risico's en kansen en de aanpak van Care Property Invest om deze te beheren. Indicatoren met betrekking tot ESRS S1 - Eigen personeel worden gerapporteerd in bijlage III van deze duurzaamheidsverklaring (ESRS S1-6 tot ESRS S1-17)

3.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

ESRS S1-1, SBM-3

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS S1 - Eigen personeel	
1 Arbeidsvoorwaarden	
Risico - Korte termijn: Verhoogd personeelsverloop door mogelijk slechte werkomstandigheden	Mogelijk ontoereikende arbeidsomstandigheden kunnen leiden tot een verhoogd personeelsverloop, wat leidt tot aanzienlijke kosten voor werving, training en onboarding, en kan leiden tot verstoringen in de operationele continuïteit.
2 Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen	
Werkelijke positieve impact: Hogere tevredenheid, welzijn en productiviteit van werknemers	Bevordering van diversiteit, gelijke kansen en loopbaanontwikkeling door middel van training en ontwikkeling draagt bij aan een hogere tevredenheid, productiviteit, de mentale gezondheid en het algemene welzijn van medewerkers.
3 Werknemersbetrokkenheid	
Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte termijn: Positieve werkplek met betrokken werknemers	De betrokkenheid van werknemers die wordt bevorderd door Care Property Invest leidt tot een positieve werkplek met betrokken werknemers, een verbeterd moreel en een positieve sfeer en kan het personeelsverloop verlagen.
Risico - Korte en middellange termijn: Verhoogd personeelsverloop als gevolg van een lage betrokkenheid van werknemers	Een lage betrokkenheid van werknemers kan leiden tot verminderde productiviteit, meer verloop, ziekteverzuim en een lager moreel. Dit kan de bedrijfsresultaten en algemene prestaties onder druk zetten.

3.1.2 Benadering van impacts, risico's en kansen

ESRS S1-1; ESRS S1-2; ESRS S1-3; ESRS S1-4; ESRS S1-5

Care Property Invest streeft naar een gezonde, inclusieve en ondersteunende werkomgeving voor al haar werknemers en zelfstandige opdrachtnemers die op structurele basis met de Vennootschap samenwerken. Het personeelsbeleid is afgestemd op internationaal erkende kaders zoals de UN Guiding Principles on Business and Human Rights, de ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work en de OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Deze beleidslijnen

omvatten de identificatie, analyse en het beheer van materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot het personeelsbestand. De inzichten uit de IRO-analyse zijn volledig geïntegreerd in de personeelsstrategie van Care Property Invest, met specifieke aandacht voor thema's zoals arbeidsomstandigheden, werknemersbetrokkenheid en gelijke kansen. De doelstellingen en acties die hieruit voortvloeien, worden in nauwe samenwerking met de HR-verantwoordelijke ontwikkeld.

3.1.2.1 Arbeidsomstandigheden en welzijn van werknemers

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Het bevorderen van het welzijn op het werk en de balans tussen werk en privé ondersteunen door middel van een formeel thuiswerkbeleid.
- Het creëren van een veiligheidscultuur op de werkplek door de werknemers regelmatig (minstens om de 2 jaar) een EHBO-training aan te bieden. 96% van onze werknemers heeft de afgelopen 2 jaar een dergelijke training gevolgd.

Een van de prioriteiten van Care Property Invest is het waarborgen van goede arbeidsomstandigheden en het welzijn van haar medewerkers. Slechte werkomstandigheden kunnen leiden tot hoger personeelsverloop, moeilijkheden bij aanwerving en operationele verstoringen. Om dergelijke risico's te vermijden, investeren we in een veilige, aangename en ondersteunende werkomgeving. We geloven in het bevorderen van de persoonlijke ontwikkeling, training en algemene werktevredenheid van ons personeel. Om dit te bereiken hebben we verschillende initiatieven geïmplementeerd om het fysieke en mentale welzijn van onze werknemers te bevorderen.

Zo hebben we onder meer een interne fitnessruimte ingericht die ter beschikking staat van alle medewerkers. Daarnaast organiseren we zowel formele als informele

teambuildingactiviteiten, creëren we ruimte voor persoonlijke en professionele groei, en ondersteunen we een gezonde werk-privébalans. Deze initiatieven helpen stress te verminderen en dragen bij aan een laag personeelsverloop.

In 2023 organiseerde Care Property Invest ook een EHBO-training voor al haar medewerkers. Deze opleiding stelt hen in staat om adequaat te reageren bij medische noodgevallen op de werkvloer of in de bredere gemeenschap. Door hierin te investeren, versterken we niet alleen de paraatheid, maar ook onze bedrijfscultuur rond gezondheid en veiligheid. We organiseren regelmatig dergelijke trainingen om ervoor te zorgen dat onze werknemers over de meest recente kennis en vaardigheden beschikken.

Care Property Invest erkent dat elke medewerker unieke behoeften heeft. Daarom bieden we via het Flex Income Plan de mogelijkheid om het loonpakket gedeeltelijk op maat samen te stellen. Medewerkers kunnen een deel van hun brutoloon en/of bonussen besteden aan categorieën zoals mobiliteit, multimedia, werk-privébalans en gezondheid. Zo kan iemand die graag reist kiezen voor extra vakantiedagen, terwijl een sportieve collega bijvoorbeeld een bedrijfsfiets verkiest.

3.1.2.2 Gelijke behandeling en kansen voor iedereen

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Formele evaluatieprocessen met duidelijke doelstellingen en jaarlijkse prestatiebeoordeling voor alle werknemers.
- Het niveau behouden van ten minste 40 uur training per VTE per jaar. In 2024 heeft Care Property Invest 85u per VTE bereikt.

Care Property Invest streeft naar gelijke behandeling en kansen voor iedereen, en naar een diverse, inclusieve werkomgeving waarin medewerkers gewaardeerd worden op basis van hun vaardigheden, achtergrond en bijdrage. We bouwen aan een cultuur van rechtvaardigheid, respect en loopbaanontwikkeling, met aandacht voor gelijke verloning, professionele groei en een veilige werkomgeving zonder pesterijen, discriminatie of geweld.

Diversiteit en inclusie zijn stevig verankerd in ons personeelsbeleid. We zorgen ervoor dat alle medewerkers – ongeacht gender, afkomst of expertise – gelijke toegang hebben tot ontwikkelings- en doorgroeikansen. Care Property Invest promoot actief inclusieve aanwervingspraktijken, competentiegerichte evaluaties en gestructureerde loopbaantrajecten, om vooroordelen tegen te gaan en een eerlijke behandeling te waarborgen bij promoties, opleidingen en verloning. We hanteren het principe van “gelijke verloning voor gelijk werk”, met salarissen

Om in te spelen op de veranderende verwachtingen van onze medewerkers, werd ook een formeel thuiswerkbeleid ingevoerd. Werknemers kunnen twee dagen per week van thuis uit werken en hebben de mogelijkheid om hun werktijden flexibel te organiseren, wat extra autonomie geeft over hun werkplek en dagindeling.

die afgestemd zijn op marktbenchmarks en individuele prestaties. Daarnaast voeren we een strikt anti-discriminatie- en anti-intimidatiebeleid. Werknemers kunnen in vertrouwen terecht bij een externe vertrouwenspersoon voor begeleiding. Deze vertrouwenspersoon speelt ook een centrale rol in het meldings- en klachtenproces rond discriminatie, intimidatie of andere psychosociale risico's op het werk. We evalueren de effectiviteit van dit systeem op basis van feedback van medewerkers, zodat de meldingstructuren bekend en toegankelijk blijven.

Care Property Invest hecht veel belang aan gelijke toegang tot opleidingen. We stimuleren continu leren en professionele ontwikkeling via individuele en collectieve trajecten. Nieuwe medewerkers volgen vanaf hun eerste werkdag een grondig onboardingprogramma, met opleiding over onze werking, IT-systemen en sectorspecifieke thema's. Zo bevorderen we kennisdeling en samenwerking tussen teams, en zorgen we ervoor dat iedereen – ongeacht ervaring – goed voorbereid is op zijn of haar rol.

Daarnaast voorzien we individuele opleidingsplannen en maandelijkse interne trainingssessies rond belangrijke thema's zoals duurzaamheid, regelgeving, risicobeheer en trends in de vastgoedmarkt. Deze sessies versterken niet alleen de technische kennis,

maar bieden ook kansen om inzichten uit te wisselen en de onderlinge verbondenheid binnen het team te vergroten.

3.1.2.3 Werknemersbetrokkenheid

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- De betrokkenheid en tevredenheid van werknemers opvolgen en verbeteren door middel van een twejaarlijkse werknemersbevraging. De laatste personeelsenquête werd uitgevoerd in 2023.

Werknemersbetrokkenheid vormt een belangrijke pijler binnen het personeelsbeleid van Care Property Invest. We erkennen dat een lage betrokkenheid kan leiden tot productiviteitsverlies, ziekteverzuim en een hoger personeelsverloop – zoals ook aangetoond in onze IRO-analyse. Om dit risico te beheersen en de betrokkenheid te versterken, voert Care Property Invest op regelmatige basis tevredenheidsenquêtes uit. Deze peilen naar de werkbeleving, knelpunten en verbeterpunten, en vormen een belangrijke input voor het personeelsbeleid.

Daarnaast organiseert de Vennootschap interne kennisuitwisselingssessies, teambuildingevenementen en sportactiviteiten om onderlinge samenwerking te bevorderen. We moedigen medewerkers actief aan om hun stem te laten horen en mee vorm te geven aan onze organisatie. Door inspraak te geven in beslissingen en ruimte te creëren voor dialoog, bouwen we aan een open, motiverende en waarderende werkcultuur. Een omgeving waarin medewerkers zich gehoord voelen en zich blijvend willen engageren.



We streven naar gelijke kansen voor alle werknemers, omdat dit de basis vormt voor duurzame groei - zowel voor onze mensen als voor onze organisatie.

Betrokkenheid van werknemers bij lokale duurzaamheidsinitiatieven

Care Property Invest ondersteunt de betrokkenheid van medewerkers bij duurzaamheidsinitiatieven die aansluiten bij de bredere ESG-strategie. In 2024 werden verschillende activiteiten georganiseerd waaraan medewerkers vrijwillig deelnamen en die bijdroegen aan milieu- en sociale doelstellingen.

Op 20 september 2024, in het kader van World Cleanup Day, namen de medewerkers van Care Property Invest deel aan een lokaal schoonmaakinitiatief in samenwerking met de milieudienst van de gemeente Schoten. Uitgerust met materiaal dat door de gemeente ter beschikking werd gesteld, verzamelden

kleine groepjes medewerkers zwerfvuil in de openbare ruimte. In totaal werd meer dan 80 kilo afval verzameld tijdens de actie die een uur duurde.

Daarnaast namen medewerkers deel aan een lokale bloeddonicampagne georganiseerd door het Rode Kruis in Schoten. Een 10-tal medewerkers gaven bloed, voor sommigen onder hen was het de eerste keer.

Deze initiatieven verhogen het bewustzijn van werknemers rond lokale milieu- en maatschappelijke uitdagingen en moedigen actieve participatie aan in lijn met de duurzaamheidswaarden van de Venootschap.



3.2 Duurzame relaties met onze zorgverleners

ESRS S4 - Consumenten en eindgebruikers, SBM-3

Als langetermijninvesteerder in zorgvastgoed stelt Care Property Invest de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de eindgebruikers - voornamelijk oudere bewoners en mensen met een mentale of fysieke beperking - centraal. Hoewel Care Property Invest de zorginstellingen die het bezit niet exploiteert, speelt het een cruciale rol in het creëren van de omstandigheden voor veilige, comfortabele en hoogwaardige omgevingen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met haar huurders-overheidsinstanties of private zorgoperatoren - die instaan voor de zorgverlening aan de eindgebruikers.

Alle consumenten en eindgebruikers die mogelijk wezenlijk worden beïnvloed door de activiteiten van Care Property Invest vallen binnen het toepassingsgebied van onze impactanalyse. Dit omvat enerzijds de huurders - overheidsinstanties of private zorgoperatoren - die de directe klanten zijn van Care Property Invest, en anderzijds de eindgebruikers, voornamelijk ouderen of mensen met een mentale of fysieke beperking die in zorginstellingen verblijven. Hoewel de huurders verantwoordelijk zijn voor de zorgverlening, vertrouwen ze op Care Property Invest voor het leveren van hoogwaardige, duurzame en functionele infrastructuur die voldoet aan de wettelijke en operationele behoeften. Tegelijkertijd zijn veel eindgebruikers bijzonder kwetsbaar vanwege hun leeftijd, gezondheidstoestand of mobiliteitsbeperkingen. Daarom hecht Care Property Invest veel belang aan een inclusief ontwerp, aangepaste toegankelijkheid en de integratie van aangepaste technologieën en diensten. Deze aanpak ondersteunt onze huurders bij het efficiënt organiseren van zorg en verhoogt de veiligheid, het comfort en het welzijn van de bewoners.



Ondersteuning van inclusieve werkgelegenheid bij TWERK

Care Property Invest steunde het maatwerkbedrijf TWERK, een chocoladeproducent in Herentals (BE) dat werkgelegenheid biedt aan mensen met autisme, met een donatie van €10.840. De bijdrage maakte deel uit van een bredere fondsenwervingscampagne, die €58.800 opbracht. De opbrengst werd ingezet om de productiemachines te moderniseren en hulpmiddelen op maat te ontwikkelen, waaronder een speciale app voor personen met autisme. Als erkenning voor de steun staat het logo van Care Property Invest op de nieuwe gevel van TWERK, ontworpen in een origineel blokthema.

3.2.1 Gevolgen, risico's en kansen

ESRS S1-1

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS S4 - Consumenten en eindgebruikers	
1 Gezondheid, veiligheid en welzijn van eindgebruikers	
<p>Werkelijke positieve impact: Gebouwen creëren veilige, comfortabele en hoogwaardige omgevingen voor eindgebruikers</p>	<p>De impact is beperkt tot de rol van Care Property Invest als eigenaar van de activa. Hoewel de Vennootschap geen verzorgingstehuizen exploiteert of rechtstreeks invloed heeft op de behandeling van bewoners, levert het een positieve bijdrage door ervoor te zorgen dat de bouweisen een veilige, comfortabele en hoogwaardige omgeving creëren voor de eindgebruikers.</p>
<p>Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Groeiende behoefte aan gespecialiseerde woonoplossingen voor ouderen</p>	<p>De vergrijzing creëert een groeiende behoefte aan gespecialiseerde, kwalitatief hoogwaardige woonoplossingen voor ouderen (onze eindgebruikers). Verschillende Europese landen bieden aantrekkelijke vooruitzichten voor investeringen in zorgvastgoed.</p>

3.2.2 Benadering van impacts, risico's en kansen

ESRS S4-1; ESRS S4-2; ESRS S4-3; ESRS S4-4; ESRS S4-5

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- In 2024 werd een duurzaamheidscharter ontwikkeld om de gezamenlijke ESG-engagements met de zorgoperatoren te formaliseren. In 2025 zal Care Property Invest het charter aan de uitbaters voorleggen om samen de stapsgewijze implementatie ervan te evalueren.
- Elk jaar nemen medewerkers deel aan de vrijwilligersdagen en doen ze 1 dag vrijwilligerswerk in een van de woonzorgcentra van Care Property Invest.

De aanpak van de Vennootschap voor nieuwe ontwikkelingen is gebaseerd op drie essentiële criteria: de ervaring en behoeften van de bewoner, de economische haalbaarheid voor de exploitant en de duurzaamheid van het gebouw - op milieu- en sociaal gebied. De focus van Care Property Invest op efficiënt gebruik van ruimte en energie vertaalt zich in lagere operationele kosten voor huurders en een kleinere ecologische voetafdruk. Deze resultaten worden bereikt door langdurige partnerschappen met aannemers en projectontwikkelaars. Met meer dan 30 jaar ervaring heeft Care Property Invest duurzame relaties opgebouwd met bouwpartners, waardoor we evolueerden van een klassieke vraag-en-aanbodrelatie naar een gezamenlijk streven naar innovatieve en toekomstbestendige zorginfrastructuur.

Care Property Invest zorgt ervoor dat het ontwerp, de bouw en het onderhoud van haar gebouwen voldoen aan hoge normen op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid en

gebruikerscomfort. De gediversifieerde portefeuille van de Vennootschap weerspiegelt de ambitie om tegemoet te komen aan de uiteenlopende zorgnoden, variërend van assistentiewoningen tot woonzorgcentra en voorzieningen voor kortverblijf voor ouderen en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze diversiteit stelt ons in staat om oplossingen te bieden voor verschillende zorgprofielen en financiële mogelijkheden, met blijvende aandacht voor kwaliteit van zorg, sociale inclusie en algemeen welzijn.

Zo spelen recente projecten rond assistentiewoningen expliciet in op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die belang hecht aan autonomie en zelfredzaamheid. Deze gebouwen combineren doordachte architectuur met slimme technologieën en optionele diensten, waardoor veiligheid en comfort versterkt worden. Aandacht voor zowel fysieke als mentale gezondheid is daarbij ingebed in elke fase van de vastgoedcyclus – van ontwerp en ontwikkeling tot langetermijn asset management.

Oplossingen op maat voor onze zorgverleners

Binnen het segment van assistentiewoningen werkt Care Property Invest geregeld met **turnkeycontracten**, waarbij een volledig afgewerkt project wordt opgeleverd aan de zorgoperator. In die gevallen nemen wij de volledige verantwoordelijkheid op ons voor het toezicht en de opvolging gedurende de volledige levenscyclus van het project. Dit omvat onder meer het beheer van de volledige administratieve en contractuele verplichtingen: van stedenbouwkundige vergunningen, aanbestedingen en voortgangsrapporten tot nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken. Deze aanpak garandeert een zorgvuldige opvolging van elk

dossier en een continue dialoog tussen Care Property Invest en de operator. Tijdens het hele proces besteden we bijzondere aandacht aan het beheersen en optimaliseren van de uitgaven.

Door deze verantwoordelijkheden op ons te nemen, geven we zorgverleners de ruimte om zich volledig te concentreren op hun kerntaak: het verlenen van kwaliteitsvolle zorg aan hun bewoners.

Als alternatief kunnen we samenwerken in een formule waarbij onze investerings- en bouwexpertise wordt gecombineerd met de zorginhoudelijke kennis van de operator.



Bloemendaal (NL) | Fleurâge Residences



Deze samenwerking leidt tot geïntegreerde oplossingen die afgestemd zijn op de noden van zowel de exploitant als de eindgebruiker.

De positieve impact van onze aanpak zijn zowel strategisch als sociaal. De hoogwaardige infrastructuur van Care Property Invest ondersteunt onze huurders bij het leveren van essentiële zorgdiensten en draagt bij aan een waardige, veilige en comfortabele woonomgeving voor kwetsbare eindgebruikers.

Hoewel Care Property Invest geen rechtstreeks contact heeft met eindgebruikers, erkennen we onze verantwoordelijkheid om hun levenskwaliteit te ondersteunen via de manier waarop onze gebouwen zijn ontworpen en beheerd. Daarom voeren we due diligence uit op het vlak van ontwerp, verwerken we actief feedback van huurders, en blijven we onze investeringscriteria bijsturen op basis van veranderende zorgmodellen en gebruikersverwachtingen. We versterken onze samenwerking met exploitanten ook door

gezamenlijke duurzaamheidsdoelstellingen te formaliseren.

In dat kader ontwikkelde Care Property Invest een duurzaamheidscharter dat duidelijke verwachtingen vastlegt over mensenrechten, gezondheid en welzijn, en ethisch ondernemerschap. Het charter sluit aan bij internationale kaders zoals de UN Guiding Principles on Business and Human Rights, de ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work en de OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Het bevat principes over non-discriminatie, veiligheid, het voorkomen van kinder- en dwangarbeid, en maatschappelijke betrokkenheid.

Het Sustainability Charter dient als referentiekader ter ondersteuning van een constructieve dialoog met huurders, en de stapsgewijze implementatie ervan zal gezamenlijk worden geëvalueerd. Het Charter legt een inspanningsverbintenis vast en moedigt alle partijen aan om samen te werken aan gedeelde ESG-doelstellingen, met blijvende aandacht voor de rechten en het welzijn van eindgebruikers.

Voortbouwend op deze aanpak, die prioriteit geven aan het welzijn van eindgebruikers en gedeelde ESG-engagements bevorderen, erkent Care Property Invest een belangrijke en groeiende opportuniteit: de toenemende vraag naar gespecialiseerde, kwalitatieve huisvesting voor ouderen als gevolg van de vergrijzing in Europa. Deze demografische trend creëert op korte, middellange en lange termijn gunstige vooruitzichten voor investeringen in zorgvastgoed. Care Property Invest is goed gepositioneerd om hierop in te spelen door haar aanwezigheid in groeimarkten uit te breiden en haar portefeuille verder te diversifiëren met innovatieve, duurzame woonconcepten die inspelen op de evoluerende noden van zowel eindgebruikers als zorgverleners. Onze capaciteit om flexibele, toekomstgerichte vastgoedoplossingen aan te bieden versterkt onze concurrentiepositie en draagt tegelijkertijd bij aan bredere maatschappelijke doelstellingen zoals gezond ouder worden en sociale inclusie.

Vrijwilligersdagen in samenwerking met Vulpia

De kans om het dagelijkse ritme van een zorginstelling te ervaren is bijzonder waardevol. Als onderdeel van ons engagement om een duurzame relatie op te bouwen met onze zorgoperatoren, deden in november en december 2024 alle medewerkers van Care Property Invest, inclusief het college van dagelijks bestuur, vrijwilligerswerk in verschillende woonzorgcentra van Vulpia. Dit initiatief wil niet alleen een zinvolle bijdrage leveren aan de gemeenschap, maar biedt medewerkers ook de kans om praktijkervaring op te doen met de omgevingen die ze mee helpen vormgeven. Het zorgt voor meer inzicht in de dagelijkse werking van onze huurders en versterkt de verbondenheid met onze maatschappelijke opdracht.

De samenwerking tussen Vulpia en Care Property Invest creëerde een warme sfeer van wederzijdse waardering en betrokkenheid. Onze medewerkers werden hartelijk ontvangen en draaiden mee in de dagelijkse werking van de zorginstellingen. Het initiatief is nu een jaarlijks evenement geworden. In samenwerking met Vulpia blijven we evalueren hoe deze vrijwilligersdagen verder kunnen worden verbeterd, zowel om de ervaring voor onze medewerkers te verbeteren als om ervoor te zorgen dat onze ondersteuning aansluit bij de specifieke behoeften van de zorgteams tijdens ons bezoek.



4. Governance informatie



Een ethisch verantwoord beleid voeren – We streven naar een sterke cultuur van ethisch gedrag, transparantie en verantwoordingsplicht in de hele organisatie en onze activiteiten te creëren en te handhaven.

4.1 Algemeen

4.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

ESRS G1 - Zakelijk gedrag, SBM-3, IRO-1

Bij Care Property Invest zijn ethisch zakendoen en sterk bestuur van fundamenteel belang voor ons succes op lange termijn. We cultiveren een bedrijfscultuur die verankerd is in respect, rechtvaardigheid en integriteit, en positioneren ons als een verantwoordelijke en ethische speler in de bedrijfswereld. Deze waarden sturen onze besluitvorming en interacties met stakeholders, en zorgen ervoor dat we transparant en verantwoordelijk te werk gaan.

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS G1 - Zakelijk gedrag	
1	Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek
Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte, middellange en lange termijn: Bedrijfscultuur die respect, eerlijkheid en integriteit bevordert	Care Property Invest bevordert een bedrijfscultuur met waarden en normen die respect, eerlijkheid en integriteit stimuleren, waardoor de Vennootschap een verantwoordelijke en ethische leider in de zakenwereld is.
Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Een gezond bedrijf als gevolg van een ethische bedrijfscultuur	Een sterke, ethische cultuur leidt tot een gezond bedrijf, ondersteunt waardecreatie op lange termijn en versterkt de reputatie van Care Property Invest als verantwoordelijke en betrouwbare investeerder.
2	Cyberbeveiliging en gegevensbescherming
Risico - Korte en middellange termijn: Verstoring van de bedrijfsvoering door slechte cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's	Ondermaatse cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's kunnen leiden tot verstoringen in de werking van computersystemen, het binnendringen van virussen in software en het opzettelijk misbruiken of beschadigen van IT-middelen. Het ontbreken van een concreet GDPR-actieplan brengt risico's met zich mee op vlak van de naleving van de wetgeving.

Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek, en cyberbeveiliging en gegevensbescherming zijn belangrijke onderwerpen om duurzame waarde te creëren bij Care Property Invest. Een sterk ethisch fundament vermindert het risico op wangedrag, versterkt zakelijke relaties en vergroot het vertrouwen van investeerders, huurders en andere stakeholders. Ook cyberbeveiliging en gegevensbescherming zijn van cruciaal belang in een steeds meer gedigitaliseerde omgeving. Een goed gestructureerd kader voor IT-governance vermindert het risico op datalekken en cyberaanvallen, beschermt gevoelige informatie en garandeert bedrijfscontinuïteit. Een zwakke IT-infrastructuur daarentegen verhoogt de blootstelling aan operationele, financiële en reputatierisico's.

Deze belangrijke onderwerpen hebben invloed op de Vennootschap in de hele waardeketen, van interne bestuursstructuren tot interacties met externe partners. Ethische bedrijfspraktijken ondersteunen de naleving van regelgeving en het vertrouwen op lange termijn, terwijl robuuste cyberveiligheid bijdraagt aan digitale weerbaarheid en gegevensintegriteit. Door deze aspecten strategisch aan te pakken, beheersen we risico's, benutten we efficiëntiekansen en versterken we onze positie als betrouwbare vastgoedinvesteerder.

4.1.2 Governance van zakelijk gedrag

ESRS G1, GOV-1

De raad van bestuur van Care Property Invest speelt een cruciale rol in het garanderen dat de bedrijfsvoering van de Vennootschap in lijn blijft met de hoogste ethische normen. Als onderdeel van het governancekader houdt de raad zich aan de principes die zijn uiteengezet in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat duidelijke richtlijnen geeft voor de management- en controlestructuur van de onderneming. De bestuursorganen werken samen om transparantie, verantwoordingsplicht en verantwoordelijk gedrag op elk niveau van de organisatie te garanderen en het vertrouwen tussen aandeelhouders, investeerders en belanghebbenden te bevorderen. De raad van bestuur zorgt ervoor dat deze principes consequent worden gevolgd en dat de Vennootschap opereert op een manier die zowel aan de wettelijke eisen als aan de eigen ethische normen voldoet.

Een belangrijk aspect van dit toezicht is de betrokkenheid van de raad bij de evaluatie en goedkeuring van interne beleidsdocumenten, waaronder het verhandelingsreglement, die regels bevat ter voorkoming van marktmisbruik en ter waarborging van eerlijke handelspraktijken. De naleving van deze code en van de bredere Code 2020 voor beursgenoteerde ondernemingen onderstreept het engagement van Care Property Invest om de integriteit van de markt te vrijwaren. Daarnaast speelt het auditcomité een centrale rol in het toezicht op het systeem van interne controle en risicobeheer. Het comité waakt erover dat het college van dagelijks bestuur doeltreffend

de belangrijkste risico's identificeert, beoordeelt en beheert, met bijzondere aandacht voor de continuïteit van de activiteiten. Dit toezicht garandeert dat risico's tijdig en adequaat worden gerapporteerd aan de raad van bestuur, zodat weloverwogen beslissingen kunnen worden genomen in het belang van de duurzame groei van Care Property Invest.

De leden van de raad van bestuur brengen een brede expertise mee op het vlak van governance, bedrijfsethiek en financieel toezicht. Die gedeelde kennis stelt hen in staat om het ethische kader van de onderneming te bewaken en te verzekeren dat Care Property Invest zijn waarden in de praktijk blijft brengen. De raad waarborgt ook de naleving van zowel interne richtlijnen als externe regelgeving. Een overzicht van de expertise van de individuele leden is opgenomen in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur van dit verslag.

4.2 Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek

4.2.1 Benadering van impacts, risico's en kansen

ESRS G1-1

Bij Care Property Invest vormen bedrijfscultuur en bedrijfsethiek de kern van onze werking en zijn ze essentieel voor succes op lange termijn. Ons integriteitsbeleid zet de toon voor hoe we zakendoen en waarborgt dat alle medewerkers, het college van dagelijks bestuur, de raad van bestuur en externe partners handelen volgens de hoogste normen van ethiek, transparantie en verantwoordelijkheid. Dit beleid gaat verder dan louter naleving: het bevordert een organisatiecultuur waarin elk individu verantwoordelijkheid draagt voor zijn of haar daden en beslissingen. Het weerspiegelt onze kernwaarden van integriteit, respect en verantwoordelijkheid, die richting geven aan onze interacties met aandeelhouders, werknemers, klanten, leveranciers en andere belanghebbenden.

Het integriteitsbeleid schetst het engagement van de Vennootschap ten aanzien van ethisch gedrag en biedt een duidelijk actiekader wanneer wetten of procedures onduidelijk kunnen zijn. Het benadrukt het belang van persoonlijke verantwoordelijkheid en moreel handelen, en garandeert dat alle bedrijfsactiviteiten aansluiten

bij onze missie, visie en waarden. Dit kader is cruciaal om het vertrouwen van alle stakeholders te behouden, omdat het aantoont dat onze handelingen consequent in lijn zijn met onze ethische en duurzame ambities.

Hoewel anticorruptie en omkoping in onze meest recente materialiteitsanalyse niet als materiële onderwerpen worden beschouwd, blijft Care Property Invest zich inzetten voor ethische bedrijfspraktijken. Ons anticorruptie- en omkopingsbeleid, dat is afgestemd op de Conventie tegen Corruptie van de Verenigde Naties, maakt deel uit van ons bredere governancekader. We blijven relevante informatie op dit gebied openbaar maken om aan te tonen dat we voldoen aan de internationale normen en aan de verwachtingen van belanghebbenden. Tot op heden is Care Property Invest nog nooit veroordeeld of beboet voor overtreding van anti-corruptie- of anti-omkopingswetten, wat de effectiviteit onderstreept van onze interne controles en de ethische cultuur die we bevorderen door middel van voortdurende bewustwording en training van medewerkers.

Onze toewijding aan ethisch zakendoen strekt zich ook uit tot onze externe partners. Via onze gedragscode voor leveranciers betrekken we onze leveranciers als actieve partners bij onze duurzaamheidsstrategie. Deze code weerspiegelt onze waarden en ESG-verplichtingen en bevat duidelijke verwachtingen rond milieuzorg, mensenrechten, eerlijke arbeidspraktijken, anti-corruptie en gegevensbescherming. We verwachten dat alle leveranciers die producten of diensten leveren aan Care Property Invest deze principes naleven, en moedigen hen aan om deze ook binnen hun eigen toeleveringsketen te bevorderen. Verantwoord inkopen en transparante samenwerking zijn essentieel om onze langetermijndoelstellingen te realiseren en samen te bouwen aan een toekomstgerichte zorgomgeving.

De raad van bestuur speelt een cruciale rol bij het vormgeven en behouden van deze bedrijfscultuur en zorgt ervoor dat deze in lijn is

met de strategische doelen en ethische normen van de Vennootschap. De raad zet de toon aan de top en stimuleert integriteit en verantwoord gedrag. Daarnaast evalueert de raad regelmatig de ethische prestaties van de Vennootschap en zorgt ervoor dat deze waarden op elk niveau van de Vennootschap worden nageleefd.

Ethisch ondernemen is een fundamentele voorwaarde voor duurzame groei. Daarom heeft Care Property Invest robuuste mechanismen opgezet om zorgen over onethisch gedrag te detecteren, melden en onderzoeken.

Ons klokkenluiderbeleid voorziet veilige en vertrouwelijke meldkanalen, zowel voor medewerkers als externe stakeholders, zonder risico op vergelding. Tot op heden werden er nog geen meldingen geregistreerd, maar de compliance officer is verantwoordelijk voor het beheer van mogelijk toekomstige dossiers. Hij verzekert een objectieve en tijdige opvolging, inclusief corrigerende maatregelen wanneer nodig. Deze proactieve aanpak waarborgt dat eventuele bezorgdheden op een transparante en doeltreffende manier behandeld worden.

Opleiding vormt een essentieel onderdeel van onze ethische bedrijfscultuur. Jaarlijks organiseert de compliance officer trainingen voor alle medewerkers, waarin o.a. het integriteitsbeleid, het beleid inzake corruptie en omkoping en de gedragscode voor leveranciers worden behandeld.

Zo zorgen we ervoor dat alle medewerkers onze richtlijnen begrijpen en kunnen toepassen in hun dagelijkse werk. Door deze ethische mindset organisatiebreed te versterken, geven we medewerkers het vertrouwen en de tools om correcte beslissingen te nemen, in lijn met onze kernwaarden.

Bepaalde functies binnen de Vennootschap, met name die met toegang tot gevoelige financiële gegevens of beslissingsbevoegdheid over investeringen, zijn inherent kwetsbaarder voor ethische risico's. Care Property Invest voert hier gerichte interne controles in om te waarborgen dat ook in deze risicoposities de hoogste ethische standaarden worden nageleefd.

Onze inzet voor het UN Global Compact

Onze sterke ethische cultuur en toewijding aan verantwoord ondernemen worden verder versterkt door onze steun aan het UN Global Compact en de tien universele principes ervan. In lijn met dit engagement onderschrijven we deze principes in al onze activiteiten. Ze zijn gebaseerd op vier fundamentele pijlers: mensenrechten, arbeidsnormen, milieu en anti-corruptie. We zetten ons in voor het ondersteunen, respecteren en beschermen van mensenrechten die internationaal erkend zijn en we zorgen ervoor dat we op geen enkele manier meewerken aan schendingen van mensenrechten. We zetten ons ook in voor de naleving van de vrijheid van vereniging, de erkenning van het recht op collectieve onderhandelingen, het verbannen van dwangarbeid en kinderarbeid en de bevordering van gelijkheid door elke vorm van discriminatie uit te sluiten.

Bovendien beloven we een voorzorgsbenadering te hanteren om milieuproblemen aan te pakken (i.e. preventie in plaats van herstel), door proactief initiatieven te nemen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen en de ontwikkeling en verspreiding van milieuvriendelijke technologieën te ondersteunen. Tot slot nemen we een duidelijke stelling tegen alle vormen van corruptie, afpersing en omkoping.



4.2.2 Maatstaven en doelen

ESRS G1, MDR-M; MDR-T; MDR-A

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Jaarlijkse training over bedrijfscultuur en bedrijfsethiek maakt deel uit van ons interne opleidingsprogramma en wordt georganiseerd voor alle medewerkers.

In het kader van ons blijvend streven naar de hoogste ethische normen, heeft Care Property Invest als permanente doelstelling geformuleerd dat alle medewerkers jaarlijks een opleiding volgen over bedrijfscultuur en bedrijfsethiek. Deze opleiding, die sinds 2022 volledig is geïntegreerd in ons interne opleidingsprogramma, is ingebed in onze organisatiestructuur. Het zorgt ervoor dat medewerkers, van starters tot leden van het college van dagelijks bestuur – beschikken over de juiste kennis en vaardigheden om wettelijk en ethisch correct te handelen.

Het opleidingsprogramma behandelt essentiële thema's, zoals ethische besluitvorming, preventie van belangenconflicten en naleving van zowel wettelijke bepalingen als intern beleid (bijv. integriteitsbeleid, anticorruptie- en omkopingsbeleid, gedragscode voor leveranciers...). De training wordt jaarlijks georganiseerd zodat medewerkers op de hoogte blijven van hun verantwoordelijkheden, wijzigingen in wetgeving en aanpassingen in interne procedures. We evalueren de effectiviteit van de opleiding op regelmatige basis. Medewerkersfeedback wordt gebruikt om de inhoud en de manier van aanbieden voortdurend te verbeteren.

4.3 Cyberbeveiliging en gegevensbescherming

4.3.1 Benadering van impacts, risico's en kansen

Entiteitspecifieke KPI

Bij Care Property Invest vormen cyberveiligheid en gegevensbescherming een integraal onderdeel van onze activiteiten. We zetten ons in om gevoelige informatie optimaal te beveiligen en bedrijfscontinuïteit te waarborgen. Als onderdeel van onze proactieve aanpak streven we naar een beveiligingscultuur die is ingebed in elk aspect van de organisatie. We hanteren een nultolerantiebeleid ten aanzien van inbreuken op de beveiliging en zorgen ervoor dat cyberveiligheid een kernwaarde is binnen onze cultuur en activiteiten.

Om de materiële risico's en kansen met betrekking tot cyberbeveiliging en gegevensbescherming te beheren, beschikt Care Property Invest over beleidsmaatregelen en controlemechanismen die bescherming bieden tegen zowel bekende als opkomende bedreigingen. Sinds 2022 voeren we regelmatig risicoanalyses uit op het gebied van cyberbeveiliging om kwetsbaarheden in onze IT-systemen te identificeren en potentiële bedreigingen proactief aan te pakken. Zo vergroten we de veerkracht van onze infrastructuur en kunnen we tijdig bijsturen waar nodig.

Onze aanpak omvat strikte beveiligingsprotocollen die continu worden geüpdatet in functie van het snel veranderende cyberdreigingslandschap. Bij een incident engageren we ons tot een onmiddellijke en grondige evaluatie, gevolgd door de noodzakelijke corrigerende acties om de integriteit en veiligheid van de organisatie te vrijwaren.

Care Property Invest organiseert ook regelmatige bewustmakingstrainingen voor alle medewerkers. Deze opleidingen verhogen het bewustzijn over cyberrisico's en verbeteren het inzicht in best practices voor gegevensbescherming.

Zo blijft de opleiding relevant en doeltreffend bij het aanpakken van nieuwe risico's en het versterken van onze ethische bedrijfscultuur.

De opleiding geldt voor alle medewerkers binnen de organisatie, inclusief het college van dagelijks bestuur, om een uniforme benadering van zakelijk gedrag te garanderen. Door dit programma breed uit te rollen, zorgen we ervoor dat elke medewerker – ongeacht rol of locatie – vertrouwd is met onze ethische standaarden.

De verwachte resultaten van dit initiatief zijn duidelijk: we willen de naleving van wettelijke en ethische normen versterken, verantwoorde besluitvorming aanmoedigen, het risico op belangenconflict verminderen en onze relaties met stakeholders verbeteren door transparantie en verantwoordingsplicht te bevorderen. Het blijft een fundamenteel onderdeel van onze strategie voor medewerkersontwikkeling.

Om de bedrijfscontinuïteit te garanderen, worden al onze bedrijfsapplicaties en data gehost in een veilige en schaalbare cloudomgeving. Deze set-up vergroot de flexibiliteit, verlaagt operationele kosten en maakt veilig thuiswerken mogelijk.

Met deze initiatieven beschermt Care Property Invest niet alleen haar eigen data en middelen, maar ook die van haar klanten en partners. Onze voortdurende inspanningen bereiden ons voor

op de volledige naleving van de NIS 2-richtlijn tegen 2026. In dat kader hebben we gerichte opleidingen geïntroduceerd voor medewerkers in gevoelige functies – inclusief het college van dagelijks bestuur – met specifieke focus op de vereisten van de NIS 2. Zo zorgen we ervoor dat zij optimaal voorbereid zijn op deze nieuwe regelgeving.

4.3.2 Maatstaven en doelen

Entiteitspecifieke KPI, MDR-M; MDR-T; MDR-A

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Regelmatige cyberbewustzijnstraining voor alle medewerkers. In 2024 heeft 100% van de werknemers regelmatig cybersecuritytraining gevolgd en het Phished Silver-certificaat behaald.
- Behouden van nul beveiligingsinbreuken.

We hebben permanente doelen vastgelegd om regelmatige cyberbewustzijnstrainingen te geven aan alle werknemers en een nultolerantie voor beveiligingsinbreuken te handhaven. In 2024 volgde 100% van onze medewerkers succesvol de training en behaalde het Phished Silver-certificaat. Er werden geen beveiligingsinbreuken gemeld, wat de doeltreffendheid van onze aanpak weerspiegelt.

De belangrijkste acties om deze doelen te bereiken zijn onder andere het regelmatig uitvoeren van risicoanalyses op het gebied van cyberbeveiliging, het implementeren van bijgewerkte beveiligingsprotocollen en

het geven van jaarlijkse trainingen aan alle blootgestelde functies, inclusief het college van dagelijks bestuur. In 2025 streven we voor de hele organisatie naar het Phished Gold-certificaat.

Onze uitgebreide cloudomgeving zorgt voor verbeterde beveiliging en bedrijfscontinuïteit, en versterkt zo onze cyberweerbaarheid. Deze acties ondersteunen onze voorbereiding op volledige naleving van de NIS 2-richtlijn tegen 2026.

5. Bijlagen

5.1 Bijlage I - EPRA Overkoepelende aanbevelingen

Deze duurzaamheidsverklaring is gebaseerd op de EPRA sBPR-richtlijnen en is in overeenstemming met de ESG-richtlijnen van Euronext en de standaarden van het Global Reporting Initiative (GRI): Core level. Er is rekening gehouden met het sectorspecifieke supplement van het GRI voor de bouw- en vastgoedsector.

Organisatorische grenzen

Deze duurzaamheidsverklaring heeft betrekking op ons zorgvastgoed in eigendom, in overeenstemming met de principes van het Greenhouse Gas Protocol. 100% van onze portefeuille wordt indirect beheerd (onder controle van de huurder) zonder operationele controle. De gepubliceerde gegevens zijn berekend op basis van informatie die door Care Property Invest is verkregen uit energiemonitoringsystemen (EMS) die in onze vastgoedbeleggingen zijn geïnstalleerd, of informatie die rechtstreeks van de huurder is verkregen. Aangezien we geen toegang hebben tot gegevens van onze assistentiewoningen, worden deze systematisch uitgesloten van de scope. Enkel onze investeringsportefeuille, 65 sites (336.556 m²), van de 147 sites in onze totale operationele portefeuille (exclusief projecten in ontwikkeling en projecten bestemd voor verkoop, samen goed voor 583.962 m²), is opgenomen in de monitoringscope. Dit vertegenwoordigt 58% van onze totale portefeuille op basis van oppervlakte. De initiële portefeuille van financiële leasings aan lokale overheden en de groepen van assistentiewoningen worden niet meegeteld, aangezien elke flat is uitgerust met een eigen privé water- en energiemeter die volledig onder beheer van de bewoner (eindgebruiker) valt. Deze privé meters kunnen niet worden

opgevolgd door Care Property Invest vanwege de complexiteit van de gegevensverzameling en de privacyoverwegingen van de huurder. Ook projecten bestemd voor verkoop zijn uitgesloten.

Uitzonderlijk dekt de indicator Cert-Tot 100% van de totale portefeuille van Care Property Invest, exclusief de projecten in ontwikkeling en de projecten bestemd voor verkoop (583.962 m²). Het gecertificeerde percentage wordt berekend op basis van het aantal m² waarvoor een certificaat werd vastgesteld ten opzichte van het aantal m² van de operationele portefeuille (totale portefeuille exclusief projecten in ontwikkeling en bestemd voor verkoop).

Bedrijfsgegevens omvatten 100% van onze dagelijkse activiteiten binnen ons hoofdkantoor (1.255 m²). Sociale gegevens worden rechtstreeks verkregen van onze afdeling Human Resources (HR).

Dekking

De dekking wordt uitgedrukt in % m² ten opzichte van de totale m² en aangegeven in de tabellen voor elke indicator. De dekking voor de EPRA-milieu-indicatoren (energie, water en afval) is berekend op basis van de investeringsportefeuille (336.556m²). Dit is exclusief financiële leasings, groepen van assistentiewoningen en projecten bestemd voor de verkoop. Dit vertegenwoordigt 58% van onze gehele portefeuille op basis van oppervlakte. De dekking voor de indicator 'Cert-Tot' is gebaseerd op m² ten opzichte van de gehele portefeuille exclusief projecten in ontwikkeling en projecten bestemd voor verkoop (583.962m²), aangezien hier gegevens beschikbaar zijn.

De gerapporteerde milieugegevens over onze hoofdkantoor (energie, water en afval) hebben betrekking op 100% van onze eigen activiteiten.

Personeelsgegevens worden gerapporteerd voor ons hoofdkantoor. De omvang van de HR-gegevens in termen van personeelsaantallen, verloop en trainingen is 100%.

Het onderscheid tussen verhuurders en huurders is niet van toepassing op Care Property Invest.

Schattingen van het door de verhuurder verkregen verbruik van nutsvoorzieningen

Er werden geen schattingen gemaakt van het door de verhuurder verkregen verbruiken van nutsvoorzieningen. Alleen werkelijke gegevens werden gerapporteerd om de betrouwbaarheid van de gepubliceerde gegevens te garanderen.

Voor het hoofdkantoor van Care Property Invest werden geen schattingen gemaakt over gepubliceerde gegevens.

Zekerheid van derden

Er is geen third-party assurance uitgevoerd op de EPRA prestatie-indicatoren.

EY Bedrijfsrevisoren BV heeft een conclusie met beperkte mate van zekerheid verstrekt over het gebruik van opbrengsten voor de uitgifte van duurzame financieringsinstrumenten opgenomen in de sectie 'Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen' van de Duurzaamheidsverklaring van dit Jaarverslag.

Rapporteringgrenzen - Rapportering over verbruik door verhuurders en huurders

Alle gegevens over het energieverbruik van onze portefeuille werden verkregen via het geïntegreerde energiemonitoringsysteem van de operator, het energieboekhoudsysteem of de nutsleveranciers.

Normalisatie

Care Property Invest berekent energie- en waterintensiteitsratio's door te delen door het vloeroppervlak van de portefeuille. Dit maakt een vergelijking van energie- en waterverbruik tussen verschillende periodes mogelijk. Intensiteitsratio's voor ons hoofdkantoor worden berekend door te delen door het totale aantal VTE's aan het einde van het jaar.

We hebben besloten om het gasverbruik niet te normaliseren en in plaats daarvan actuele cijfers te geven. Deze beslissing is ingegeven door het toenemen van energiemeters die zowel weersafhankelijk (zoals verwarming) als niet-weersafhankelijk (zoals verlichting, apparatuur, enz.) energieverbruik combineren. Het gebruik van genormaliseerde cijfers in dergelijke gevallen kan leiden tot foutieve en misleidende resultaten.

Segmentanalyse

Care Property Invest bezit slechts één type vastgoed, namelijk zorgvastgoed. Het wordt duidelijk aangegeven wanneer er een onderscheid wordt gemaakt tussen onze beleggingsportefeuille (excl. assistentiewoningen) en onze financiële leasings (assistentiewoningenportefeuille). Behalve over energielabels rapporteren we geen ESG-informatie op landenniveau, maar deze is op verzoek beschikbaar.

De impact van het hoofdkantoor van Care Property Invest wordt ook weergegeven in aparte tabellen.

Rapportering over eigen kantoren

Informatie over ESG-prestaties voor onze eigen activiteiten wordt duidelijk gerapporteerd in aparte tabellen. Het hoofdkantoor van Care Property Invest bevindt zich in België. Er zijn geen kantoren in het buitenland.

De sociale indicatoren hebben betrekking op alle werknemers (24 werknemers) in België (22 werknemers) en Nederland (2 werknemers).

Er zijn geen schattingen gemaakt en de dekking is 100% voor elke indicator.

Toelichting bij de prestaties

De resultaten inzake milieuprestaties voor zowel onze beleggingsportefeuille als ons hoofdkantoor worden in detail uitgelegd in de paragrafen 'Milieuprestaties van onze portefeuille' en 'Milieuprestaties van onze eigen activiteiten'.

In 2024 bedroeg de energie-intensiteit van onze investeringsportefeuille 126 kWh/m² (-5% YoY), een daling van 17% ten opzichte van 2020. Deze verbetering is het gevolg van een combinatie van betere monitoring, de toenemende dekking van onze energiebeheersystemen (EMS) en nauwkeurigere gegevensverzameling. Onze inspanningen om het energieverbruik te verminderen dragen ook direct bij aan het verlagen van onze broeikasgasemissie-intensiteit, die in 2024 21 kg CO₂e/m² bedroeg, een daling van 25% ten opzichte van 2020 (-16% op jaarbasis). Deze daling is grotendeels te danken aan verbeterde gebouwprestaties, de installatie van fotovoltaïsche panelen op verschillende locaties en een toegenomen overstap naar groene energieleveranciers. In 2024 was 49% van de elektriciteit die in onze portefeuille wordt gebruikt afkomstig uit hernieuwbare bronnen, wat ons streven naar decarbonisatie onderstreept. Ondanks

de verbeteringen op het gebied van energie-efficiëntie en de uitstoot van broeikasgassen werd de afgelopen vijf jaar een toename van de waterintensiteit van 75% waargenomen. In tegenstelling tot eerdere jaren, waar het waterverbruik duidelijk gekoppeld was aan de hogere post-COVID bezettingsgraad in woonzorgcentra, blijven de precieze oorzaken voor de stijging van dit jaar onduidelijk. We onderzoeken deze ontwikkeling momenteel en zullen nauw samenwerken met de exploitanten om waar nodig maatregelen te implementeren die efficiënter watergebruik bevorderen.

Op het gebied van afvalproductie zagen we in 2024 een daling van 14% ten opzichte van like-for-like cijfers. De precieze oorzaak van deze daling is echter niet met zekerheid te achterhalen. Onze dekkingsgraad is dit jaar opnieuw gedaald, wat aantoont dat het verzamelen van volledige en betrouwbare afvalgegevens een blijvende uitdaging vormt. Deze beperkte dekking bemoeilijkt een correcte interpretatie van de evoluties in afvalbeheer.

Wat ons hoofdkantoor betreft, hebben we onlangs een uitgebreide energieaudit laten uitvoeren om ons huidige energie- en waterverbruik nauwkeurig in kaart te brengen en mogelijke verbeterpunten te identificeren. Gewapend met de inzichten uit deze audit hebben we technische verbeteringen doorgevoerd om onze inspanningen op het gebied van energie-efficiëntie te versterken. Dit resulteerde in een daling van 5% van ons energieverbruik ten opzichte van 2023. Bovendien is ons elektriciteitsverbruik volledig afkomstig van onze eigen energieproductie via PV-panelen of aangekocht via een groene stroomleverancier.

Onze CO₂-intensiteitscijfers zijn in 2024 gedaald (-12%), voornamelijk door de verdere elektrificatie van ons wagenpark. Naarmate meer elektrische voertuigen de conventionele bedrijfswagens vervangen, zorgt de daarmee gepaard gaande daling in brandstofverbruik voor een meetbare impact op onze scope 1-emissies.

We hebben systemen geïnstalleerd voor regenwaterterugwinning en -behandeling en een monitoringsysteem geïmplementeerd om het waterverbruik bij te houden. Hierdoor kregen we beter inzicht in onze verbruikspatronen en konden we gerichte efficiëntiemaatregelen doorvoeren. Hierdoor hebben we ons waterverbruik het afgelopen jaar aanzienlijk kunnen verlagen (-65%).

Gedetailleerde cijfers over de sociale indicatoren zijn te vinden in bijlage II. De genderdiversiteit binnen Care Property Invest blijft vrij stabiel in vergelijking met de voorbije jaren. Ons diversiteitsbeleid wordt beschreven in hoofdstuk 11.7 van het beheersverslag.

De loonratio tussen mannen en vrouwen blijft stabiel over de jaren heen. Vanwege zijn rol is de verloning van de CEO aanzienlijk hoger dan die van de andere leden. De COO en de CFO ontvangen echter een gelijke beloning. Leden van de raad van bestuur met dezelfde functie krijgen dezelfde vaste beloning, met uitzondering van de voorzitter. Dit illustreert de toewijding van ons bedrijf om het probleem van de ongelijke verloning van mannen en vrouwen aan te pakken. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het remuneratierapport van 2024, dat beschikbaar is in dit jaarverslag.

Het aantal trainingsuren blijft stabiel in 2024, met een stijging van 2%. Meer informatie over het opleidingsbeleid van de Vennootschap is te vinden in deze duurzaamheidsverklaring.

Bovendien heeft 100% van onze werknemers een formele prestatiebeoordeling gekregen, in overeenstemming met de integratie van competentie management in ons personeelsbeleid.

In 2024 verwelkomden we twee nieuwe medewerkers in de Vennootschap. Twee medewerkers verlieten de Vennootschap vrijwillig.

Er waren geen werkgerelateerde ongevallen in 2024 en we zagen een laag verzuimpercentage van 1,38%.

Locatie van EPRA-duurzaamheidsprestatie-maatstaven in bedrijfsverslagen

Deze duurzaamheidsverklaring is volledig geïntegreerd in het jaarverslag van Care Property Invest en is beschikbaar op de website van Care Property Invest.

Verslagperiode

De informatie en indicatoren die in dit duurzaamheidsverslag en meer specifiek in de ERPA-prestatietabellen worden gepubliceerd, hebben betrekking op het boekjaar 1 januari 2024 tot 31 december 2024.

Materialiteit

Ons strategisch kader waarin onze impactdomeinen, engagementen en doelstellingen worden gedefinieerd - is gebaseerd op een recente dubbele materialiteitsoefening. Deze wordt uitgebreid toegelicht in de sectie 'Dubbele materialiteit' van deze Duurzaamheidsverklaring.

Aanvullende informatie

Directe en indirecte koolstofemissies

De meting van onze CO₂-uitstoot is gebaseerd op de richtlijnen van het Greenhouse Gas Protocol, de UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting en nationale CRREM-emissiefactoren. Bij de keuze van de emissiefactoren wordt rekening gehouden met de geografische verschillen.

Care Property Invest heeft geen operationele controle over het verbruik in haar portefeuille. Deze gebouwen worden rechtstreeks beheerd door onze exploitanten. De broeikasgasemissies van de portefeuille worden beschouwd als indirecte emissies (scope 3).

5.2 Bijlage II - EPRA prestatie-indicatoren

EPRA-INDICATOREN - MILIEU

ESRS E1-5; E1-6

De tabellen hieronder geven een samenvatting van alle milieu-indicatoren volgens de EPRA sBPR richtlijnen voor onze vastgoedbeleggingsportefeuille⁽¹⁾. Indicatoren die de impact van onze eigen activiteiten weergeven worden ook gepresenteerd. De dekking wordt uitgedrukt als percentage van m² ten opzichte van de totale m². De dekking komt niet altijd overeen met de EMS-dekking van 94% aan het einde van 2024, omdat we voor sommige activa gegevens verkrijgen die handmatig door exploitanten worden verstrekt (bijv. gegevens op basis van facturen). Meer gedetailleerde informatie over de reikwijdte en dekking kan worden geraadpleegd in Bijlage I.

In overeenstemming met het Greenhouse Gas (GHG) Protocol worden 100% van de gerapporteerde indirecte emissies met betrekking tot onze vastgoedbeleggingsportefeuille geclassificeerd onder Scope 3, Categorie 13: downstream geleasede activa. Voor onze eigen activiteiten worden directe emissies gerapporteerd onder Scope 1 en omvatten brandstof- en wagenparkemissies. Indirecte emissies worden gerapporteerd onder Scope 2, gerelateerd aan elektriciteitsemissies, en onder Scope 3, inclusief: Categorie 3 (brandstof- en energiegerelateerde activiteiten die niet zijn opgenomen in Scope 1 of Scope 2), Categorie 5 (afval gegenereerd door eigen activiteiten), Categorie 6 (zakenreizen) en Categorie 7 (woon-werkverkeer van werknemers).

Vastgoedbeleggingen - Energie & broeikasgassen

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	Vershil %
Elec-Abs	Jaarlijkse kWh	89%	14.867.759	13.048.947	75%
Elec-Abs	% Hernieuwbare energie (ingekocht en zelf opgewekt)	89%	49%	51%	-18%
Elec-LfL	Jaarlijkse kWh	69%	11.003.368	13.048.947	-24%
DH&C-Abs	Jaarlijkse kWh	89%	69.300	-	100%
DH&C-LfL	Jaarlijkse kWh	69%	-	-	-
Fuel-Abs	Jaarlijkse kWh	89%	21.739.668	23.016.822	82%
Fuel-Abs	% verbruik van hernieuwbare brandstoffen	89%	0%	0%	-
Fuel-LfL	Jaarlijkse kWh	39%	18.747.398	23.016.822	-10%
Energy-Int	kWh/m ²	89%	126	132	29%
GHG-Indir-Abs (Locatiegebaseerd)	Jaarlijks kgCO ₂ e	89%	6.138.129	6.727.129	84%
GHG-Indir-LfL (Locatiegebaseerd)	Jaarlijks kgCO ₂ e	69%	4.997.306	6.727.129	-18%
GHG-Int	kgCO ₂ e/m ²	89%	21	25	32%

(1) Uitzonderd de assistentiewoningen waarvoor er individuele meters per flat zijn die rechtstreeks door elke individuele bewoner worden beheerd.

Vastgoedbeleggingen - Water

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	Vershil %
Water-Abs	Jaarlijks m ³	79%	210.195	152.545	38%
Regenwater	Jaarlijks m ³		-	-	
Gemeentelijke watervoorziening	Jaarlijks m ³		210.195	152.545	
Water-LfL	Jaarlijks m ³	55%	127.205	152.545	-17%
Water-Int	m ³ /m ²	79%	0,71	0,59	20%

Vastgoedbeleggingen - Afval

De totale hoeveelheid afval die wordt verwijderd per verwijderingsroute kan eenvoudig worden berekend door de totale hoeveelheid per afvalsoort (ongevaarlijk en gevaarlijk) per verwijderingsroute op te tellen.

Composteren, recycleren, verbranden (met of zonder energierugwinning) en storten zijn de enige verwijderingsroutes.

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	% per verwijderingsroute	Vershil %
Waste-Abs Totaal	Jaarlijks (t)	43%	1.652	2.181		-24%
Waste-LfL Totaal	Jaarlijks (t)	43%	1.311	1.531		-14%
Waste-Abs Ongevaarlijk afval (NH)	Jaarlijks (t)	43%	1.650	2.008		-18%
NH - Composteren	Jaarlijks (t)		328	260	20%	
NH - Recycling	Jaarlijks (t)		124	178	8%	
NH - Verbranding (met of zonder energierugwinning)	Jaarlijks (t)		371	664	23%	
NH - Stortplaats	Jaarlijks (t)		826	907	50%	
Waste-LfL Ongevaarlijk afval (NH)	Jaarlijks (t)	43%	1.208	1.526		-99%
NH - Composteren	Jaarlijks (t)		156	215	13%	
NH - Recycling	Jaarlijks (t)		107	142	9%	
NH - Verbranding (met of zonder energierugwinning)	Jaarlijks (t)		399	494	33%	
NH - Stortplaats	Jaarlijks (t)		545	675	45%	
Waste-Abs Hazardous (H)	Jaarlijks (t)	43%	2	172		-99%
H - Verbranding (met of zonder energierugwinning)	Jaarlijks (t)		2	172	100%	
Waste-LfL Gevaarlijk (H)	Jaarlijks (t)	43%	104	4		2.281%
H - Verbranding (met of zonder energierugwinning)	Jaarlijks (t)		104	4	100%	

Hoofdkantoor - Energie & Broeikasgassen

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	Vershil %
Elec-Abs	Jaarlijkse kWh	100%	55.909	65.354	-14%
Elec-LfL	Jaarlijkse kWh	100%	55.909	65.354	-14%
Elec-Abs	% hernieuwbare energie (ingekocht en zelf opgewekt)	100%	100%	100%	0%
DH&C-Abs	Jaarlijkse kWh	n.v.t.	-	-	-
DH&C-LfL	Jaarlijkse kWh	n.v.t.	-	-	-
Fuel-Abs	Jaarlijkse kWh	100%	33.053	28.538	16%
Fuel-LfL	Jaarlijkse kWh	100%	33.053	28.538	16%
Energy-Int	kWh/VTE	100%	3.919	3.861	2%
GHG-Dir-Abs	Jaarlijkse kgCO ₂ e	100%	61.635	76.845	-19%
GHG-Dir-LfL	Jaarlijkse kgCO ₂ e	100%	61.635	76.845	-19%
GHG-Indir-Abs (marktgebaseerd)	Jaarlijkse kgCO ₂ e	100%	29.033	35.193	-18%
GHG-Indir-LfL (marktgebaseerd)	Jaarlijkse kgCO ₂ e	100%	29.033	35.193	-18%
GHG-Int	kgCO ₂ e/VTE	100%	3.994	4.607	-13%

Hoofdkantoor - Water

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	Vershil %
Water-Abs	Jaarlijks m ³	100%	150	436	-65%
Water-LfL	Jaarlijks m ³	100%	150	436	-65%
Water-Int	m ³ /VTE	100%	7	18	-63%

Hoofdkantoor - Afval

De like-for-like cijfers in onze hoofdkantoren zijn identiek aan de absolute cijfers.

Composteren, recycleren, verbranden (met of zonder energierterugwinning) en storten zijn de enige verwijderingsroutes.

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2024	2023	% per verwijderingsroute	Vershil %
Waste-Abs	Jaarlijks (t)	100%	1,02	2,26		-55%
Waste-Abs Ongevaarlijk afval	Jaarlijks (t)	100%	1,02	2,26		-55%
NH - Composteren	Jaarlijks (t)	100%	0,32	0,24	32%	
NH - Recycling	Jaarlijks (t)	100%	0,06	0,17	6%	
NH - Verbranding (met energierterugwinning)	Jaarlijks (t)	100%	0,64	1,85	63%	
Waste-Abs Gevaarlijk afval	Jaarlijks (t)	100%	0	0	-	-

Type en aantal certificaten (Cert-Tot)

Op basis van de oppervlakte van de betrokken gebouwen hebben we berekend welk percentage van onze portefeuille gedekt is door een energieprestatiecertificaat of energielabel. EPC's worden aangeschaft om ons inzicht in de energie-efficiëntie van onze portefeuille te verbeteren. Care Property Invest zorgt ervoor dat voor elke nieuwe ontwikkeling een EPC wordt verkregen.

Omwille van de specifieke behoeften van senioren (bv. een constante temperatuur in de gebouwen), zijn BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed vrij zeldzaam in België, Nederland, Spanje en Ierland. We hebben de afgelopen jaren echter een evolutie waargenomen met betrekking tot het verwerven van dergelijke labels binnen onze sector. Bijgevolg zullen we de voordelen van het verkrijgen van deze labels voor onze portefeuille onderzoeken.

EPRA-indicator	Eenheid	Label (# gebouwen)	% van het totale vloeroppervlak van de portefeuille gecertificeerd door een label
Cert-tot-portefeuille			
België	Energietabels (PEB/EPC)	Label A: 6 gebouwen	5,2%
		Label B: 13 gebouwen	13,2%
		Label C: 3 gebouwen	3,9%
		Label D (EPC NR): 2 gebouwen	1,8%
Nederland	Energietabels (EPC)	Label A++++: 4 gebouwen	0,9%
		Label A+++ : 4 gebouwen	11,6%
		Label A++ : 7 gebouwen	2,3%
		Label A+ : 5 gebouwen	2,0%
		Label A : 5 gebouwen	2,8%
		Label B : 1 gebouw	0,3%
		Label C : 3 gebouwen	0,8%
Spanje	Energietabels (EPC)	Label A : 3 gebouwen	3,8%
		Label B : 1 gebouw	1,1%
		Label D : 1 gebouw	6,4%
Ierland	Energietabels (BER)	Label A3 : 1 gebouw	1,0%
		Label B1 : 1 gebouw	1,6%
		Label B2 : 2 gebouwen	0,8%
		Label B3 : 1 gebouw	1,2%
		Label C1 : 1 gebouw	0,5%
		Label C2 : 1 gebouw	0,3%
Cert-tot hoofdkantoren			
België	Energietabels (EPC NR)	Label D	100%

EPRA-INDICATOREN - SOCIAAL

Genderdiversiteit van werknemers (Diversity-Emp)

Diversity-Emp	2024		2023	
	Aantal medewerkers	%	Aantal medewerkers	%
Raad van bestuur				
Vrouwen	3	33%	4	36%
Mannen	6	67%	7	64%
College van dagelijks bestuur				
Vrouwen	1	20%	1	20%
Mannen	4	80%	4	80%
Medewerkers				
Vrouwen	11	46%	9	41%
Mannen	13	54%	13	59%

Loonverhouding mannen en vrouwen (Diversity-Pay)

Diversity-Pay	2024	2023
Verhouding tussen de beloning van mannelijke en vrouwelijke bestuurders in de Raad van Bestuur	1,42	0,76
Verhouding tussen de vergoeding van mannelijke en vrouwelijke bestuurders in het Uitvoerend Comité	1,09	1,16
Verhouding tussen de beloning van mannelijke en vrouwelijke werknemers	4,21%	8,90%

Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)

Emp-Training	2024	2023
Totaal aantal trainingsuren	1.929	2.109
Vrouwen	757	1.070
Mannen	1.172	1.039

Medewerkers volgden in 2024 gemiddeld 85 uur training per VTE.

Prestatiebeoordelingen van werknemers (Emp-Dev)

Emp-Dev	2024	2023
Evaluatie totaal	100%	100%
Vrouwen	100%	100%
Mannen	100%	100%

Personeelsverloop en personeelsbehoud (Emp-New Hires & Emp-Turnover)

Emp-New Hires & Turnover	2024		2023	
	Aantal	Graad	Aantal	Graad
Nieuwe medewerkers	2	8%	2	8%
Personeelsverloop	2	8%	2	8%

Gezondheid en veiligheid van werknemers (H&S-Emp)

H&S-Emp	2024	2023
Arbeidsongevallen	0 werkgerelateerde ongevallen	0 werkgerelateerde ongevallen
Lost day rate	0%	0%
Afwezigheidspercentage	1,38%	1,97%

Veiligheids- en gezondheidsbeoordelingen van activa (H&S-Asset)

H&S-Asset	Care Property Invest heeft geen invloed op de gezondheid en veiligheid binnen de dagelijkse werkzaamheden van onze zorgverleners. Rapportage over dergelijke indicatoren is daarom niet relevant.
-----------	---

Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften voor activa (H&S-Comp)

H&S-Comp	Care Property Invest heeft geen invloed op de gezondheid en veiligheid binnen de dagelijkse werkzaamheden van onze zorgverleners. Rapportage over dergelijke indicatoren is daarom niet relevant.
----------	---

Betrokkenheid bij de gemeenschap (Comty-Eng)

Comty-Eng	1Care Property Invest sponsort ook het jaarlijkse Burgemeestersbal van de stad Schoten en steunt daarmee de Belgische Stichting tegen Kanker. Bovendien steunde Care Property Invest de sociale onderneming TWERK, een chocoladeproductiebedrijf in Herentals dat werkgelegenheid biedt aan mensen met autisme, met een donatie van 10.840 euro.
-----------	--

Collectieve arbeidsovereenkomsten

Dekking	België	Nederland
2024	100%	0%
2023	100%	0%

In overeenstemming met de Belgische wetgeving vallen alle Belgische werknemers onder een collectieve arbeidsovereenkomst.

EPRA-INDICATOREN - BESTUUR

Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan

Gov-Board	2024	2023
Aantal uitvoerende bestuursleden	3	6
Aantal niet-uitvoerende bestuursleden	6	5

Gov-Board	2024
Raad van bestuur	<p>Mark Suykens; niet-uitvoerend bestuurder - voorzitter</p> <p>Peter Van Heukelom; Managing (Executive) Director - Chief Executive Officer</p> <p>Dirk Van den Broeck; Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder (tot 01/07/2024)</p> <p>Dirk Van den Broeck; niet-uitvoerend bestuurder (vanaf 01/07/2024)</p> <p>Willy Pintens; Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder (tot 01/07/2024)</p> <p>Willy Pintens; niet-uitvoerend bestuurder (vanaf 01/07/2024)</p> <p>Valérie Jonkers; Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder</p> <p>Filip Van Zeebroeck; Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder</p> <p>Michel Van Geyte; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder</p> <p>Ingrid Ceusters; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder (tot 29/05/2024)</p> <p>Caroline Riské; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder</p> <p>Brigitte Grouwels; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder</p> <p>Paul Van Gorp; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder (tot 29/05/2024)</p>
College van dagelijks bestuur (tot 01/07/2024)	<p>Peter Van Heukelom; Chief Executive Officer (CEO) en Managing (Executive) Director, Voorzitter van het college van dagelijks bestuur</p> <p>Dirk Van den Broeck; Managing (Executive) Director en Risk Manager</p> <p>Willy Pintens; Managing (Executive) Director en Manager Interne Audit</p> <p>Valérie Jonkers; Chief Operation Officer (COO) en Managing (Executive) Director</p> <p>Filip Van Zeebroeck; Chief Financial Officer (CFO) en Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder</p>
College van dagelijks bestuur (vanaf 01/07/2024)	<p>Peter Van Heukelom; Chief Executive Officer (CEO) en Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder, Voorzitter van het college van dagelijks bestuur</p> <p>Valérie Jonkers; Chief Operation Officer (COO) en Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder</p> <p>Filip Van Zeebroeck; Chief Financial Officer (CFO) en Gedelegeerd (uitvoerend) Bestuurder</p> <p>Willem Van Gaver; Chief Legal Officer (CLO)</p> <p>Philip De Monie; Chief Business Development Officer (CBDO)</p>

Op 31/12/2024 bestaat de raad van bestuur uit 3 uitvoerende bestuurders en 6 niet-uitvoerende bestuurders, inclusief de Voorzitter van de raad van bestuur.

Proces voor benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan

Gov-Select	2024
	<p>Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur en zal de raad bijstaan en adviseren. Het zal voorstellen doen aan de raad van bestuur met betrekking tot de samenstelling en de evaluatie van de raad van bestuur en zijn interactie met het college van dagelijks bestuur, het remuneratiebeleid, de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het college van dagelijks bestuur, met inbegrip van variabele remuneratie en prestatiepremies op lange termijn, die al dan niet gekoppeld kunnen zijn aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van ontslagvergoedingen, en indien van toepassing, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur moeten worden voorgelegd aan de aandeelhouders.</p> <p>Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.4.8.1 'Benoemings- en Remuneratiecommissie' van dit Jaarverslag.</p>

Proces voor het beheren van belangenconflicten

Gov-COI	2024
	<p>Elke bestuurder en effectieve manager wordt aangemoedigd om zijn/haar persoonlijke en zakelijke aangelegenheden zo te regelen dat directe of indirecte belangenconflicten met de Vennootschap worden vermeden. Met betrekking tot de regeling van belangenconflicten is de Vennootschap onderworpen aan de wettelijke regels, zijnde de artikelen 7:86 BCCA en 36 tot 38 van de Wet op het WRO en de regels in haar statuten en in het Charter.</p> <p>Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.8 'Preventie van belangenconflicten' van dit Jaarverslag.</p>



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

5.3 Bijlage III - ESRS S1-Eigen personeel

KENMERKEN VAN WERKNEMERS

ESRS 2 - SBM-1 - Totaal aantal werknemers (head count) op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	13	11	0	24
2023	15	11	0	26

ESRS S1-6 - Aantal voltijdsequivalenten (VTE) op de afsluitingsdatum van het boekjaar (werknemers)

NB. Bij Care Property Invest zijn alle VTE's vaste medewerkers.

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	12,5	10,2	0	22,7
2023	14,1	10,2	0	24,3

ESRS S1-6 - Aantal voltijdse en deeltijdse werknemers (VTE op de afsluitingsdatum) per geslacht

NB. Deeltijdswerk is altijd een vrijwillige keuze van de werknemer. Ze hebben ofwel een conventioneel deeltijdscontract, ofwel onderbreken ze tijdelijk het werk gedeeltelijk of volledig onder de nationale voorwaarden van een loopbaanonderbreking (bv. ouderschapsverlof).

Voltijd	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	11	7	0	18
2023	12	7	0	19

Deeltijd	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	2,5	3,2	0	4,7
2023	2,12	3,2	0	5,32

ESRS S1-6 - Aantal voltijdse en deeltijdse werknemers (VTE op afsluitingsdatum) per regio

NB. Deeltijdswerk is altijd een vrijwillige keuze van de werknemer. Ze hebben ofwel een conventioneel deeltijdscontract, ofwel onderbreken ze tijdelijk het werk gedeeltelijk of volledig onder de nationale voorwaarden van een loopbaanonderbreking (bv. ouderschapsverlof).

Voltijd	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	16	2	18
2023	19	0	19

Deeltijd	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	4,7	0	4,7
2023	4,7	0,62	5,3

ESRS S1-6 - Aantal werknemers die de Vennootschap tijdens het boekjaar hebben verlaten en personeelsverloop

NB. Totaal aantal werknemers dat de Vennootschap vrijwillig of onvrijwillig heeft verlaten (head count)

	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	2	0	2
2023	0	2	2

NB. Percentage personeelsverloop (%)

	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	8,3	0	8,3
2023	0	7,7	7,7

KENMERKEN VAN WERKNEMERS NIET IN LOONDIENST

ESRS S1-7 - Totaal aantal medewerkers niet in loondienst (head count) op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	2	0	0	2
2023	2	0	0	2

ESRS S1-7 - Aantal voltijdsequivalenten (VTE) op de afsluitingsdatum van het verslagjaar (medewerkers niet in loondienst)

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2024	1,6	0	0	1,6
2023	1,6	0	0	1,6

COLLECTIEVE ONDERHANDELINGEN EN SOCIALE DIALOOG

ESRS S1-8 - % werknemers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt

	België	Nederland
2024	100%	0%
2023	100%	0%

ESRS S1-8 - % werknemers gedekt door werknemersvertegenwoordigers in landen met een aanzienlijk aantal werknemers

Care Property Invest is niet actief in landen waar het een significante tewerkstelling heeft, d.w.z. minstens 50 werknemers die minstens 10% van het totaal aantal werknemers vertegenwoordigen.

DIVERSITEITSMATSTAVEN

ESRS S1-9 - Genderverdeling op het niveau van het hoger management

	Mannen (#)	Mannen (%)	Vrouwen (#)	Vrouwen (%)	Totaal
2024	4	80%	1	20%	5
2023	4	80%	1	20%	5

ESRS S1-9 - Leeftijdverdeling op werknemersniveau

	<30y	%	30j-50j	%	>50y	%	TOTAAL
2024	1	4%	16	67%	7	29%	24
2023	2	8%	16	62%	8	31%	26

ESRS S1-12 - Personen met een beperking

	Totaal
2024	0
2023	0

LEEFBARE LONEN

ESRS S1-10 - Leefbare lonen

Alle werknemers van Care Property Invest krijgen een gepast loon, in overeenstemming met de toepasselijke benchmarks. De benchmark die wordt gebruikt voor de vergelijking met het laagste loon is niet lager dan het minimumloon dat is vastgesteld in overeenstemming met Richtlijn (EU) 2022/2041 van het Europees Parlement en de Raad inzake passende minimumlonen in de Europese Unie.

SOCIALE BESCHERMING

ESRS S1-11 - Sociale bescherming

Alle werknemers van Care Property Invest zijn gedekt door sociale bescherming, via openbare programma's of via voordelen aangeboden door Care Property Invest, tegen inkomensverlies als gevolg van een van de volgende belangrijke levensgebeurtenissen:

- Ziekte
- Werkloosheid vanaf het moment dat de eigen werknemer bij Care Property Invest werkt
- Ouderschapsverlof
- Pensioen

OPLEIDING EN ONTWIKKELING EN VAARDIGHEDEN

ESRS S1-13 - % werknemers dat deelnam aan regelmatige evaluaties van prestaties en loopbaanontwikkeling

	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	100%	100%	100%
2023	100%	100%	100%

ESRS S1-13 - Gemiddeld aantal opleidingsuren

	Mannen	Mannen - Gemiddelde/VTE	Vrouwen	Vrouwen - gemiddelde/VTE	Totaal	Totaal - Gemiddeld/VTE
2024	1.171,5	93,7	757,5	74,3	1.928,5	84,98
2023	1.038,8	71,3	1.069,8	91,4	2.108,6	80,27

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

ESRS S1-14 - % werknemers dat onder het gezondheids- en veiligheidsbeheersysteem van CP Invest valt

	Totaal
2024	100%
2023	100%

ESRS S1-14 - Aantal sterfgevallen als gevolg van arbeidsongevallen en beroepsziekten

	Totaal
2024	0
2023	0

ESRS S1-14 - Aantal en percentage geregistreeerde arbeidsongevallen

	Totaal
2024	0
2023	0

Percentage werkgerelateerde ongevallen (i.e. letselpercentage)

	Totaal
2024	0%
2023	0%

ESRS S1-14 - Aantal geregistreeerde gevallen van beroepsziekten

	Totaal
2024	0
2023	0

ESRS S1-14 - Aantal dagen verzuim door letsel en overlijden als gevolg van arbeidsongevallen, beroepsziekten en sterfgevallen door beroepsziekte

	Totaal
2024	0
2023	0

Lost day rate

	Totaal
2024	0%
2023	0%

WERK-PRIVÉBALANS

ESRS S1-15 - % werknemers met recht op gezinsverlof

	Totaal
2024	100%
2023	100%

ESRS S1-15 - % rechthebbende werknemers dat gezinsverlof heeft opgenomen

	Mannen	Vrouwen	Totaal
2024	25%	25%	50%
2023	14,29%	0	14,29%

VERLONING

ESRS S1-16 - Loonkloof tussen mannen en vrouwen

	Totaal
2024	4,21%
2023	8,90%

ESRS S1-16 - Totale jaarlijkse beloningsverhouding

	Totaal
2024	13,01
2023	11,58

INCIDENTEN, KLACHTEN EN ERNSTIGE IMPACTS OP HET GEBIED VAN MENSENRECHTEN

ESRS S1-17 - Aantal gevallen van discriminatie (incl. intimidatie)

	Totaal
2024	0
2023	0

ESRS S1-17 - Aantal klachten

	Totaal
2024	0
2023	0

ESRS S1-17 - Aantal geïdentificeerde gevallen van ernstige mensenrechtenschendingen

	Totaal
2024	0
2023	0

5.4 Bijlage IV - GRI-inhoudsopgave

Gebruiksverklaring	Care Property Invest heeft gerapporteerd in overeenstemming met de GRI-standaarden voor de periode 1 januari 2024 tot 31 december 2024.
GRI 1 gebruikt	GRI 1: Foundation 2021

GRI 2: General disclosures 2021	Pagina	Opmerking
2-1	Organisatorische gegevens	Care Property Invest NV - Naamloze vennootschap; Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Horstebaan 3, 2900 Schoten, België Care Property Invest is actief in België, Nederland, Spanje en Ierland.
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	315 De duurzaamheidsverklaring van de Vennootschap per 31 december 2024 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Voor een overzicht van de dochterondernemingen verwijzen we naar toelichting 55 Gegevens. 313'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 315 van het Jaarverslag.
2-3	Rapportageperiode, -frequentie en -contactpunt	De rapportageperiode beslaat het boekjaar 1 januari 2024 tot 31 december 2024 en sluit aan op de financiële rapportage. De duurzaamheidsverklaring wordt jaarlijks gepubliceerd. Het huidige verslag is gepubliceerd op 24.04.2025. De duurzaamheidsmanager is het contactpunt en kan worden gecontacteerd via info@carepropertyinvest.be
2-4	Herformuleringen van informatie	
2-5	Externe assurance	148 De duurzaamheidsverklaring is niet extern geverifieerd. EY Bedrijfsrevisoren srl heeft een conclusie met beperkte mate van zekerheid verstrekt over het gebruik van middelen voor de uitgifte van duurzame financieringsinstrumenten opgenomen in de sectie 'Sustainable Finance Framework and Allocation of Proceeds' van de duurzaamheidsverklaring 2024 van Care Property Invest.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	128 Care Property Invest participeert actief als vastgoedspeler en heeft als doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen van zorgverstrekkers zoals voorzien in het Woonzorgdecreet. Het gaat om woonzorgcentra, dienstencentra, assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren of bestaande gebouwen herfinancieren, al dan niet met een renovatie of uitbreiding.
2-7	Werknemers	190
2-8	Opdrachtnemers die geen werknemer zijn	191
2-9	Bestuursstructuur en -samenstelling	77
2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	93
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	87
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het overzien van het beheer van impacts	141

GRI 2: General disclosures 2021			
	Pagina	Opmerking	
2-13	Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van impacts	141	
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in duurzaamheidsrapportage	141	
2-15	Belangenconflict	104	
2-16	Communicatie van kritische bezorgdheden	174	
2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	87	
2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	93	
2-19	Beloningsbeleid	110	
2-20	Proces om vergoeding te bepalen	110	
2-21	Totale jaarlijkse vergoedingsratio	194	
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	127	
2-23	Beleidsverplichtingen	Sinds 1 januari 2020 past Care Property Invest de Belgische Corporate Governance Code toe (de 'Code 2020'), in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 tot bepaling van de corporate governance code die moet worden nageleefd door beursgenoteerde vennootschappen. De Code 2020 is ook beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be . Daarom verwijst deze Verklaring ook naar onze intenties met betrekking tot de toepassing van de aanbevelingen van de Code 2020 vanaf 1 januari 2020. De raad van bestuur van Care Property Invest onderschrijft bestuursprincipes gebaseerd op transparantie en verantwoording. Dit versterkt het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in Care Property Invest. Vanaf de oprichting beschouwt Care Property Invest een eerlijke en correcte bedrijfsvoering als een hoofdprioriteit. Daarnaast hecht Care Property Invest veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks bij de Vennootschap betrokken zijn. De raad van bestuur garandeert een frequente actualisering van het Charter. Op 18 maart 2020 werd het Charter geactualiseerd en aangepast aan de Code 2020. We blijven ook het UN Global Compact steunen in al onze activiteiten. Dit houdt in dat we tien principes onderschrijven die essentieel zijn voor vier kerngebieden, namelijk mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie.	
2-24	Beleidsverplichtingen verankeren	78	
2-25	Processen om negatieve impacts te herstellen	144	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	164	
2-27	Naleving van wet- en regelgeving	138	Tijdens de verslagperiode zijn geen gevallen van niet-naleving van wet- en regelgeving geconstateerd.
2-28	Lidmaatschap verenigingen	EPRA BE REIT UN Global Compact	

GRI 2: General disclosures 2021			
	Pagina	Opmerking	
2-29	Benadering van stakeholderbetrokkenheid	138	
2-30	Collectieve arbeidsovereenkomsten	187	
GRI 3: Material Topics 2021			
3-1	Proces om materiële onderwerpen te bepalen	132	
3-2	Lijst van materiële onderwerpen	136	
3-3	Beheer van materiële onderwerpen	Het beheer van de materiële onderwerpen wordt in dit verslag toegelicht in de hoofdstukken 'Milieu', 'Sociaal' en 'Governance'.	
GRI 201: Economische prestaties			
201-1	Directe economische waarde gegenereerd en gedistribueerd	58	
GRI 302: Energie			
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	184	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels LfL In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	182	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-3	Energie-intensiteit	182	EPRA: Energie-Int In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-4	Vermindering van energieverbruik	182	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-5	Vermindering van de energievereisten van producten en diensten	182	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
GRI 303: Water en afvalwater			
303-1	Wateronttrekking per bron	183	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Uitstoot			
305-1	Directe (scope 1) broeikasgasemissies	184	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Indirecte uitstoot van broeikasgassen door energie (scope 2)	184	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Indirecte uitstoot van andere broeikasgassen (scope 3)	182	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Broeikasgasemissiesintensiteit	182	EPRA: GHG-Int
305-5	Vermindering van broeikasgasemissies	182	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
GRI 306: Effluenten en afval			
306-2	Afval	183	EPRA: Waste-Abs, Waste-LfL
GRI 307: Naleving van milieuwetgeving			
307-1	Niet-naleving van milieuwet- en regelgeving	Er waren geen gevallen van niet-naleving	

GRI 401: Werkgelegenheid		Pagina	Opmerking
401-1	Nieuwe werknemers en personeelsverloop	187	EPRA: Emp-nieuwe werknemers, Emp-omzet
GRI 402: Relaties tussen werkgever en werknemer			
402-1	Minimumopzegtermijnen voor operationele wijzigingen		Care Property Invest past de Belgische en Nederlandse wetgeving inzake wettelijke opzegtermijnen toe
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk			
403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	163	
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek naar incidenten	163	EPRA: H&S-Emp
403-9	Werkgerelateerde letsels	193	EPRA: H&S-Emp
GRI 404: Training en opleiding			
404-1	Gemiddeld aantal uren training per jaar per werknemer	186	EPRA: Emp-Training
404-2	Programma's voor het verbeteren van de vaardigheden van werknemers en programma's voor hulp bij overgang	164	
404-3	Percentage medewerkers met regelmatige prestatie- en loopbaanontwikkelingsgesprekken	192	
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen			
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	186	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	186	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Non-discriminatie			
406-1	Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen		Er waren geen gevallen van discriminatie
GRI 413: Lokale gemeenschappen			
413-1	Activiteiten met betrokkenheid van lokale gemeenschappen, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	166	
GRI 419: Sociaal-economische naleving			
419-1	Niet-naleving van wet- en regelgeving op sociaal en economisch gebied		Er waren geen gevallen van niet-naleving

SECTORSPECIFIEKE INFORMATIEVERSCHAFFING

CRE: Bouw en vastgoed		Pagina	Opmerking
CRE1	Energie-intensiteit van gebouwen	182	EPRA: Energie-Int
CRE2	Waterintensiteit van gebouwen	183	EPRA: Water
CRE3	Broeikasgasemissiesintensiteit van gebouwen	182	EPRA: GHG-Int
CRE8	Type en aantal voor duurzaamheidscertificering, -beoordeling en -labels	185	EPRA: Cert-Tot

5.5 Bijlage V - TCFD-inhoudsopgave

TCFD	Pagina
Bestuur	
Beschrijf het governance beleid met betrekking tot klimaat- gerelateerde risico's en kansen:	
a) Beschrijf het toezicht van de raad van bestuur op klimaatgerelateerde risico's en kansen.	152
b) Beschrijf de rol van het management bij het beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's en kansen.	141
Strategie	
Beschrijf de werkelijke en verwachte effecten van klimaat- gerelateerde risico's en kansen op korte, middellange- en lange termijn en de financiële planning ervan daar waar materieel:	
a) Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en kansen die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	148
b) Beschrijf de invloed van klimaatgerelateerde risico's en kansen op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	152
c) Beschrijf de weerbaarheid van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	150
Risicobeheer	
Beschrijf hoe klimaat-gerelateerde risico's worden geïdentificeerd, ingeschat en beheerd:	
a) Beschrijf de processen van de organisatie voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's.	150
b) Beschrijf de processen van de organisatie voor het beheren van klimaatgerelateerde risico's.	152
c) Beschrijf hoe processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algehele risicomanagement van de organisatie.	144
Maatstaven en doelstellingen	
a) Vermeld de maatstaven die de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en kansen te beoordelen in lijn met haar strategie en risicobeheerproces.	154
b) Rapporteer Scope 1-, Scope 2- en, indien van toepassing, Scope 3-broeikasgasemissies en de bijbehorende risico's.	182
c) Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en kansen te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelen.	154

Vastgoedverslag

IV.



IV. Vastgoedverslag

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

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

De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof, wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met de toetreding tot de Nederlandse markt. In juni 2020 trad Care Property Invest toe tot de Spaanse markt, gevolgd door de Ierse markt in 2022.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in Nederland, Spanje en Ierland in 2024 heeft verworven of opgeleverd. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk 'II. Beheersverslag', punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2024' op pagina 58.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
Nederland			
Nieuwe projecten onder opschortende voorwaarde			
Fleurâge Residences	Bloemendaal	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde projecten			
Residence Wolfsbergen	's-Graveland	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Residence Oldenbarnevelt	Rotterdam	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Opgeleverde projecten			
La Marina	Barcelona	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Solimar Tavernes Blanques	Tavernes Blanques	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Ierland			
Opgeleverde projecten			
Sugarloaf Care Centre	Kilmacanogue South	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel gestuurd door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van de Belgische, Nederlandse, Spaanse en Ierse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers focust de Vennootschap op kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters met wie een langetermijnverbintenis kan worden afgesloten, bij voorkeur onder een triple-netregime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor alle markten waar zij actief is.

Care Property Invest speelt met haar aanpak in op zowel de verwachtingen als de noden van de operatoren in deze markten, via langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de private markt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland, Spanje en sinds 2022 in Ierland.

Hieronder beschrijft de Vennootschap de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is.

De markt voor Belgisch zorgvastgoed Vraag en aanbod

Volgens het Nationaal Planningsbureau neemt het percentage 65-plussers in België toe en zal het in 2040 een piek bereiken van 24,37% van de bevolking, wat neerkomt op 3,01 miljoen mensen. Het aandeel 80-plussers bedroeg 5,5% in 2023 en zal geleidelijk stijgen tot 8,44% in 2040.



Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home

Ongeacht het huidige aanbod, dat momenteel een gemiddelde equipment rate van boven 20% bedraagt en zo in lijn is met de benchmarks van de WGO, zal een verdere toename van het aantal bedden tot 360.000 in 2070 nodig zijn om aan de groeiende vraag te voldoen. De noodzaak van duurzame gebouwen neemt toe door de voortdurend evoluerende regionale voorschriften en technische vereisten. Gebouwen die in de toekomst niet meer aan deze normen voldoen, zullen niet alleen in waarde dalen, maar ook minder aantrekkelijk worden voor bewoners, die vandaag de dag hogere comforteisen stellen dan voorgaande generaties.

Investeringsmarkt

De gemiddelde bezettingsgraden in België zijn over het algemeen goed en bevinden zich weer op pre-COVID-niveaus. Enkel in de regio Brussel blijven de bezettingsgraden achter, wat een rem zet op verdere groei. Dit komt mede door het beleid waarbij erkenningen van niet-bezette bedden worden ingetrokken, wat private exploitanten en investeerders terughoudend maakt. Daarnaast kampen exploitanten nog steeds met een personeelstekort, wat de operationele druk verhoogt. Het inzetten van interim-personeel als alternatief brengt hoge kosten met zich mee, wat een negatieve impact heeft op de cijfers van de zorgexploitanten.

In 2023 bedroeg het investeringsvolume in België ongeveer €300 miljoen, een daling van 51% ten opzichte van 2022. Voor 2024 bedraagt het investeringsvolume €170 miljoen. In 2024 vonden enkele transacties plaats: Anima-AGRE was actief, Aedifica nam in december een bestaand woonzorgcentrum over voor circa €29 miljoen en Healthcare Activos breidde zijn Belgische portefeuille uit met drie overnames van bestaande woonzorgcentra.

In 2024 stabiliseerde de prime yield op 5,25%. Duurzaamheid speelt hierbij een cruciale rol, aangezien prime yields worden toegekend aan hoogwaardige, energiezuinige gebouwen met langdurige overeenkomsten, afgesloten met tier 1-exploitanten.

De recente crisis onder exploitanten heeft aangetoond dat dergelijke overeenkomsten alleen standhouden zolang de EBITDAR van de exploitatie niet onder druk komt te staan door externe schokken, zoals aanhoudende stijgingen in energie- of personeelskosten. De mate waarin een exploitatie op lange termijn levensvatbaar blijft, zal bepalend zijn voor een mogelijke impact op de huidige yield-niveaus.

Kansen en uitdagingen

De stijgende exploitatiekosten blijven een aandachtspunt. De personeelskosten nemen toe, enerzijds door het groeiende aantal tijdelijke krachten dat wordt ingezet om het tekort op te vangen, anderzijds door de hogere kosten voor voldoende opgeleid personeel. Daarnaast zullen er de komende jaren aanzienlijke middelen worden ingezet om te voldoen aan de strengere eisen op het gebied van ESG.

Bovendien drukt de huidige inflatie de overige exploitatiekosten omhoog. We merken ook een toenemende professionalisering en consolidatie van het zorgvastgoed in België, waarbij steeds meer verzekeraars, pensioenfondsen en buitenlandse investeerders instappen vanwege de aantrekkelijke lange termijn en geïndexeerde huurovereenkomsten.

Een beperkte heropleving van de marktactiviteit wordt verwacht in 2025, op voorwaarde dat de rentetarieven stabiliseren en de yields eveneens stabiliteit vertonen. Duurzaamheid zal een belangrijke rol blijven spelen, maar een significante stijging van het investeringsvolume lijkt pas haalbaar wanneer de overheden opnieuw erkenningen toekennen voor woonzorgcentra. Tot die tijd zullen transacties zich voornamelijk richten op bestaande exploitaties en ontwikkelingen, waarbij bedden van verouderde infrastructuur worden overgedragen.

De markt voor Nederlands zorgvastgoed

Vraag en aanbod

De vraag naar zorgvastgoed blijft onverminderd hoog, maar het transactievolume blijft de afgelopen jaren wat achter. In de afgelopen twee jaar halveerde het transactievolume vergeleken met de voorgaande jaren. Met name investeringen in nieuwbouw liepen fors terug, terwijl de landelijke ambitie is om jaarlijks 35.000 extra ouderenwoningen te realiseren.

Deze ambitie wordt ondersteund door de sterke vergrijzing die momenteel plaatsvindt. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn, terwijl de huidige voorraad niet voldoende is en niet goed aansluit op de vraag vanuit deze doelgroep. Daarnaast is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd en voldoet deze niet aan de duurzaamheidsnormen. Hier zal de komende jaren in geïnvesteerd moeten worden om te voldoen aan de wensen van deze tijd en om in lijn te komen met de klimaatdoelstellingen.

Investeringsmarkt

In 2024 steeg het investeringsvolume in zorgvastgoed naar ongeveer €725 miljoen, een stijging van circa 11% vergeleken met een jaar eerder. Dit is echter nog altijd minder dan in de periode 2018-2022, waarin gemiddeld ongeveer €1,2 miljard per jaar in zorgvastgoed werd geïnvesteerd.

Afgelopen jaar waren er slechts enkele grote transacties, waaronder een sale-and-leasebackdeal van Wonen bij September (Emeis) ter waarde van €97 miljoen. Deze transactie omvatte 11 particuliere zorglocaties verspreid over Nederland.

De daling in het investeringsvolume werd met name veroorzaakt door de hoge financieringskosten en de sterk gestegen bouwrijzen als gevolg van inflatie. Hierdoor ontstond er een grote kloof tussen de prijzen die ontwikkelaars nodig hebben en de prijs die investeerders bereid zijn te betalen. Nu de bouwrijzen voorzichtig stabiliseren en de rente daalt, lijken deze factoren weer naar elkaar toe te groeien. De prime yields dalen hierdoor ook weer licht naar een niveau van 5% - 5,25%.

Door ESG-doelstellingen maken veel investeerders ruimte voor impactinvesteringen, waardoor er meer kapitaal beschikbaar komt voor de zorgvastgoedmarkt.

Regelgeving

Op 1 juli 2024 is het Woningwaarderingstelsel (WWS) gewijzigd voor (on)zelfstandige woningen. Het WWS(o) regelt de maximale huur voor woningen die onder de sociale en middenhuur vallen. Onzelfstandige woningen zijn woningen die bijvoorbeeld niet beschikken over een eigen keuken, wat vaak het geval is bij zorgwoningen in particuliere woonzorgcentra.

Bewoners van deze woonzorgcentra maken gebruik van een totaalpakket van wonen en zorg. Omdat de zorg hierbij overheerst en wonen zonder zorgovereenkomst niet mogelijk is, vallen deze zorgwoningen niet onder het nieuwe WWS(o) en is de zorgexploitant dus niet gebonden aan deze nieuwe wetgeving.

Daarnaast is op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet ingevoerd. Deze wet bundelt 24 wetten op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water en andere domeinen. Door de invoering van de nieuwe Omgevingswet ontstaat een meer integrale visie bij het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten, waardoor snellere besluitvorming mogelijk zou moeten zijn.

Daarnaast moeten overheden omwonenden en bedrijven betrekken bij de planvorming in de vorm van participatie. Dit zou het draagvlak moeten vergroten en bezwaarprocedures moeten verminderen.

Kansen en uitdagingen

Ondanks de bereidheid van veel investeerders om te investeren in zorgvastgoed (circa €4,5 miljard in de komende drie jaar), betreft slechts 5% van de nieuwbouwplannen voor 2025 senioren- of zorgwoningen. Met een ambitie van jaarlijks 100.000 nieuwe woningen komt dit neer op slechts 5.000 zorgwoningen. Om het oplopende tekort aan te pakken, is er dus meer initiatief vanuit de sector nodig.

Daarnaast stijgt het tekort aan zorgpersoneel sneller dan verwacht. Als gevolg van de vergrijzing neemt de vraag toe, terwijl een kwart van het huidige personeel de komende tien jaar zal uitstromen.

Hierdoor zal het tekort volgens ABF Research in 2033 oplopen tot 240.000 zorgmedewerkers over de gehele zorgsector.

Om dit aan te pakken stelt het kabinet drie maatregelen voor: (i) het terugdringen van de administratieve last met behulp van innovaties zoals AI, (ii) het verhogen van het werkplezier en (iii) de juiste inzet van medewerkers in samenwerking met mantelzorgers en vrijwilligers.



Madrid (ES) | Emera Carabanchel

De markt voor Spaans zorgvastgoed

Vraag en aanbod

De markt voor zorgvastgoed in Spanje blijft sterk gedreven door een groeiende vraag en structurele uitdagingen aan de aanbodzijde. De hoge levensverwachting in Spanje, die tegen 2050 naar verwachting de hoogste in Europa zal zijn, vormt een belangrijke stimulans. Bovendien behoren babyboomers (50-60 jaar) tot ongeveer 25% van de Spaanse bevolking, terwijl het aantal 80-plussers momenteel 2,9 miljoen bedraagt. Tegen 2042 wordt een verdere vergrijzing verwacht, met naar schatting 14,8 miljoen 65-plussers en 4,89 miljoen 80-plussers.

Aan de aanbodzijde kampt de sector met een tekort aan bedden en een verouderde infrastructuur die niet altijd voldoet aan de huidige normen of de verwachtingen van bewoners. Momenteel zijn er naar schatting 410.000 beschikbare bedden, wat resulteert in een equipment rate (het aantal bedden per 100 80-plussers) van circa 15%, lager dan de door de WHO aanbevolen 20%. Tegelijkertijd neemt de vraag naar duurzame gebouwen toe, zodat zorgvastgoed beter aansluit bij de technische eisen en behoeften van toekomstige generaties.

Ondanks de fragmentatie van de markt wordt 24% van het private zorgaanbod beheerd door enkele grote spelers, waaronder DomusVi, Emeis, Vitalia, Amavir, BalleSol, Clece en Colisée.

Investeringsmarkt

Het investeringsvolume in zorgvastgoed is sterk gedaald in vergelijking met het hoogtepunt van 2021, toen transacties een totale waarde van €1,2 miljard bereikten. In 2024 bleven grote transacties beperkt, met als enige uitzondering een sale-and-leasebackdeal van DomusVi ter waarde van €92 miljoen. Het totale investeringsvolume in 2024 bedraagt €310 miljoen.

De terughoudendheid in de markt wordt voornamelijk veroorzaakt door hoge financieringskosten, die een kloof creëren tussen wat investeerders bereid zijn te betalen en de vraagprijzen van ontwikkelaars en/of verkopers. Daarnaast hebben inflatie en stijgende operationele kosten, evenals strengere Europese duurzaamheidsnormen voor gebouwen, een impact op de bouw- en ontwikkelingskosten.

De interesse in assistentiewoningen groeit door de stijgende vraag naar aangepaste zorgvoorzieningen voor senioren. Hoewel grote transacties beperkt blijven, wint dit segment aan populariteit, ook bij internationale investeerders. Zo investeert Eurofund Group €110 miljoen in Spaanse seniorencomplexen onder het merk Luana, met projecten in Estepona (129 appartementen) en Mijas (157 appartementen). Ook Sanitas betreedt de markt met een kleinschalig senior-livingcomplex in Madrid, Harmonices, dat begin 2025 opent en 15 appartementen biedt voor 32 bewoners.

De prime yield stabiliseerde in de tweede helft van 2024 op 5,5%. Duurzaamheid speelt hierin een belangrijke rol; prime yields worden toegekend aan hoogwaardige, energiezuinige, modulaire gebouwen met veel eenpersoonskamers, gelegen in grote steden zoals Barcelona of Madrid.

Kansen en uitdagingen

Een verdere verlaging van de financieringskosten is noodzakelijk om de financiering van nieuwe ontwikkelingen weer aantrekkelijk te maken. Dit helpt om de kloof te overbruggen tussen wat ontwikkelaars nastreven en wat investeerders bereid of in staat zijn te betalen. Daarnaast zal ook in Spanje de (milieu)wetgeving een cruciale factor blijven waarmee investeerders rekening moeten houden.

Voor 2025 wordt een beperkte heropleving van de marktactiviteit verwacht, op voorwaarde dat de stabilisatie van de rentetarieven wordt bevestigd. Tegelijkertijd kan de aanhoudend sterke vraag naar zorg en de dringende behoefte aan extra bedden een belangrijke stimulans vormen voor deze heropleving.

In dit kader heeft Vitalia aangekondigd dat CVC Capital Partners heeft ingestemd met de verkoop van haar aandeel in de Spaanse groep aan de Amerikaanse investeringsmaatschappij StepStone. Deze nieuwe fase heeft als doel de uitbreidingsplannen van Vitalia voort te zetten, waaronder een investering van maximaal €100 miljoen in 1.000 serviceflats, strategisch gelegen nabij hun bestaande residenties.



Kilmacanogue (IE) | Sugarloaf Care Centre

De markt voor Iers zorgvastgoed

Vraag en aanbod

Tussen 2016 en 2022 groeide het aantal 65-plussers met 22%, waardoor zij nu 15,3% van de bevolking uitmaken. Het aandeel 80-plussers in de bevolking, momenteel 4% (percentages op basis van volkstelling in 2022), wordt verwacht te stijgen naar 11,1% tegen 2060. Deze vergrijzing en de groeiende groep ouderen met zorgbehoeften creëren een structurele vraag naar toekomstbestendige woonzorglocaties en benadrukken de noodzaak om verouderde infrastructuur te vervangen. De gemiddelde verblijfsduur van bewoners in woonzorgcentra ligt momenteel tussen de 12 en 18 maanden, terwijl de zorgbehoefte van de bewoners toeneemt. Om de groeiende vraag naar woonzorgplekken te dekken, moeten er de komende tien jaar naar schatting 10.000 extra bedden worden gerealiseerd. Dit vereist aanzienlijke investeringen, waarbij uitdagingen zoals stijgende bouwkosten en beperkte beschikbaarheid van betaalbare ontwikkelingslocaties overwonnen moeten worden.

De private sector telt momenteel 26.000 bedden, verspreid over 415 woonzorgcentra. De publieke en non-profitinstellingen beheren, onder toezicht van de HSE, circa 6.000 bedden, verdeeld over 110 woonzorgcentra. Ondanks deze capaciteit is er in veel regio's een tekort aan bedden, vooral in regio's waar de bedden capaciteit niet voldoet aan de Economic and Social Research Institute-richtlijn van 4,5% van de 65-plussers. Veel oudere woonzorgcentra voldoen niet langer aan de moderne standaarden, wat leidt tot verdere sluitingen en een groeiende behoefte aan investeringen.

Investeringsmarkt

Sinds 2015 hebben internationale exploitanten zoals Vivalto, Immac en DomusVi zich op de Ierse markt gevestigd. Momenteel is meer dan 50% van de woonzorgcentra onderdeel van groepsbeheer, wat de consolidatie binnen de sector illustreert.

De zorgvastgoedmarkt heeft zich de afgelopen jaren sterk ontwikkeld, met een piek in investeringsvolume van €630 miljoen in 2021. Naast traditionele transacties worden financieringsmodellen, zoals sale-and-leaseback en forward funding, vaker toegepast, wat heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van de sector.

Institutionele investeerders zoals REIT's en fondsen, waaronder Care Property Invest, zijn goed voor ongeveer 25% van het totale aantal bedden.

Prime yields, die in 2022 4,50% bereikten, zijn inmiddels gestegen naar circa 5,50%, wat wijst op een verandering in het investeringsklimaat.

Duurzaamheid (ESG) blijft een belangrijk aandachtspunt voor zowel exploitanten als investeerders. Er wordt ingezet op energiezuinige en toekomstbestendige woonzorglocaties, in lijn met internationale ESG-criteria. Tegelijkertijd zorgen strengere kwaliteitsnormen, zoals de HIQA-vereisten, voor een verdere verbetering van de sector. Dit kan echter leiden tot sluiting van oudere, niet-conforme voorzieningen, wat vooral buiten de stedelijke gebieden merkbaar zal zijn.

Kansen en uitdagingen

De sector kampt met uitdagingen op de arbeidsmarkt. De stijgende zorgbehoefte vraagt om gekwalificeerd zorgpersoneel. De afhankelijkheid van internationale werknemers blijft groot, terwijl stijgende loonkosten en inflatie de financiële druk op exploitanten verhogen. De stijgende kosten zetten de marges van exploitanten onder druk. Het 'Fair Deal'-subsiemodell (sinds 2009) biedt voor veel exploitanten een stabiele basis, hoewel de tarieven achterblijven op de inflatie.

Wet- en regelgeving, met name op het gebied van ESG, wordt strenger, wat zowel kansen als uitdagingen biedt. Investerings in duurzame en energie-efficiënte gebouwen kunnen leiden tot kostenbesparingen en een verbeterde marktpositie, maar vereisen aanzienlijke initiële investeringen.

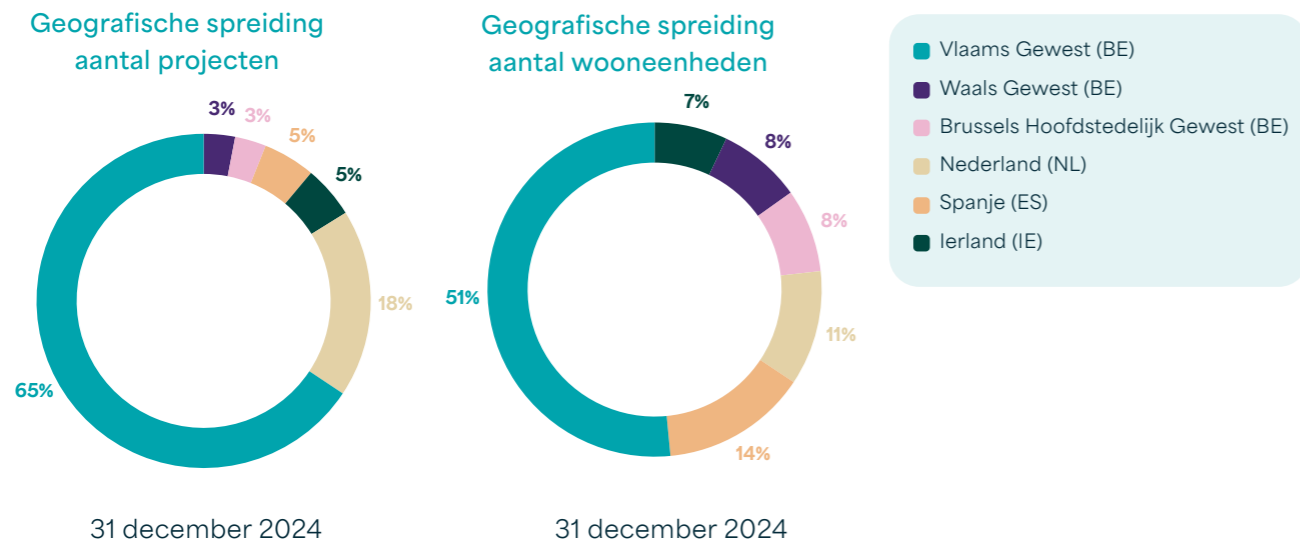
De Ierse zorgvastgoedsector biedt, ondanks enkele uitdagingen, aantrekkelijke kansen voor investeerders en exploitanten die zich richten op hoogwaardige, duurzame woonzorgoplossingen.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

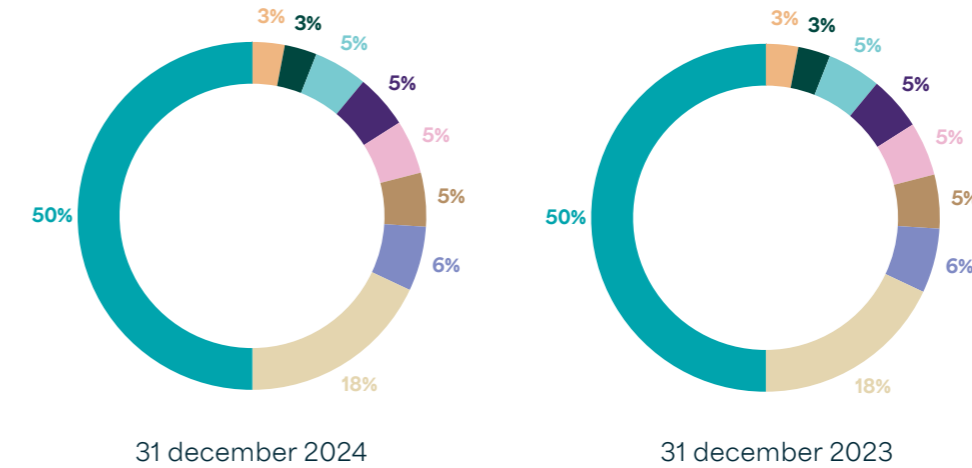
31 december 2024	Aanschaffingswaarde ⁽¹⁾	Reële waarde ⁽⁴⁾	Verzekerde waarde	% Verzekerde waarde tov reële waarde	Huuropbrengst	Betaalde verzekeringspremie ⁽²⁾
België						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	523.561.124	569.972.235			29.933.521	0
Financiële leasingen in exploitatie ⁽³⁾	208.309.430	225.172.000			17.655.959	0
Nederland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	215.562.286	221.478.363			11.974.365	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	14.184.121	14.346.808			0	0
Spanje						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	100.629.964	102.668.688			5.180.135	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	10.428.250	10.548.146			0	0
Ierland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.966.998	94.957.763			4.869.612	0
Totaal	1.181.642.173	1.239.144.003	1.097.001.742	89%	69.613.592	0

- (1) Voor de definitie van de aanschaffingswaarde wordt verwezen naar Hoofdstuk 'IX. Lexicon' op pagina 372.
- (2) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de 'triple-netovereenkomsten') of worden doorgerekend zodat de kost finaal ten laste is van de exploitant. De werfverzekeringen voor ontwikkelingen zijn niet mee opgenomen in het verzekerde totaal. Deze verzekeringen worden door de ontwikkelaar gedragen.
- (3) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project - de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten, Zulte: inclusief verbindingsgang, Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.
- (4) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.309.982) die conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

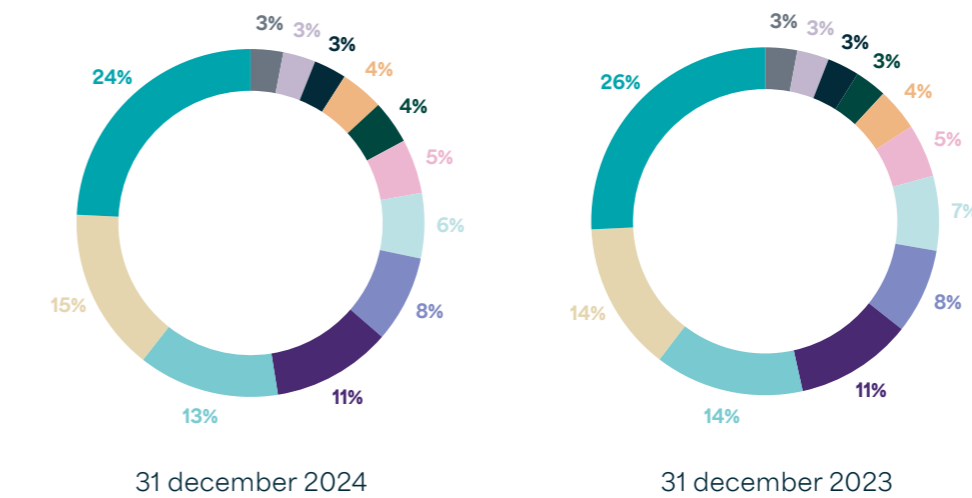
2.1 Geografische spreiding



2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant⁽¹⁾⁽²⁾



2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant ⁽³⁾⁽⁴⁾



België	Nederland	Spanje	Ierland
Colisee	Domus Valuas	Emera	Silverstream Healthcare
My Assist	Korian	Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	DomusVi
OCMW	De Gouden Leeuw	Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	
Vzw's	Andere	Andere	
Orelia			
Korian			
Vulpia			
Andere			

- (1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida en Vivalto.
- (2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.
- (3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vivalto en andere Vzw's.
- (4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vzw's en Warm Hart Zorghuizen.

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

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met einde tussen						Totaal
	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar	
31 december 2024							
België	1	22	22	20	28	15	108
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	0	1	4	11	12	29
Financiële leasingen	0	22	21	16	17	3	79
Nederland	1	0	0	3	14	7	25
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	0	0	3	14	7	25
Spanje	0	0	0	4	3	0	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4	3	0	7
Ierland	0	0	0	2	0	5	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	2	0	5	7
Totaal ⁽¹⁾	2	22	22	29	45	27	147

(1) Op 31 december 2024 heeft Care Property Invest 150 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 147 voltooide projecten en 3 projecten in ontwikkeling, namelijk 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL) en 'Solimar Elche' in Elche (ES). Per 31 december 2024 is er eveneens 1 project waarvoor reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden werd getekend, namelijk 'Fleurâge Residences' in Bloemendaal (NL) dat op 15 januari 2025 definitief verworven werd.

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit de initiële portefeuille) zal vervallen in 2026, meer bepaald op 2 juli van dat jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 13,70 jaar⁽¹⁾. Voor de contracten uit de initiële portefeuille omvat dit de resterende opstaltermijn, welke gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasingen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 9,82 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 18,28 jaar.

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

Boekjaar afgesloten op	Te ontvangen inkomsten voor de periode						Totaal
	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar	
31 december 2024							
België	47.260.813	216.600.842	189.088.738	157.524.459	103.950.343	37.941.578	752.366.774
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	30.207.933	150.930.763	149.712.455	137.662.839	100.376.115	37.260.876	606.150.981
Financiële leasingen	17.052.880	65.670.079	39.376.283	19.861.620	3.574.228	680.702	146.215.792
Nederland	12.281.699	60.969.930	60.969.930	57.233.924	35.469.084	12.150.495	239.075.061
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.281.699	60.969.930	60.969.930	57.233.924	35.469.084	12.150.495	239.075.061
Spanje	6.127.399	30.636.995	30.636.995	20.039.900	4.803.612	0	92.244.901
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.127.399	30.636.995	30.636.995	20.039.900	4.803.612	0	92.244.901
Ierland	5.413.884	27.069.420	27.069.420	19.149.604	16.037.855	6.550.969	101.291.152
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.413.884	27.069.420	27.069.420	19.149.604	16.037.855	6.550.969	101.291.152
Totaal ⁽¹⁾	71.083.795	335.277.187	307.765.083	253.947.886	160.260.894	56.643.043	1.184.977.888

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 december 2024 op basis van de actuele geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract. Toekomstige indexaties worden hierbij niet meegenomen. Voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt ('Tilia' in Gullegem), wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%.

2.6 Verdeling projecten in functie van leeftijd van de gebouwen

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met 1ste ingebruikname				Totaal
	in 2024	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	>10 jaar geleden	
31 december 2024					
België	0	6	12	90	108
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	5	9	15	29
Financiële leasingen	0	1	3	75	79
Nederland	1	15	3	6	25
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	15	3	6	25
Spanje	2	4	0	1	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2	4	0	1	7
Ierland	1	0	1	5	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	0	1	5	7
Totaal ⁽¹⁾	4	25	16	102	147

(1) Op 31 december 2024 heeft Care Property Invest 150 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 147 voltooide projecten en 3 projecten in ontwikkeling, namelijk 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL) en 'Solimar Elche' in Elche (ES). Per 31 december 2024 is er eveneens 1 project waarvoor reeds een akkoord onder opschortende voorwaarden werd getekend, namelijk 'Fleurâge Residences' in Bloemendaal (NL) dat op 15 januari 2025 definitief verworven werd.



BoCasa (BE) | Bolderberg (Heusden-Zolder)

2.7 Bezettingsgraad

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen 'triple net'-contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% (EPRA-huurleegstandsgraad 0%) bedraagt op 31 december 2024.

Desondanks wenst de Vennootschap de rapportering over de globale werkelijke bezettingsgraad op te nemen in haar rapportering teneinde tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van haar stakeholders op dat vlak.

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽²⁾ die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet, heeft zich doorgezet in 2023 en werd bevestigd tijdens het boekjaar 2024. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80%.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2023 en 31 december 2024. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

Land	Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾		Weging per land ⁽²⁾		Afdekking van de perimeter ⁽³⁾	
	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024
België	92,78%	93,59%	77,62%	63,47%	100,00%	100,00%
Nederland	87,64%	89,47%	3,62%	11,27%	100,00%	100,00%
Spanje	97,82%	93,63%	6,42%	15,87%	100,00%	100,00%
Ierland	94,32%	96,81%	12,34%	9,39%	100,00%	100,00%
TOTAAL	93,11%	93,43%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) Een asset wordt als matuur beschouwd wanneer deze minstens twee jaar operationeel is en er geen sprake is van leegstand omwille van renovatiewerken.

(2) Aandeel van de gerapporteerde mature portefeuille van een land in de totale gerapporteerde mature portefeuille.

(3) De afdekking van de perimeter is gebaseerd op de geannualiseerde huurinkomsten van de gerapporteerde mature assets t.o.v. de geannualiseerde huurinkomsten van de totaliteit van de perimeter.

In zijn totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 93,11% naar 93,43%. Enkel in Spanje merken we een daling als gevolg van het verschil in perimeter over beide periodes. In de overige landen waar Care Property Invest actief is, is de bezettingsgraad verder gestegen.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project 'Tilia' is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Over boekjaar 2024 bedroeg de bezettingsgraad 100% t.o.v. 94% over boekjaar 2023. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel te verleggen naar de tegenpartij.

(2) In de verdere toelichting wordt o.a. de portefeuille van financiële leasings buiten beschouwing gelaten gelet op het zeer beperkte tegenpartijrisico.

2.8 Verzekerde waarde vastgoed

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

In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders, huurders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde en dit zowel voor de vastgoedbeleggingen als voor de financiële leasings. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen. De erfpachthouder dient veelal ook een polis inkomstenderving af te sluiten, die de Vennootschap indekt in het geval dat het onroerend goed onbruikbaar wordt. De Vennootschap controleert dan ook strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

2.9 Verdeling per vastgoedgeheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd tijdens het boekjaar 2024 niet overschreden door Care Property Invest. Op 31 december 2024 bedraagt het concentratierisico op de drie grootste exploitanten binnen onze vastgoedportefeuille voor Colisée 13,78%, voor Vulpia 11,14% en voor Korian 7,76%.

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

3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille

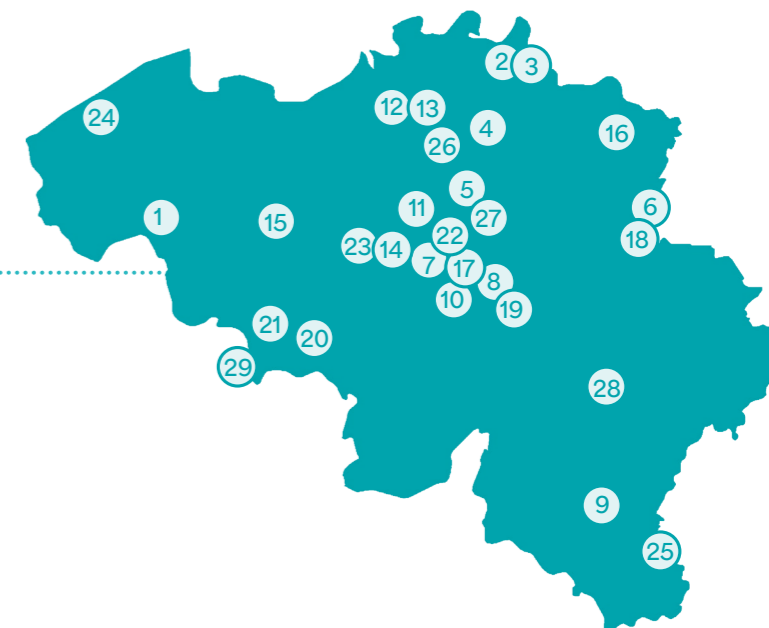
3.1 Samenvattende tabel vastgoedbeleggingen

Project	Nr. map	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
België			212.020	2.881	30.207.933	27.957.337			
Anima									
Nuance	7	2020	7.239	121	872.931		100%	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst	
Colisée									13,78%
Les Terrasses du Bois	8	2014	16.568	164	2.232.976		100%	Terhulpsessesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde	
Ter Meeuwen	16	2015	8.628	101	920.890		100%	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	
Park Kemmelberg	13	2014	3.373	31	427.089		100%	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	
Moretus	12	2011	8.034	139	1.403.293		100%	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem	
De Wand	22	2015	10.562	137	1.548.254		100%	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel	
Keymolen	23	2014	7.245	88	1.045.115		100%	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik	
Westduin	24	2014	11.594	135	1.837.791		100%	Badenlaan 62, 8434 Westende	
Korian									4,99%
3 Eiken	6	2016	7.990	122	1.142.826		100%	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken	
Huyse Elckerlyc	18	2008	3.944	73	388.172		100%	Trinellestraat 23, 3770 Riemst	
Ter Bleuk	5	2015	5.593	52	891.321		100%	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	
Oase	11	2016	6.730	76	1.003.962		100%	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem	
My Assist									6,58%
La Reposée	20	2010	5.643	98	991.794		100%	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen	
New Beaagency	21	2015	4.952	85	970.738		100%	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart	
Residence des Ardennes	25	2017	14.004	200	2.524.883		100%	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert	
OCMW Wevelgem									
Tilia	1	2015	1.454	15	160.875		100%	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem	
Orelia									
Wiert 126	17	2014	6.875	104	1.158.224		100%	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette	
Ter Beuken	10	2016	6.834	81	1.027.315		100%	Beukenbosstraat 9, 1652 Alseberg	
Résidence du Lac									
La Résidence du Lac	19	2009	5.410	99	1.095.493		100%	Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval	
Thuis Leven									
Klapgat	27	2020	6.352	53	609.821		100%	Klapgat 6-8, 3150 Haacht	

Project	Nr. map	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Vulpia									11,14%
Aan de Kaai	3	2012	7.950	74	1.051.690		100%	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout	
Boeyendaalhof	4	2010	7.139	117	949.819		100%	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout	
Bois de Bernihè	9	2013	6.886	114	736.299		100%	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny	
De Nieuwe Kaai	2	2005	7.806	99	1.099.928		100%	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout	
Home Aldante	14	2003	2.372	55	212.763		100%	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg	
't Neerhof	15	2013	6.201	108	899.683		100%	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel	
Herenhof	26	2021	11.728	158	1.454.785		100%	Kazernedreef ZN, 2500 Lier	
BoCasa	28	2014	8.114	96	1.159.203		100%	Vrunstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolder)	
Selys & Kompas									
De Nieuwe Ceder	29	2019	4.800	86	390.000		100%	Parijsestraat 34, 9800 Deinze	

Vastgoedbeleggingen België

- 100% Bezettingsgraad
- € 570 miljoen Reële waarde portfolio



Project	Nr. map	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Nederland			62.599	744	12.370.986	12.664.257			
Aldenborgh Exploitatie									
Aldenborgh	15	2022	2.813	32	531.622		100%	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)	
De Familie									
Zorgvilla Ome Jan	22	2021	1.698	26	489.303		100%	Ravelijn 1, 5264 PC Vught	
Zorghuis Tante Clasien	20	2023	2.998	42	580.000		100%	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde	
Com4Care									
Huize Elsrijk	18	2022	1.268	15	323.176		100%	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen	
De Gouden Leeuw									
De Gouden Leeuw Laag-Keppel	6	2005	2.265	36	390.487		100%	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel	
De Gouden Leeuw Zelhem	9	2007	5.200	40	690.737		100%	Burg. Rijkstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem	
De Gouden Leeuw Zutphen	10	2021	3.708	36	752.281		100%	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	
Golden Years									
Residence Oldenbarnevelt	25	2016	2.314	23	414.000		100%	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam	
Residence Wolfsbergen	26	2024	1.700	23	630.000		100%	Noordereinde 36, 1243 JG 's-Graveland	
Korian									2,78%
De Orangerie	1	2021	6.567	64	678.748		100%	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	
Villa Maria	3	2022	2.473	32	483.395		100%	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg	
Villa Ouderkerk	19	2022	2.466	32	491.027		100%	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel	
Villa Stella	5	2023	1.530	25	336.465		100%	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg	
Pim Senior									
Pim Senior	23	2021	4.795	56	1.080.290		100%	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst	
Gemeente Wassenaar									
Villa Sijthof	4	1982	1.411	19	177.000		100%	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar	

Project	Nr. map	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m ²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Domus Valuas									
Villa Pavia	2	2004	1.638	16	342.515		100%	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist	5,06%
Boarnsterhim State	11	2011	1.500	19	192.191		100%	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn	
De Meerhorst	14	2016	1.380	17	375.129		100%	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede	
Het Witte Huis	13	2011	1.600	25	590.810		100%	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest	
Villa Oranjepark	12	2023	942	14	290.029		100%	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest	
Villa Wolperhorst	7	2021	3.983	44	918.067		100%	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist	
Villa Le Monde	17	2022	1.450	21	346.324		100%	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught	
Mariënhaven	16	2022	3.610	37	621.299		100%	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond	
Saamborgh									
Huize Willibrordus	24	2023	1.290	22	284.891		100%	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo	
Stichting Envida									
Envida Ulestraten	21	2023	2.000	28	361.200		100%	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten	

Vastgoedbeleggingen Nederland

- 100% Bezettingsgraad
- € 236 miljoen Reële waarde portfolio

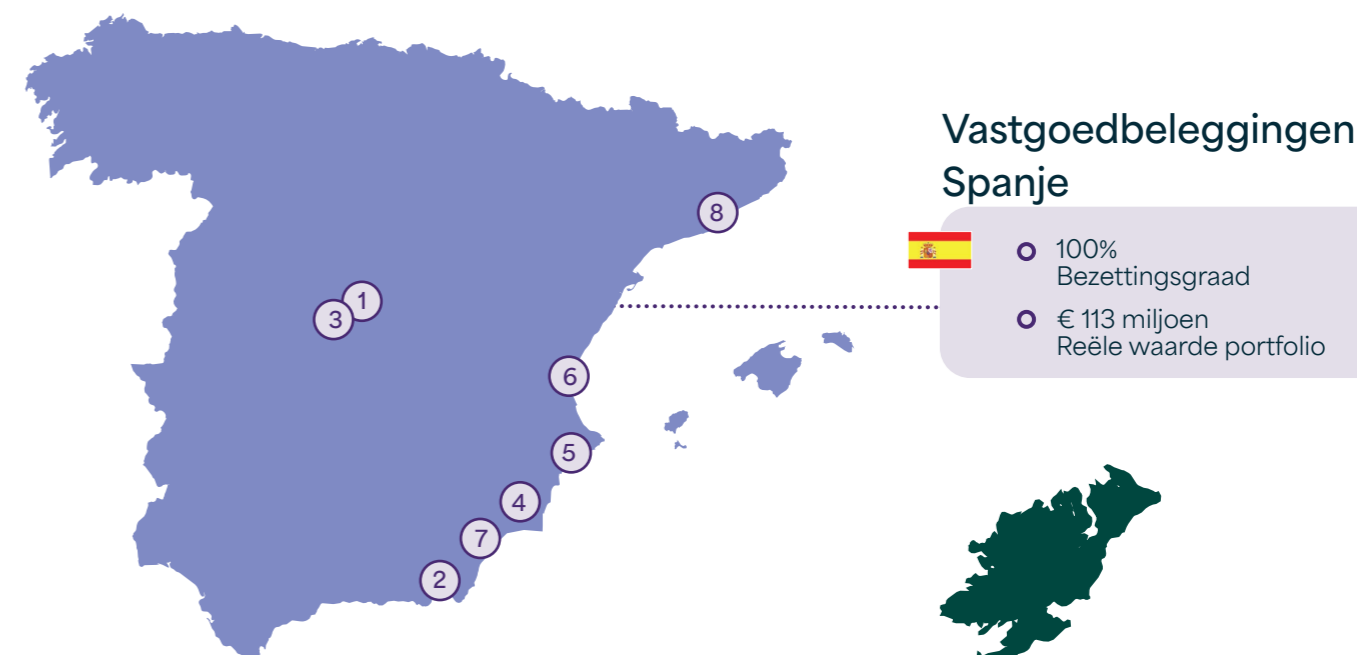


Project	Nr. map	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Spanje			80.104	922	6.127.399	5.374.518			
Emera Group									
Emera Almeria	2	2021	6.689	105	653.873		100%	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria	
Emera Carabanchel	1	2022	11.789	165	868.614		100%	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid	
Emera Murcia	4	2021	7.370	128	658.241		100%	Calle Avenida De La Justicia, Murcia	
Emera Mostoles	3	2023	6.374	148	739.400		100%	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid	
La Vostra Llar									
La Marina	8	2024	3.074	55	352.877		100%	Carrer de la Foneria 29, 0838 Barcelona	
Vivalto									
Solimar Tavernes Blanques	6	2024	7.521	92	581.140		100%	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia	
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum									
Forum Mare Nostrum I	5	2008	37.287	229	2.273.254		100%	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante	
Ierland			30.941	554	5.413.884	5.134.050			
DomusVi									
Cairnhill Nursing Home	5	2013	7.193	88	945.563		100%	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88	
Elm green Nursing Home	6	2015	9.195	147	1.260.750		100%	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403	
Silver Stream Healthcare									
Ballincurrig Care Centre	1	2003	1.896	48	329.940		100%	Ballincurrig, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04	
Ratoath Manor Nursing Home	2	1995	2.715	54	366.011		100%	Ratoath, Co. Meath T A85 YW73	
Dunlavin Nursing Home	3	2016	2.845	61	589.340		100%	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6	
Leeson Park Nursing Home	4	1960	1.533	40	753.252		100%	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65	
Sugarloaf Care Centre	7	2024	5.564	116	1.169.028		100%	Kilmurray Cottages, Kilmacanogue South	
Totaal			385.664	5.101	54.120.202	51.130.162			

(1) Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar '4. Verslag van de vastgoeddeskundige' op pagina 228, verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging 'Aan de Kaai' werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/ kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers. Deze geschatte huurwaarde wordt gesegmenteerd per land weergegeven.

(2) Voor de berekening werd eveneens rekening gehouden met de reële waarde van de lopende ontwikkelingsprojecten per exploitant. De overige vastgoedgehelen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leaseings aan reële waarde.

(3) Voor de berekeningswijze van de bezettingsgraad verwijzen we naar '1.3 Bezettingsgraad' op pagina 373 van het hoofdstuk IX. Lexicon.



3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling

Project	Nr. map	Plaats	Land	Geschatte totale kostprijs	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Voorziene oplevering	GHW na afloop	Exploitant	Type
Vastgoedbeleggingen										
Nederland				18.030.000	14.748.441	3.281.559				
St. Josephkerk	8	Hillegom	NL	9.130.000	7.960.441	1.169.559	Q4 2026		Korian	herontwikkeling
Saamborgh Almelo	27	Almelo	NL	8.900.000	6.788.000	2.112.000	Q2 2025		Saamborgh	ontwikkeling
Spanje				10.835.000	10.428.250	406.750				
Solimar Elche	7	Elche	ES	10.835.000	10.428.250	406.750	Q2 2025		Vivalto Group	ontwikkeling
Totaal				28.865.000	25.176.691	3.688.309		1.649.539		

3.3 Samenvattende tabel financiële leaseings initiële portefeuille

Project	Nr. map	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
OCMW			180.769	1.885	16.070.207		
Antwerpen							
Residentie 't Lam'	27	1997	2.465	26	60.586	100%	Polderstraat 1, 2070 Zwijndrecht
Residentie 'De Loteling'	35	1998	2.103	24	198.560	100%	Kapellei 109, 2980 Sint-Antonius (Zoersel)
Residentie 'De Linde'	34	1998	2.348	23	222.286	100%	Jaak Aertsiaan 3, 2320 Hoogstraten
Residentie 'De Peulder'	38	1998	1.722	20	190.168	100%	Bellekens 2, 2370 Arendonk
Residentie 'Papegaaiahof'	32	1999	2.285	24	248.073	100%	Burgemeester De Boeylaan 2, 2100 Deurne
Residentie 'Altena'	29	2003	2.480	25	314.638	100%	Antwerpsesteenweg 75, 2550 Kontich
Residentie 'Mastbos'	24	2000	1.728	20	217.442	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Mastbos' - uitbreiding	56	2010	866	10	106.249	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Kloosterhof'	39	2001	1.955	24	252.929	100%	Kloosterhof 1, 2470 Retie
Residentie 'De Brem'	31	2001	3.512	42	408.946	100%	Zwaantjeslei 87, 2170 Merksem
Residentie 't Kloosterhof'	37	2002	1.476	17	183.562	100%	Pastoor Woestenborghsiaan 4, 2350 Vosselaar
Residentie 'A. Stappaerts'	30	2002	2.337	28	370.653	100%	Albert Grisarstraat 17-25, 2018 Antwerpen
Residentie 'Sint-Bernardus'	28	2004	3.094	24	249.183	100%	Sint-Bernardusabdij 1, 2620 Hemiksem
Residentie 'De Wilders'	36	2004	2.069	25	271.497	100%	De Wilders 39, 2382 Poppel (Ravels)
Residentie 'Het Sluisken'	33	2005	2.158	25	237.004	100%	Gasthuisstraat 9, 2960 Brecht
Residentie 'Geestenspoor'	26	2006	1.660	19	180.775	100%	Geestenspoor 69-75, 2180 Ekeren
Residentie 't Zand'	61	2011	3.378	36	162.854	100%	Zandstraat 4, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor
Hof van Picardiën	73	2012	2.004	22	147.702	100%	Molenstraat 68, 2970 Schilde
Residentie 'De Schittering'	65	2012	2.537	22	168.533	100%	Nieuwstraat 11-15, 2290 Vorselaar
Residentie 'Nieuwe Molenakkers'	64	2012	6.125	37	276.933	100%	Boudewijnstraat 7, 2340 Beerse
Residentie 'Ten Hove'	71	2013	4.771	50	173.571	100%	Jakob Smitsiaan 26, 2400 Mol

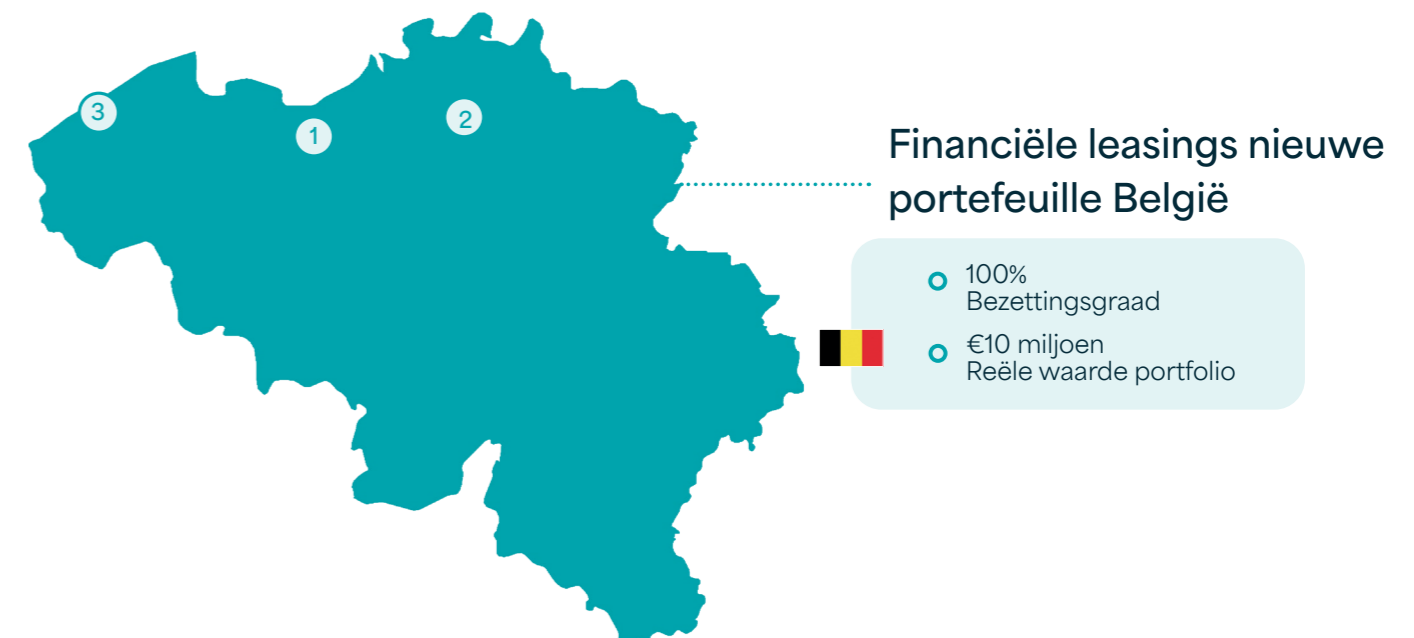
Project	Nr. map	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
West-Vlaanderen							
Residentie 'Zevokote'	6	1998	2.059	22	217.134	100%	Kleine Stadenstraat 2, 8830 Hooglede
Residentie 'D'Hooge'	4	1998	1.469	19	185.848	100%	Statiestraat 80, 8810 Lichtervelde
Residentie 'Roger Windels'	3	1998	1.766	21	197.415	100%	Karel de Goedelaan 4, 8820 Torhout
Residentie 'Soetschip'	5	1999	727	10	99.730	100%	Lostraat 3, 8647 Lo-reninge
Residentie 'Zilverschoon'	7	2000	2.524	30	287.239	100%	Beversesteenweg 51, 8800 Roeselare
Residentie 'Eugenie Soenens'	2	2001	1.348	14	144.719	100%	Ieperweg 9a, 8211 Loppen (Zedelgem)
Residentie 't Kouterhuys'	62	2011	2.991	33	288.270	100%	Hospitaalstraat 31, 8610 Kortemark
Residentie 'De Varent'	11	2002	5.901	63	733.298	100%	Zuiderlaan 45, 8790 Waregem
Residentie 'Ter Driepers'	9	2002	1.553	17	175.311	100%	Gasstraat 4, 8940 Wervik
Residentie 'Meulewech'	1	2002	3.175	36	370.710	100%	Kosterijstraat 40-42, 8200 Brugge
Residentie 'De Vliedberg'	54	2010	3.306	35	206.398	100%	Rudderhove 2, 8000 Brugge
Residentie 'Ter Leyen'	72	2012	2.640	33	133.345	100%	Wiermeers 12, 8310 Brugge
Residentie 'Ten Boomgaard'	69	2012	4.839	38	220.746	100%	Ter Beke 31, 8200 Brugge
Residentie 'De Vlasblomme'	10	2003	1.527	19	209.346	100%	Grote Molenstraat 43, 8930 Menen
Residentie 'Leonie'	8	2005	1.101	17	135.785	100%	Leonie de Croixstraat 19, 8890 Dadizele (Moorslede)
Residentie 'Ter Linde'	60	2011	1.863	20	186.258	100%	Gitsbergstraat 40, 8830 Hooglede
Residentie 'Duinenzichter'	63	2011	4.135	48	372.979	100%	Duinenzichterf 10-14, 8450 Bredene
Oost-Vlaanderen							
Residentie 'De Lavondel'	22	1997	1.856	20	173.644	100%	Proosdij 15, 9400 Denderwindeke
Residentie 'De Kaalberg'	21	1998	4.516	47	441.742	100%	Pachting 6, 9310 Moorsel
Residentie 'Denderzicht'	23	1999	1.561	17	42.101	100%	Burchtstraat 48-54, 9400 Ninove
Residentie 'Aster'	13	2000	1.358	16	134.226	100%	Koning Albertstraat 7, 9968 Oosteeklo
Residentie 'Herfstdroom'	16	2000	1.902	20	204.812	100%	Bommelstraat 33, 9840 De Pinte
Residentie 'Den Eendengaerd'	18	2000	1.756	20	205.734	100%	Marktplein 23, 9920 Hamme
Residentie 'Den Craenevliet'	19	2004	816	11	145.295	100%	Killestraat 33, 9220 Hamme
Residentie 'Cuesta'	20	2005	1.872	24	197.284	100%	Molenstraat 41, 9250 Waasmunster
Residentie 'De Lijsterbes'	17	2006	1.865	20	196.410	100%	Steenvoordestraat 38 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Vlierbes'	76	2014	1.854	20	210.359	100%	Steenvoordestraat 36 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Goudbloem'	52	2009	4.102	36	185.853	100%	Zwijgershoek 10, 9100 Sint-Niklaas
Residentie 'De Priesteragie'	67	2012	6.072	60	235.670	100%	Azalealaan 6, 9100 Sint-Niklaas

Project	Nr. map	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
Vlaams-Brabant							
Residentie 'Den Eikendreef'	47	1998	1.081	13	123.251	100%	Kloosterstraat 73, 1745 Opwijk
Residentie 'De Vlindertuin'	75	2014	3.152	32	384.114	100%	Kloosterstraat 77, 1745 Opwijk
Residentie 'Dry Coningen'	49	2007	2.030	24	218.929	100%	Leuvensesteenweg 190, 3070 Kortenberg
Residentie 'De Sterre'	48	2008	1.320	15	175.020	100%	Mechelsesteenweg 197, 1933 Sterrebeek (Zaventem)
Residentie 'De Veste'	57	2010	2.037	18	292.120	100%	Veste 25, 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem)
Seniorie 'Houtemhof'	50	2008	3.187	31	344.358	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Seniorie 'Houtemhof' - uitbreiding	55	2010	2.429	31	288.224	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Residentie 'Den Bleek'	59	2011	1.936	16	161.972	100%	Stationsstraat 35, 1750 Sint-Kwintens-Lennik
Residentie 'Paepenbergh'	66	2012	4.344	36	156.495	100%	Fabriekstraat 148, 1770 Liedekerke
Residentie 'Ter Wolven'	68	2012	4.284	43	215.195	100%	Godshuisstraat 33, 1861 Wolvertem (Meise)
Limburg							
Residentie 'De Kempkens II'	40	2000	1.537	16	162.958	100%	De Kempens 1, 3930 Hamont
Residentie 't Heppens Hof'	42	2003	1.622	19	212.274	100%	Heidestraat 1, 3971 Leopoldsburg
Residentie 'De Parel'	44	2001	2.713	31	325.512	100%	Rozenkransweg 21, 3520 Zonhoven
Residentie 'Chazal'	43	2004	2.703	31	336.129	100%	De Wittelaan 1, 3970 Leopoldsburg
Residentie 'Kompas'	45	2005	1.462	18	208.952	100%	Dorpsstraat 82A, 3665 As
Residentie 'De Lier'	41	2007	2.807	25	169.063	100%	Michielsplein 5, 3930 Achel
Residentie 'Mazedal'	46	2008	3.346	28	356.443	100%	Langs de Graaf 15, 3650 Dilsen-Stokkem
Residentie 'De Brug'	51	2009	4.667	40	203.019	100%	Rozenkransweg 25, 3520 Zonhoven
Residentie 'De Klitsberg'	53	2009	2.800	24	197.566	100%	Klitsbergwijk 28, 3583 Paal (Beringen)
Residentie 'Carpe Diem'	70	2012	2.538	28	202.925	100%	Hesdinstraat 5, 3550 Heusden-Zolder
De Waterjuffer	74	2013	3.247	37	155.881	100%	Speelstraat 8, 3945 Ham
VZW			8.524	103	830.909		
Antwerpen							
Residentie 'd' Hoge Bomen'	25	2000	1.821	22	209.444	100%	Hoogboomsteenweg 124, 2950 Kapellen
Residentie 'Ten Velden'	58	2010	1.558	21	124.506	100%	Kerkevelen 44-60, 2560 Nijlen
Oost-Vlaanderen							
Residentie 'Noach'	12	1998	1.254	15	158.079	100%	Nieuw Boekhoutestraat 5A, 9968 Bassevelde
Residentie 'Serviceflats Ten Bosse II'	15	2002	1.692	19	181.967	100%	Ten Bosse 150, 9800 Deinze
Residentie 'Ponthove'	14	2005	2.199	26	156.913	100%	Pontstraat 18, 9870 Zulte
76 PROJECTEN			189.293	1.988	16.901.116		



3.4 Samenvattende tabel financiële leasings nieuwe portefeuille

Naam project	Nr. map	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
OCMW							
Hof ter Moere	1	2017	1.937	22	254.713	100%	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Hof Driane	2	2018	1.742	22	220.093	100%	Molenstraat 56, 2270 Herenthout
De Stille Meers	3	2020	5.326	60	286.074	100%	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
3 PROJECTEN			9.005	104	760.880		



4. Verslag van de vastgoeddeskundige

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.240.453.986⁽¹⁾. Deze bestaat enerzijds uit vastgoedbeleggingen en anderzijds uit financiële leasingen.

4.1 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 1.015.281.986 (inclusief zakelijke rechten), waarvan voor € 749.424.095 (74%) gewaardeerd werd door Stadim, voor € 170.900.128 (17%) door Cushman & Wakefield en voor € 94.957.763 (9%) door CBRE.

(1) Inclusief zakelijke rechten.



De reële waarde van onze vastgoedportefeuille bedraagt € 1.240 miljoen.

4.1.1 Vastgoedverslag van Stadim

Mevrouw, Mijnheer,

Volgens de wettelijke bepalingen hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 31 december 2024.

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

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

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot

de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam komt dus overeen met de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten.

Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waardingsdatum.

Op 31 december 2024 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 748.114.100 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 783.601.100. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.310.000.

Antwerpen, 31/12/2024

Dennis Weyts
Schatter - adviseur
STADIM bv

Katrien Van Grieken
Partner
STADIM bv



Mostoles (ES) | Emera Mostoles

4.1.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care Property Invest op 31 december 2024.

De waarderingen zijn uitgevoerd rekening houdend met de opmerkingen en definities opgenomen in de rapporten en in overeenstemming met de 'Practice Statements', besproken in de 'RICS Valuation - Global Standards', gepubliceerd door de 'Royal Institution of Chartered Surveyors' in januari 2022.

Wij zijn individueel opgetreden als deskundige voor de waardering waarvoor wij de nodige en erkende kwalificaties hebben, evenals de nodige expertise voor deze locaties en types van de te beoordelen gebouwen. De reële waarde is voornamelijk bepaald op basis van recente, vergelijkbare transacties die hebben plaatsgevonden op de markt, aan marktconforme voorwaarden.

De waardering van de onroerende goederen wordt beoordeeld op basis van het lopende huurcontract en alle rechten en verplichtingen die hiermee gepaard gaan. Elk goed werd individueel geëvalueerd. Bij deze waardering werd geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan worden gerealiseerd door een volledige portefeuille op de markt aan te bieden.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals een makelaarsvergoeding of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op de bezoeken van het onroerend goed en de informatie aangeleverd door Care Property Invest (zoals actuele huur, oppervlakte, plannen, wijzigingen in huur, onroerende voorheffing, belastingen, regelgeving en verontreinigingen).

De aangeleverde informatie wordt verondersteld nauwkeurig en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet-beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationale gedefinieerde waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn eenvoudig te herkennen aan de hand van hun basisprincipes:

1. De marktbenadering stemt overeen met de vergelijkingsmethode;
2. De inkomstenbenadering verwijst naar de investeringsmethode, ofwel de traditionele (cap rate) methode ofwel de discount cashflow methode (DCF) evenals de termijn & reversie methode (T&R) als variant op deze laatste, en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomsten genererende onroerende goederen;
3. De kostenmethode wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de Depreciated Replacement Cost methode (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomsten genererende onroerende goederen.

De verschillende waarderingmethodologieën worden toegelicht in de waarderingsrapporten en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille € 170.900.128 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 31 december 2024.

Emeric Inghels
MRICS
Senior valuer
Partner Valuation & Advisory

Gregory Lamarche
MRICS
Partner
Head of Valuation & Advisory

4.1.3 Vastgoedverslag van CBRE

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben het genoegen u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Care Property Invest per 31 december 2024 toe te sturen.

De waarderingen zijn uitgevoerd in overeenstemming met de actuele versie van de RICS Valuation - Global Standards, waarin de International Valuation Standards en de nationale Britse bijlage (het Red Book) zijn opgenomen, zoals vastgelegd in onze Terms of Engagement.

Wij treden op als externe schatter, zoals gedefinieerd in de actuele versie van de RICS Valuation - Global Standards. Wij hebben individueel gehandeld als deskundigen voor de waardering van de panden waarvoor wij de nodige en erkende kwalificaties en expertise hebben, die relevant zijn voor de specifieke locaties en bouwtypes die worden beoordeeld. De reële waarde is hoofdzakelijk bepaald op basis van recente, vergelijkbare transacties die onder marktconforme voorwaarden hebben plaatsgevonden.

De waardering van de eigendommen is gebaseerd op de actuele huurinkomsten en alle bijbehorende rechten en verplichtingen. De eigendommen zijn afzonderlijk gewaardeerd, waarbij geen rekening is gehouden met mogelijke kortingen of premies die op de markt zouden kunnen worden bedongen indien de portefeuille als geheel te koop zou worden aangeboden. De waarderingen houden geen rekening met verkoopkosten die verbonden zijn aan een specifieke transactie, zoals makelaarsvergoedingen of publiciteitskosten.

De waarderingen zijn gebaseerd op bezoeken aan de eigendommen en op informatie verstrekt door Care Property Invest. De aangeleverde informatie wordt geacht accuraat en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de aanname dat ontbrekende informatie geen invloed heeft op de waardebeoordeling van het vastgoed.

De drie internationaal erkende waarderingmethoden zoals gedefinieerd in het RICS Red Book zijn:

1. De marktbenadering, die overeenkomt met de vergelijkingsmethode;
2. De inkomstenbenadering, die verwijst naar de investeringsmethode, hetzij traditioneel (cap rate), hetzij de discounted cash flow-methode (DCF), en wordt doorgaans gebruikt voor inkomsten genererende eigendommen;
3. De kostenbenadering, die vaak wordt gebruikt ter verwijzing naar de Depreciated Replacement Cost-methode (DRC) en doorgaans wordt toegepast op niet-inkomsten genererende eigendommen.

De verschillende waarderingmethoden worden verder toegelicht in het waarderingsrapport en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de uitgevoerde waarderingen en zoals uiteengezet in het waarderingsrapport bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille € 94.957.763 op 31 december 2024.

Met vriendelijke groet

Maureen Bayley
Senior Director
RICS Registered Valuer

Namens CBRE Advisory (Ireland) Ltd

4.2 Financiële leasingen

De portefeuille van de financiële leasingen werd gewaardeerd door Cushman & Wakefield. De totale reële waarde bedraagt € 225.172.000.

4.2.1 Verslag van de financiële leasingen van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de financiële leasingen, aangehouden door Care Property Invest op 31 december 2024.

De waardering van de financiële leasingen is gebaseerd op informatie aangeleverd door Care Property Invest (bv. huurstatus en oppervlakte, huurlasten en onroerendgoedbelasting verbonden aan het vastgoed, en compliance- en vervuilingzaken). De aangeleverde informatie werd verondersteld accuraat en volledig te zijn.

De waarderingen zijn uitgevoerd onder de assumptie dat niet-gecommuniceerde informatie waarschijnlijk geen invloed heeft op de waardering.

De financiële leaseovereenkomsten worden beschouwd in de context van lopende huurovereenkomsten en van alle rechten en verplichtingen die deze verbintenissen met zich meebrengen. Wij hebben elke financiële lease afzonderlijk gewaardeerd en hebben geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan worden gegenereerd door de gehele portefeuille op de markt aan te bieden.

Wij hebben geen rekening gehouden met verkoopkosten die van toepassing zijn op een specifieke transactie, zoals makelaarskosten of reclame.

De waardering van de financiële leasingen is uitgevoerd onder volgende assumpties:

- De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige canons, zonder rekening te houden met toekomstige indexaties.
- De huidige canons of huurstromen zijn gebaseerd op een gemiddelde prijs per flat.

Bijkomend worden volgende inzichten verschaft over de portefeuille van de financiële leasingen:

- De portefeuille wordt opgedeeld in een 'oud' en 'nieuw' gedeelte, waarbij er een aantal verschillen zijn in de voorwaarden van de eindeopstalvergoeding. Bij de 'nieuwe' financiële leasingen zijn de kapitaalsaflossingen reeds opgenomen in de canons en hoeft bijgevolg geen eindeopstalvergoeding te worden betaald.
- De verdisconteringsvoeten bestaan uit een risicopremie, die wordt toegevoegd aan een risicovrije rentevoet voor de respectievelijke looptijden van de financiële leasingen (OLO 1D).
 - De 'oude' financiële leasingen hebben een bijkomende overheidsgarantie wat in een lagere risicopremie resulteert.
 - Een bijkomende risicopremie is opgenomen in de verdisconteringsvoet voor een non-profitorganisatie (vzw), die inherent een hoger risiconiveau met zich meebrengt.
 - Het gewogen gemiddelde van de risicovrije rentevoeten en de risicopremies van de totale portefeuille bedraagt 4,04%.

Op basis van de waarderingen bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasingen € 225.172.000 op 31 december 2024.

Emeric Inghels
MRICS

Senior valuer

Partner Valuation & Advisory

Gregory Lamarche
MRICS

Partner

Head of Valuation & Advisory



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem

Care Property Invest op de beurs

V.



V. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

Waarde aandelen op	31/12/2024	31/12/2023
Beurskoers op afsluitdatum	€ 11,42	€ 14,26
Hoogste slotkoers over de periode	€ 15,28	€ 16,66
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,86	€ 10,72
Gemiddelde beurskoers	€ 13,36	€ 13,09
Beurskapitalisatie	€ 422.412.473	€ 527.460.759
Nettowaarde per aandeel	€ 16,95	€ 17,25
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-32,62%	-17,34%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,25	€ 18,88
Premie t.o.v. EPRA NTA	-37,42%	-24,46%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	47.507	45.283
Omloopsnelheid	33,24%	33,07%

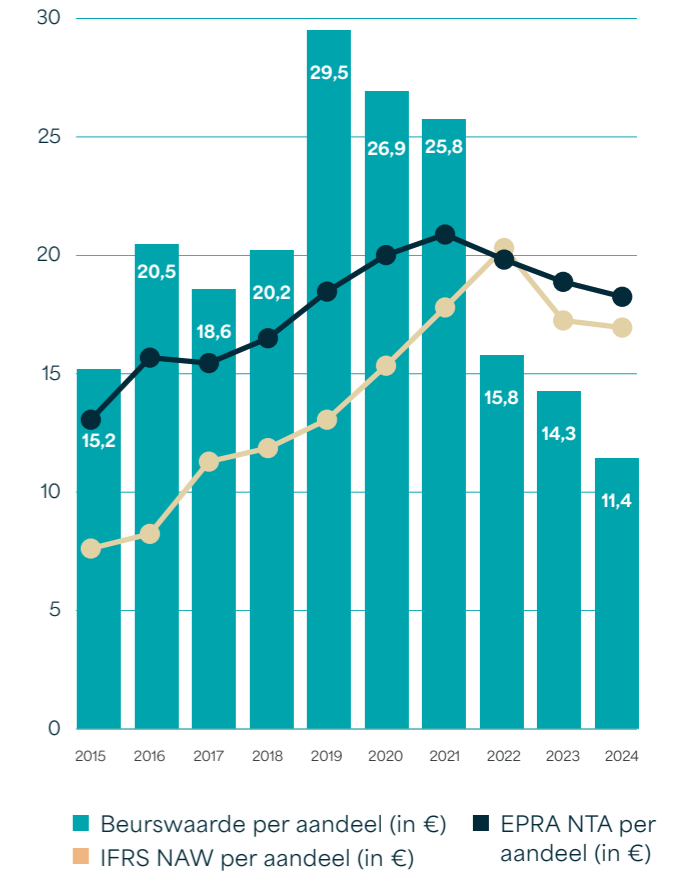
Dividend per aandeel op	31/12/2024	31/12/2023
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	8,76%	7,01%
Pay-out ratio statutair	100,40%	108,08%
Pay-out ratio geconsolideerd	93,05%	97,39%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025.

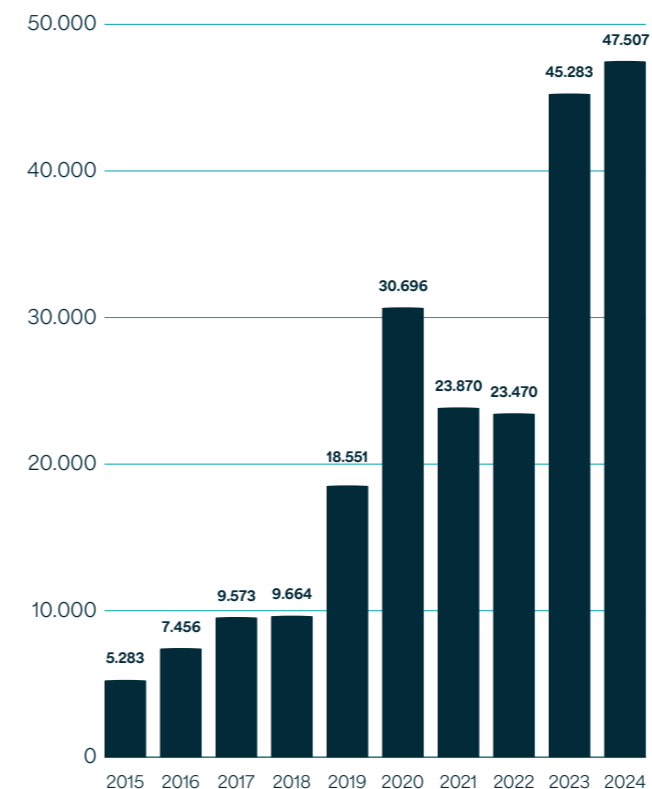
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



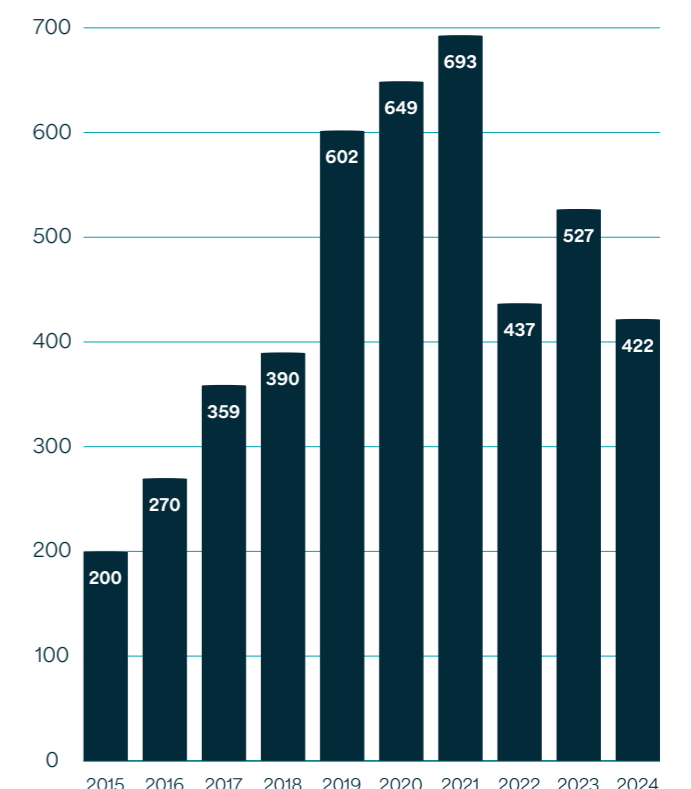
Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



Liquiditeit van de aandelen (gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



De Vennootschap is verheugd dat haar aandeel sinds 21 juni 2024 (na beurstijd) wordt opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Global Index en in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Dit zijn de twee belangrijkste investeringsindices voor beursgenoteerd vastgoed, die ook als wereldwijde benchmarks voor de sector gelden.

Het aandeel Care Property Invest wordt op 31 december 2024 opgenomen in volgende indexen:

Naam index	Gewicht per 31/12/2024
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	2,37%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,88%
FTSE EPRA Nareit Global Index	0,02%
FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index	0,22%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,16%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,16%

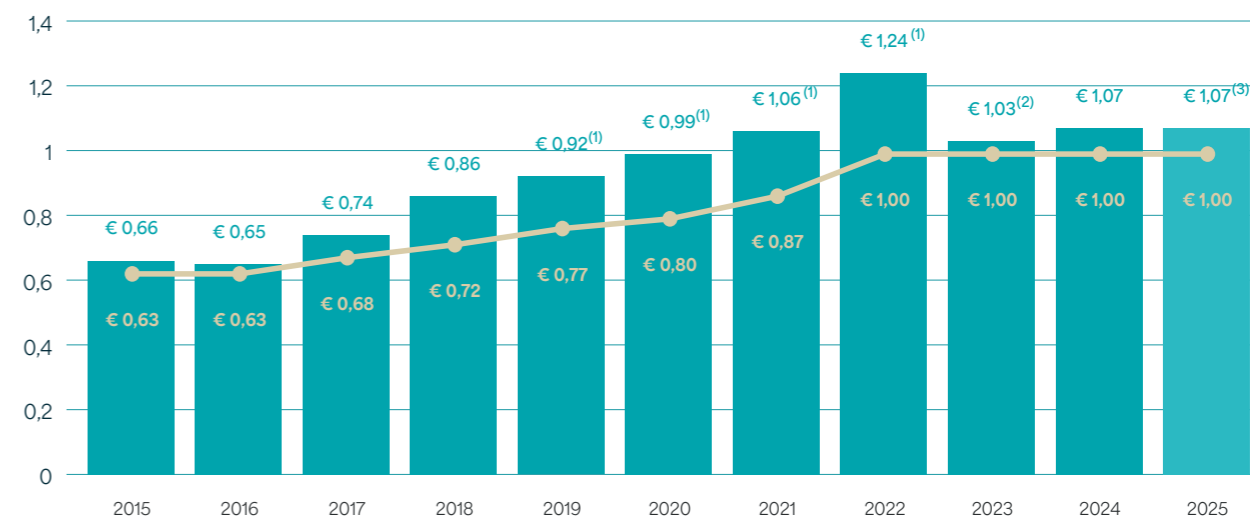
2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WvV., dat verplicht een wettelijke reserve aan te leggen, niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80% van de uitkeerbare winst indien deze hoger is dan de nettodaling van de schuldenlast. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren om over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur voor boekjaar 2024 aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 voorstellen om een brutodividend van € 1,00 per aandeel (of € 0,85 netto per aandeel) uit te keren, onder toepassing van het verlaagd tarief van de roerende voorheffing van 15%. Dit betekent, een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2023 uitgekeerd werd.

Voor boekjaar 2025 stelt de Vennootschap een ongewijzigd brutodividend voorop van minstens € 1,00 per aandeel, wat neerkomt op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

Evolutie van het brutodividend (in €/aandeel)



(1) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

(2) Daling winst per aandeel als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen n.a.v. kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

(3) Vooruitzichten.

3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

3.1 MTN-programma

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens een beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en commercial paper via een MTN-programma met Belfius als arranger en Belfius en KBC als dealer (KBC enkel voor het CP-gedeelte). In maart 2021 werd het programma verhoogd naar € 300 miljoen. Op 31 december 2024 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

3.1.1 Obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag	Uitgiftedatum	Vervaldag	Looptijd in jaren	Coupon	Indicatieve koers per 31/12/2024
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	94,37%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	97,32%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	92,46%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	92,90%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	96,78%
Totaal		€ 21.000.000					

3.1.2 Kortlopend schuld papier

Het MTN-programma van € 300 miljoen voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 84,0 miljoen opgenomen op 31 december 2024.

4. Aandeelhouderschap

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

Op 13 juni 2024 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat ze vanaf 7 juni 2024 de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van de vervreemding van stemrechtverlenende effecten.

Op 23 september 2024, 2 oktober 2024, 4 november 2024, 7 november 2024 en 27 maart 2025 mocht de Vennootschap verscheidene transparantiekennisgevingen ontvangen van BlackRock Inc. waarin deze over- en onderschrijdingen van de drempel van 3% aankondigen. In de laatst ontvangen verklaring, deze van 27 maart 2025, wordt vermeld dat ze de drempel van 3% overschrijden als gevolg van de verwerving van bijkomende stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

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

Buiten deze nieuwe meldingen van BlackRock Inc. en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2024 en 2025 (tot op de datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen m.b.t. de over- of onderschrijding van de drempel van 3%. De Vennootschap heeft dan ook geen kennis van enige andere aandeelhouder die op datum van dit verslag de drempel van 3% zou overschrijden.

Aandelenverdeling op	31 december 2024		31 december 2023	
	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)
Uitstaande Aandelen	100%	36.988.833	100%	36.988.833
Eigen aandelen	0%	0	0%	0
Aandelen op naam	4,45%	1.644.308	4,64%	1.714.684
Gedematerialiseerde aandelen	95,55%	35.344.525	95,36%	35.274.149

Op 31 december 2024 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

5. Financiële kalender⁽¹⁾



Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2025	14 mei 2025, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	28 mei 2025, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Onthechting coupon 18	30 mei 2025
Betaalbaarstelling dividend coupon 18	Vanaf 3 juni 2025
Halfjaarlijks financieel verslag 2025	2 september 2025, na beurstijd
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2025	4 november 2025, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2025	4 maart 2026, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk



Voor het boekjaar 2024 stelt de Vennootschap opnieuw een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

EPRA

VI.



VI. EPRA

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

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



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 880 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 285 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties die vanaf boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in september 2024 een update van het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations' ('EPRA BPR'). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestaties van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2023 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2024 voor de achtste opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de 'EPRA Sustainability Best Practices Recommendations' ('EPRA sBPR'). De Vennootschap publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de EPRA sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2024 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de derde opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken.

De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index is per 31 december 2024 samengesteld op basis van een groep van 103 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 245 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap is verheugd te kunnen melden dat haar aandeel sinds 21 juni 2024 (na beurstijd) deel uitmaakt van deze index.

1.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, die worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en die werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA.

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

		31/12/2024	31/12/2023
EPRA-winst	x € 1.000	38.389	34.717
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	1,04	0,94
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	39.754	37.982
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	1,07	1,03
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	16,72%	17,56%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	16,72%	17,56%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

		31/12/2024	31/12/2023
EPRA NRV	x € 1.000	724.732	746.086
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	19,59	20,17
EPRA NTA	x € 1.000	675.021	698.227
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	18,25	18,88
EPRA NDV	x € 1.000	667.337	694.631
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	18,04	18,78
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,55%	5,44%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,64%	5,55%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,01%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	45,40%	43,55%
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2024 is er één leegstaande flat voor het project 'Tilia'.

1.2.1 EPRA-winst en Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Resultaat per IFRS-resultatenrekening	25.741	-5.758
Correcties om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:	12.648	40.475
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	7.990	25.797
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out kosten	4.348	17.842
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	311	-3.164
EPRA-winst	38.389	34.717
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	36.988.833	36.988.833
EPRA-winst per aandeel (in €)	1,04	0,94
Bedrijfsspecifieke correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen (niet-kas):	1.364	3.264
(a) Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	588	494
(b) Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776	2.770
Aangepaste EPRA-winst	39.754	37.982
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)	1,07	1,03

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.2 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.483	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-177	3.458
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	49.609	47.772
EPRA NRV	724.732	746.086
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NRV per aandeel (in €)	19,59	20,17

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.3 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.483	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-177	3.458
(viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	102	87
EPRA NTA	675.021	698.227
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NTA per aandeel (in €)	18,25	18,88

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.4 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-10.091	-9.935
EPRA NDV	667.337	694.631
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NDV per aandeel (in €)	18,04	18,78

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.5 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in reële waarde - volle eigendom	1.013.972	993.154
Vorderingen financiële leasing in reële waarde	225.172	242.103
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	9.991
Projectontwikkelingen (-)	-24.895	-59.104
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.214.249	1.186.143
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	47.719	43.623
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.261.968	1.229.766
Geannualiseerde contante huurinkomsten	70.028	66.902
Vastgoedkosten (-)	-4	-6
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	70.024	66.896
Huurleningen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	1.169	1.389
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	71.192	68.285
EPRA NIR (in %)	5,55%	5,44%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,64%	5,55%

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.6 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2024	31/12/2023
GHW van leegstaande oppervlaktes	10	0
GHW van de totale portefeuille	70.363	65.730
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,01%	0,00%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2024 is er één leegstaande flat voor het project 'Tilia'.

1.2.7 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

De netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille vergelijkt de netto huurinkomsten van de portefeuille (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen) die gedurende 2 opeenvolgende jaren in exploitatie werden aangehouden en bijgevolg niet in ontwikkeling waren. Informatie met betrekking tot de groei van de netto huurinkomsten, anders dan door acquisities of verkopen, stelt de stakeholders in staat om een inschatting te maken van de organische groei van de portefeuille.

De reële waarde van de ongewijzigde portefeuille die gebruikt werd voor onderstaande vergelijking bedraagt € 1.078,7 miljoen per 31 december 2024 t.o.v. € 1.100,1 miljoen per 31 december 2023. De daling in de reële waarde van de ongewijzigde portefeuille kan voor €16,9 miljoen worden toegeschreven aan de daling in de reële waarde van de financiële leasings en voor €4,5 miljoen aan de daling in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2023			31/12/2024			Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	
België	45.410	0	0	1.520	46.070	47.589	1,45%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	27.869	0	0	1.520	28.414	29.934	
Financiële leasings	17.542	0	0	0	17.656	17.656	
Nederland	9.367	470	0	2.058	9.447	11.974	0,86%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.367	470	0	2.058	9.447	11.974	
Spanje	4.191	180	0	681	4.319	5.180	3,07%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.191	180	0	681	4.319	5.180	
Ierland	4.110	647	0	0	4.223	4.870	2,74%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.110	647	0	0	4.223	4.870	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	63.078	1.297	0	4.258	64.059	69.614	1,56%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 2024 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,62% bedraagt over het boekjaar 2024, wat neerkomt op een bedrag van € 1,0 miljoen.

1.2.8 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
(i) Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-11.651	-10.941
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9	-20
Technische kosten	-4	-6
Directe leegstandskosten	0	-3
Algemene kosten van de vennootschap	-11.637	-10.912
(iv) Andere operationele opbrengsten en doorrekeningen om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	232	-373
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.419	-11.314
Directe leegstandskosten	0	3
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.419	-11.311
Brutohuurinkomsten (C)	68.278	64.415
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	16,72%	17,56%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	16,72%	17,56%

Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	237	3.322
---	-----	-------

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

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



In september 2024 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de achtste keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

1.2.9 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	457.250	474.028
Commercial paper ⁽¹⁾	84.000	39.000
Obligatieleningen ⁽¹⁾	21.000	26.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.400	3.426
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.866	2.499
Netto schulden (a)	562.783	539.955
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.248	5.436
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	989.077	934.050
Activa bestemd voor verkoop	0	9.991
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	24.895	59.104
Immateriële vaste activa	102	87
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	53.789	64.472
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	166.440	166.706
Totale eigendoms waarde (b)	1.239.551	1.239.845
EPRA LTV (a/b)	45,40%	43,55%

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 565.650 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 393.983 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 172.415 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 748 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.
- (2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.
- (3) Het totaal van deze posten bedraagt € 1.013.972 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.015.282 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.310 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 66.815 duizend) en de schulden (€ 13.026 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 58.732 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 7.037 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 261 duizend) en overlopende rekeningen (€ 781 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 748 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 6.079 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 733 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.466 duizend).
- (5) De 'handelsvorderingen financiële leasings' werden opgenomen aan reële waarde. Deze wordt bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. Bij gebruik van de boekwaarde van de 'handelsvorderingen financiële leasings' ten belope van € 8.192 duizend, zou de EPRA LTV 47,19% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.440 duizend).

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture of material associate en heeft geen minderheidsbelangen. Alle activa en passiva zijn voor 100% eigendom van Care Property Invest.

1.2.10 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	0	35.937
(2) Ontwikkeling	16.485	45.108
(3) Vastgoed in exploitatie	687	2.902
<i>Verbetering verhuurbare oppervlakte</i>	0	2.326
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	687	576
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	17.172	83.947
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	17.172	83.947

- (1) **2023:** Het betreffen de acquisities van de projecten 'BoCasa' in Bolderberg (BE), 'Huize Willibrordus' in Ruurlo (NL) en 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL).
- (2) **2024:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugerloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).
2023: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Zorghuis Tante Clasien' in Zuidwolde (voorheen Warm Hart) (NL), 'Envida Ulestraten' in Ulestraten (voorheen Warm Hart) (NL), 'Emera Mostoles' in Madrid (ES), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugerloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL) en 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL).
- (3) Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

Jaarrekening

VII.



Inhoud

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024	258		
1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	258	T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	295
1.2 Nettoresultaat per aandeel	259	T 5.9 Netto-interestkosten	296
1.3 Geconsolideerde balans	259	T 5.10 Andere financiële kosten	296
1.4 Kasstroomtabel	260	T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	296
1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	262	T 5.12 Belastingen	296
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	264	T 5.13 Immateriële vaste activa	297
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	264	T 5.14 Vastgoedbeleggingen	297
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	264	T 5.15 Andere materiële vaste activa	301
T 2.1 Conformiteitsverklaring	264	T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	302
T 2.2 Consolidatieprincipes	265	T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	304
T 2.3 Immateriële vaste activa	265	T 5.18 Activa bestemd voor verkoop	305
T 2.4 Vastgoedbeleggingen	266	T 5.19 Handelsvorderingen	306
T 2.5 Andere vaste activa	268	T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	307
T 2.6 Bijzondere waardeverminderingen	270	T 5.21 Kas en kasequivalenten	307
T 2.7 Financiële vaste activa	270	T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief	307
T 2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen	271	T 5.23 Kapitaal	308
T 2.9 Vlottende activa	272	T 5.24 Uitgiftepremie	309
T 2.10 Eigen vermogen	273	T 5.25 Reserves	309
T 2.11 Voorzieningen	273	T 5.26 Resultaat van het boekjaar	310
T 2.12 Financiële verplichtingen	273	T 5.27 Financiële schulden	310
T 2.13 Personeelsbeloningen	274	T 5.28 Andere langlopende verplichtingen	312
T 2.14 Opbrengsten en kosten	275	T 5.29 Uitgestelde belastingen	312
T 2.15 Belastingen	276	T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	313
Toelichting 3: Segmentinformatie	278	T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen	313
T 3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land	279	T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief	313
T 3.2 Gesegmenteerde informatie - balans per land	280	T 5.33 Toelichting reële waarde	314
T 3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel	281	T 5.34 Transacties met verbonden partijen	315
T 3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel	283	T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen	315
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	284	T 5.36 Vergoeding van de commissaris	316
T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters	284	T 5.37 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2024	316
T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad	286	T 5.38 Alternatieve prestatie maatstaven	317
T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal	287	3. Verslag van de Commissaris	319
T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten	289	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2024	326
Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	291	4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat	326
T 5.1 Nettoresultaat per aandeel	291	4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	327
T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat	291	4.3 Verkorte statutaire balans	328
T 5.3 Huurinkomsten	292	4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking	329
T 5.4 Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	293	4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	330
T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	293	4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	331
T 5.6 Algemene kosten van de vennootschap	294	4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	332
T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap	295		

VII. Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 184 en de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 176. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten (+)	T 5.3	69.613.592	65.905.564
NETTOHUURRESULTAAT			69.613.592	65.905.564
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	1.183.569	992.095
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-1.192.796	-1.011.909
VASTGOEDRESULTAAT			69.604.365	65.885.750
IX	Technische kosten (-)		-4.294	-5.653
VASTGOEDKOSTEN			-4.294	-5.653
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			69.600.071	65.880.097
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-11.637.321	-10.912.163
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	232.306	-2.327.627
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			58.195.056	52.640.307
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	-7.990.010	-25.796.855
OPERATIONEEL RESULTAAT			50.205.046	26.843.452
XX	Financiële inkomsten (+)		6.170	21.458
XXI	Netto-interestkosten (-)	T 5.9	-18.090.404	-15.295.746
XXII	Andere financiële kosten (-)	T 5.10	-862.834	-1.954.915
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	T 5.11	-4.347.695	-17.841.635
FINANCIËEL RESULTAAT			-23.294.763	-35.070.838
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			26.910.283	-8.227.386
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.12	-1.204.662	2.450.362
XXV	Exittaks (-)	T 5.12	35.444	19.210
BELASTINGEN			-1.169.218	2.469.572
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)			25.741.065	-5.757.814
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
GLOBAAL RESULTAAT			25.741.065	-5.757.814

1.2 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6959	-€ 0,1557

1.3 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023	
ACTIVA				
I. VASTE ACTIVA		1.215.001.996	1.198.753.936	
B.	Immateriële vaste activa	T 5.13	102.209	87.118
C.	Vastgoedbeleggingen	T 5.14	1.015.281.986	994.464.892
D.	Andere materiële vaste activa	T 5.15	4.495.430	4.775.348
E.	Financiële vaste activa	T 5.16	16.524.974	19.464.197
F.	Vorderingen financiële leasing	T 5.17	166.439.691	166.705.273
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	T 5.17	8.191.550	8.968.004
H.	Uitgestelde belastingen - activa	T 5.29	3.966.156	4.289.104
II. VLOTTENDE ACTIVA		10.945.005	21.155.922	
A.	Activa bestemd voor verkoop	T 5.18	0	9.990.756
D.	Handelsvorderingen	T 5.19	7.037.159	7.333.240
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	T 5.20	260.587	733.082
F.	Kas en kasequivalenten	T 5.21	2.866.185	2.499.420
G.	Overlopende rekeningen	T 5.22	781.074	599.424
TOTAAL ACTIVA		1.225.947.001	1.219.909.858	
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
EIGEN VERMOGEN		626.887.725	638.135.493	
A.	Kapitaal	T 5.23	220.065.062	220.065.062
B.	Uitgiftepremie	T 5.24	299.352.326	299.352.326
C.	Reserves	T 5.25	81.729.272	124.475.919
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	25.741.065	-5.757.814
VERPLICHTINGEN		599.059.276	581.774.365	
I. Langlopende verplichtingen		414.366.255	497.017.049	
B.	Langlopende financiële schulden ⁽¹⁾	T 5.27	393.982.531	475.907.920
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.16	16.698.166	16.002.566
E.	Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	2.201.915	2.226.558
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	T 5.29	1.483.643	2.880.005
II. Kortlopende verplichtingen		184.693.021	84.757.316	
B.	Kortlopende financiële schulden ⁽¹⁾	T 5.27	172.415.473	67.309.337
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	T 5.30	6.078.874	9.271.604
E.	Andere kortlopende verplichtingen	T 5.31	732.675	2.735.556
F.	Overlopende rekeningen	T 5.32	5.465.999	5.440.819
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.225.947.001	1.219.909.858	

(1) In het kader van de toepassing van de wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening - Classificatie van schulden op korte of lange termijn werden als gevolg van reclassificaties tussen de rubrieken I.B. Langlopende financiële schulden en II.B. Kortlopende financiële schulden de cijfers per 31 december 2023 eveneens aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

1.4 Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2.499.420	2.371.183
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		56.250.116	58.916.579
Nettoresultaat van het boekjaar		25.741.065	-5.757.814
Belastingen	T 5.12	1.169.218	-2.469.572
Netto-interestkosten	T 5.9	18.090.404	15.295.746
Financiële inkomsten		-6.170	-21.458
Gerealiseerde meer- en minderwaarden		-7.966	489.753
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)		44.986.551	7.536.655
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		13.702.004	46.902.976
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	T 5.11	4.347.695	17.841.635
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.8	7.990.010	25.796.855
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.6	587.845	494.425
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.7	776.454	2.770.061
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-2.438.439	4.476.948
Beweging van de activa		-788.755	5.315.226
Beweging van de passiva		-1.649.684	-838.278
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-23.344.148	-83.441.120
Investeringen in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.14	-23.237.127	-55.665.204
Investeringen in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.14	0	-27.773.541
Investeringen in materiële vaste activa	T 5.15	-94.009	-39.948
Investeringen in immateriële vaste activa	T 5.13	-34.425	-36.486
Investeringen in financiële vaste activa	T 5.16	129	-879
Desinvesteringen van materiële vaste activa	T 5.15	21.284	74.938

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-32.539.203	24.652.778
Kaselementen begrepen in het resultaat		-18.745.817	-15.088.027
Betaalde interestlasten	T 5.9	-18.751.987	-15.109.485
Ontvangen interesten		6.170	21.458
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		23.195.447	-40.757.687
Toename (+) van de financiële schulden	T 5.27	46.500.000	0
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.27	-23.304.553	-40.757.687
Verandering in eigen vermogen		-36.988.833	80.498.492
Betalingen dividenden		-36.988.833	-27.741.625
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie		0	108.240.117
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		366.765	128.237
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP AFSLUITDATUM		2.866.185	2.499.420

1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

Toelichting	KAPITAAL	UIT- GIFTEPREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽¹⁾	Andere reserves	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	T 5.23	T 5.24	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.26	
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790	11.704.203	27.684.748	63.553.245	88.664.299	563.394.815
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			34.595.796	-14.916.846	38.591.131		2.652.593	60.922.674	-60.922.674	
Dividenden									-27.741.625	-27.741.625
Resultaat van de periode ⁽²⁾									-5.757.814	-5.757.814
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.223.853								108.240.117
31 december 2023	220.065.062	299.352.326	93.739.028	-33.084.994	21.780.341	11.704.203	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493
1 januari 2024	220.065.062	299.352.326	93.739.028	-33.084.994	21.780.341	11.704.203	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-19.480.850	-6.316.005	-17.777.950	-63.683	891.841	-42.746.647	42.746.647	
Dividenden									-36.988.833	-36.988.833
Resultaat van de periode ⁽²⁾									25.741.065	25.741.065
31 december 2024	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391	11.640.520	31.229.182	81.729.272	25.741.065	626.887.725

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

(2) De Vennoetschap heeft geen 'niet-gerealiseerde resultaten' in de zin van IAS1 zodat het nettoresultaat van de Vennoetschap gelijk is aan het globaal resultaat.

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

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

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

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

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt). De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2024 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Voor het overzicht van de dochtervennootschappen verwijzen we naar toelichting 'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 315.

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 22 april 2025 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 28 mei 2025 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T2.1 Conformiteitsverklaring

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

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2024.

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

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn voor het eerst van toepassing voor de Vennootschap in 2024:

- Wijzigingen aan *IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn*, van toepassing (de 2020 en 2022 wijzigingen) per 1 januari 2024
- Wijzigingen aan *IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2024
- Wijziging aan *IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*, van toepassing per 1 januari 2024

De wijzigingen aan IAS 1 hebben een invloed op de classificatie van schulden op korte of lange termijn op 31 december 2024. Hierbij werden ook de vergelijkende cijfers per 31 december 2023 aangepast. De overige wijzigingen hebben geen impact op de huidige, geconsolideerde financiële staten.

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

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

- Wijzigingen aan *IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid*, van toepassing per 1 januari 2025
- Wijzigingen aan *IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten* en *IFRS 7 Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2026
- Wijzigingen aan *IFRS 9* en *IFRS 7 – Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit*, van toepassing per 1 januari 2026
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11
- *IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening*, van toepassing per 1 januari 2027
- *IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2027

T2.2 Consolidatieprincipes

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

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

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

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden. Zie ook toelichting 'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 315.

T2.3 Immateriële vaste activa

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

T.2.4 Vastgoedbeleggingen

Algemeen

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

Waardering bij initiële opname

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

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

Waardering na initiële opname

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

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van 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. Voor het vastgoed in Nederland bedraagt dit percentage 10,9%, in Ierland bedraagt dit 9,96%, terwijl dit voor Spanje regionaal bepaald wordt.

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 van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

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

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

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

Projectontwikkelingen

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardeverhoging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering;
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld;

- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases en;
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen'.

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

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

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

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



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

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

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

Zakelijke rechten

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

T2.5 Andere vaste activa

T2.5.1 Materieel vaste activa voor eigen gebruik

Algemeen

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

Waardering bij eerste opname

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

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

Waardering na eerste opname

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

Afschrijvingen

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

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

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

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

Vervreemding van een materieel vast actief

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

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

T2.5.2 Andere m.v.a. - ontwikkelingskosten voor projecten in voorbereiding/uitvoering die nadien als financiële lease (IFRS 16) geboekt worden.

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

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

T2.6 Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

T2.7 Financiële vaste activa

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

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

Financiële instrumenten

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

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting 'T 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 296).

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.

T2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen

Care Property Invest als leasinggever

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

van het globaal resultaat van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie 'T 5.3 Huurinkomsten' op pagina 292) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie 'T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 304), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

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

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar 'T 2.4 Vastgoedbeleggingen' op pagina 266. 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.

T2.9 Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar

Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen welke als verlies 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.

T2.10 Eigen vermogen

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

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

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

T2.11 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.

T2.12 Financiële verplichtingen

Financiële schulden en handelsschulden

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

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen. Ze worden in de balans opgenomen aan reële waarde en 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.5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 274).

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

Leasingschuld

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

Belastingverplichtingen

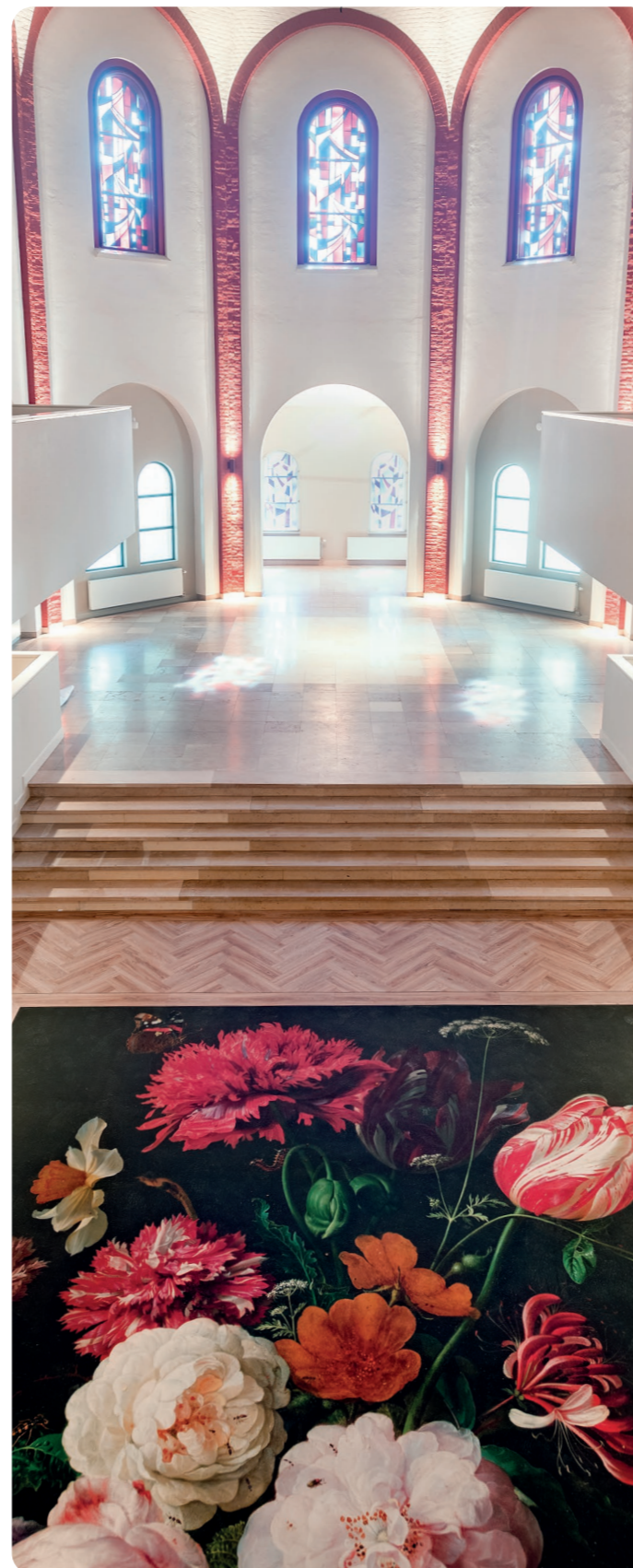
Belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Overlopende rekeningen

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

T.2.13 Personeelsbeloningen

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als 'defined contribution' met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek 'bijdrage groepsverzekering'. De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde 'wet Vandenbroucke' zouden deze



groepsverzekeringen als 'defined benefit' worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 1,75% (per 31 december 2024) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden. Sinds 1 januari 2025 bedraagt dit gemiddeld minimum rendement 2,50%.

Tot en met boekjaar 2024 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

T.2.14 Opbrengsten en kosten**Huurinkomsten**

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

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

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

Vastgoedkosten

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

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

(1) Uitzonderd 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.

T2.15 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De belastingen op het resultaat betreffen de geschatte verschuldigde belastingen over de belastbare inkomsten van het jaar, berekend aan de hand van het belastingtarief dat op afsluitdatum van toepassing is, alsook de aanpassingen aan de belastingschulden die betrekking hebben op voorgaande jaren. Deze worden rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve wanneer deze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen werden geboekt. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen.

Het fiscaal transparant statuut van een GVV voorziet dat deze enkel belast wordt op de 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 Nederlandse dochtervennootschappen (m.u.v. Care Property Invest.NL10 BV (FBI-statuut nog niet formeel bevestigd) en Care Property Invest.NL11 BV) hebben allen het FBI-statuut, welke nog van toepassing is voor boekjaar 2024 maar o.w.v. de gewijzigde wetgeving vanaf 1 januari 2025 niet meer toepasbaar zal zijn, wat maakt dat het resultaat belastbaar is aan een tarief van 0%. De Spaanse dochtervennootschap heeft in 2022 het statuut van SOCIMI verworven waardoor deze eveneens onderworpen zijn aan een belastingtarief van 0%. De Ierse dochtervennootschappen maken geen gebruik van een fiscaal gunstig statuut en zijn daarom allen regulier belastingplichtigen.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen in de resultatenrekening voor alle latente minder- en meerwaarden (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het vastgoed).

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 2024.

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.



De Orangerie (NL) | Nijmegen

Toelichting 3: Segmentinformatie

Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap een onderscheid tussen de 4 geografische segmenten waar zij actief is: België, Nederland, Spanje en Ierland.

Daarnaast maakt de Vennootschap eveneens een onderscheid tussen de vastgoedbeleggingen enerzijds en de financiële leasingen anderzijds waardoor zij eveneens een segmentrapportering opstelt per businessmodel.

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

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv betreft dit voor boekjaar 2024 volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 13,48% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België;
- Vulpia met een aandeel van 10,70% van de totale omzet verdeeld over 8 gebouwen in België.

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

T3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land

Bedragen in EUR	31/12/2024					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	47.589.480	11.974.365	5.180.135	4.869.612		69.613.592
Operationeel vastgoedresultaat	47.576.800	11.973.545	5.180.113	4.869.612		69.600.071
Algemene kosten van de Vennootschap					-11.637.321	-11.637.321
Andere operationele opbrengsten en kosten					232.306	232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.576.800	11.973.545	5.180.113	4.869.612	-11.405.015	58.195.055
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.536.753	-1.197.881	-872.097	-383.280		-7.990.010
Operationeel resultaat	42.040.047	10.775.664	4.308.017	4.486.332	-11.405.015	50.205.045
Financieel resultaat					-23.294.763	-23.294.763
Resultaat voor belastingen						26.910.283
Belastingen					-1.169.218	-1.169.218
NETTORESULTAAT						25.741.065
GBAAL RESULTAAT						25.741.065

Bedragen in EUR	31/12/2023					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	46.568.854	10.654.953	4.571.707	4.110.050		65.905.564
Operationeel vastgoedresultaat	46.558.547	10.654.396	4.557.104	4.110.050		65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap					-10.912.163	-10.912.163
Andere operationele opbrengsten en kosten					-2.327.627	-2.327.627
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.558.547	10.654.396	4.557.104	4.110.050	-13.239.790	52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.746.865	-7.708.409	-2.619.684	-8.721.897		-25.796.855
Operationeel resultaat	39.811.682	2.945.987	1.937.420	-4.611.847	-13.239.790	26.843.452
Financieel resultaat					-35.070.838	-35.070.838
Resultaat voor belastingen						-8.227.386
Belastingen					2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT						-5.757.814
GBAAL RESULTAAT						-5.757.814

T3.2 Gesegmenteerde informatie - balans per land

Bedragen in EUR	31/12/2024					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	745.351.301	236.387.328	113.216.835	94.957.763	36.033.772	1.225.946.999
Vastgoedbeleggingen	570.720.060	236.387.328	113.216.835	94.957.763		1.015.281.986
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>569.972.235</i>	<i>221.478.363</i>	<i>102.668.689</i>	<i>94.957.763</i>		<i>989.077.050</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>		<i>14.346.808</i>	<i>10.548.146</i>			<i>24.894.954</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>747.825</i>	<i>562.157</i>				<i>1.309.982</i>
Financiële leasings	174.631.241					174.631.241
Andere activa					36.033.772	36.033.772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.225.946.999	1.225.946.999
Eigen vermogen					626.887.724	626.887.724
Verplichtingen					599.059.276	599.059.276

Bedragen in EUR	31/12/2023					TOTAAL
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	741.920.114	230.635.971	110.021.881	87.560.202	49.771.688	1.219.909.857
Vastgoedbeleggingen	566.246.838	230.635.971	110.021.881	87.560.202		994.464.892
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>565.502.567</i>	<i>208.872.052</i>	<i>86.326.881</i>	<i>73.348.129</i>		<i>934.049.628</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>		<i>21.196.965</i>	<i>23.695.000</i>	<i>14.212.073</i>		<i>59.104.038</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>744.272</i>	<i>566.954</i>				<i>1.311.226</i>
Financiële leasings	175.673.276					175.673.276
Andere activa					49.771.688	49.771.688
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.219.909.857	1.219.909.857
Eigen vermogen					638.135.493	638.135.493
Verplichtingen					581.774.364	581.774.364

T3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2024			TOTAAL
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	51.957.634	17.655.959		69.613.592
Operationeel vastgoedresultaat	51.944.095	17.655.976		69.600.071
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.051.159	-5.586.162		-11.637.321
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	975.941	-743.636		232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178		58.195.055
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.990.010			-7.990.010
Operationeel resultaat	38.878.867	11.326.178		50.205.045
Financieel resultaat			-23.294.763	-23.294.763
Resultaat voor belastingen				26.910.283
Belastingen			-1.169.218	-1.169.218
NETTORESULTAAT				25.741.065
GLOBAL RESULTAAT				25.741.065
Reconciliatie EBITDA:				
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178		58.195.055
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	278.247	309.598		587.845
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		776.454		776.454
EBITDA	47.147.124	12.412.231		59.559.354
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	79,16%	20,84%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 467.616 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer die betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Bedragen in EUR	31/12/2023			TOTAAL
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	48.088.996	17.816.568		65.905.564
Operationeel vastgoedresultaat	48.067.922	17.812.175		65.880.097
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.137.232	-4.774.931		-10.912.163
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	525.149	-2.852.776		-2.327.627
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.455.839	10.184.468		52.640.307
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.796.855			-25.796.855
Operationeel resultaat	16.658.984	10.184.468		26.843.452
Financieel resultaat			-35.070.838	-35.070.838
Resultaat voor belastingen				-8.227.386
Belastingen			2.469.572	2.469.572
NETTORESULTAAT				-5.757.814
GLOBAAL RESULTAAT				-5.757.814
Reconciliatie EBITDA:				
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.455.839	10.184.468		52.640.307
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	234.028	260.397		494.425
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		2.770.061		2.770.061
EBITDA	42.689.866	13.214.926		55.904.793
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	76,36%	23,64%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 551.389 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer die betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Voor de verdeling van de 'Algemene kosten van de Vennootschap' en de 'Andere operationele opbrengsten en kosten' werd, voor de kosten en opbrengsten die niet exclusief kunnen toegewezen worden, gebruik gemaakt van een verdeelsleutel gebaseerd op het aantal projecten binnen elk businessmodel. Voor beide boekjaren bestaat de portefeuille van 150 projecten uit 79 financiële leasings en 71 vastgoedbeleggingen.

De winst- of verliesmarge toegerekend aan de periode welke gecorrigeerd wordt om tot de EBITDA te komen, betreffen de afschrijving van de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening. Voor meer toelichting verwijzen we naar 'T.2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen' op pagina 282. Deze posten betreffen niet-kaselementen welke worden gecorrigeerd i.k.v. de berekening van de aangepaste EPRA-winst en EBITDA.

T.3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2024			TOTAAL
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	1.015.281.986	174.631.241	36.033.772	1.225.946.999
Vastgoedbeleggingen	1.015.281.986			1.015.281.986
Financiële leasings		174.631.241		174.631.241
Andere activa			36.033.772	36.033.772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.225.946.999	1.225.946.999
Eigen vermogen			626.887.724	626.887.724
Verplichtingen			599.059.276	599.059.276

Bedragen in EUR	31/12/2023			TOTAAL
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
TOTAAL ACTIVA	994.464.892	175.673.276	49.771.688	1.219.909.857
Vastgoedbeleggingen	994.464.892			994.464.892
Financiële leasings		175.673.276		175.673.276
Andere activa			49.771.688	49.771.688
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.219.909.857	1.219.909.857
Eigen vermogen			638.135.493	638.135.493
Verplichtingen			581.774.364	581.774.364

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 24 e.v. van het jaarverslag.

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

T 4.1.1 Beschrijving van het risico

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

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.** De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 47,73% op 31 december 2024, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 369,8 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 518.812.573 (waarvan per 31 december 2024 voor een bedrag van € 379.812.573 werd opgenomen of 67,1% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar 'T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 286.

- **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 2024 bedroeg de interest coverage ratio 3,22 ten opzichte van 3,44 per 31 december 2023. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 5.187.618 of van € 18.090.404 naar € 23.278.022 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 22,3% zijnde van € 58.195.055 naar € 45.226.009 alvorens de grens van 2,5 wordt bereikt.

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

Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van 'negative pledge' of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van 'wanprestatie' of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde 'cross acceleration' of 'cross default' bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele 'waivers' door andere kredietverstrekkers, in het geval van een 'cross default' bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.

T 4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

De Vennootschap loopt het risico dat financieringsovereenkomsten zouden worden beëindigd, heronderhandeld, opgezegd of een verplichting bevatten om vervroegd terug te betalen, indien bepaalde verbintenissen zoals de naleving van financiële ratio's niet zouden worden nagekomen. Dit zou liquiditeitsproblemen met zich meebrengen, gelet op het gelijkaardig karakter in de convenanten van de financiële instellingen van de maximumschuldgraad of interest coverage ratio van cumulatieve aard en de Vennootschap nopen tot het liquide maken van vaste activa (bv. verkoop vastgoed) of het doorvoeren van een kapitaalverhoging of andere maatregelen om de schuldgraad onder de vereiste drempel te laten zakken. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat vanuit de hoek van de regelgever sancties komen of een verscherpt toezicht indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (bv. het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in artikel 13 van het GVV-KB).

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

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

T 4.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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



T4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

T4.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook 'T4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 284).

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

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

Per 31 december 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 47,73%, terwijl deze 46,65% bedroeg per 31 december 2023.

De Vennootschap heeft per 31 december 2024 een extra schuldcapaciteit van € 594,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 369,8 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2024, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 320,0 miljoen of 31,5% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 1.015,3 miljoen op 31 december 2024. Bij een waardedaling van ongeveer € 246,5 miljoen of 24,3% 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 € 2,5 miljoen vertegenwoordigen. Ze heeft tevens verbintenissen aangegaan waarbij projecten onder opschortende voorwaarden verworven werden voor een bedrag van €10,1 miljoen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2024 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 357,2 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 582,2 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T4.2.2 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.

T4.2.3 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.

T4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

T4.3.1 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.

T4.3.2 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 19,04% en 80,96% van de totale financiële schulden per 31 december 2024. 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 66,33% per 31 december 2024. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 85,37%. Per 31 december 2023 bedroeg deze 94,32%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2024 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast op afsluitdatum, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,32% naar 3,46%. 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 0,07%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 5,0 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 € 0,622/€ -0,672 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.

T4.3.3 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 € 6,9 miljoen aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar.

Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 84,0 miljoen en verschillende roll-over kredieten en termijnkredieten met variabele interestvoet bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2024 een uitstaand bedrag ten belope van € 338,2 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. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegenereerde huurstream van € 493.950) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 1.015.281.986 en een gegenereerde huurstream van € 51.957.634) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 8 herzienbare kredieten, waarvan het totaal uitstaand bedrag € 2,3 miljoen bedroeg per 31 december 2024. 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 punten 'T 5.9 Netto-interestkosten' op pagina 289, 'T 5.27 Financiële schulden' op pagina 310 en 'T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 302. Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

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

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

T4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten

T4.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € -176.988 per 31 december 2024 tegenover € 4.002.391 per 31 december 2023. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 4.409.379 per 31 december 2024.

T4.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De daling van de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 4.409.379 vertegenwoordigt een daling van het nettoresultaat en van de NAW van € 0,12 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 € 23.015.932 of € 0,622 per aandeel en een stijging van de NAW eveneens ten belope van € 0,622 per aandeel.

Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -24.872.666 of € -0,672 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van hetzelfde bedrag.

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

T 4.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

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

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

Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

T 5.1 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6959	-€ 0,1557
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>11,70%</i>	<i>-2,62%</i>
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>6,09%</i>	<i>-1,09%</i>

T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	14.012.538	43.739.445
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	587.845	494.425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.990.010	25.796.855
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	4.347.695	17.841.635
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776.454	2.770.061
Uitgestelde belastingen	310.534	-3.163.531
AANGEPASTE EPRA-WINST	39.753.603	37.981.630
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0747	€ 1,0268
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>18,06%</i>	<i>17,26%</i>
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>9,41%</i>	<i>7,20%</i>

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2023 en 31 december 2024. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

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 €11,42 per 31 december 2024 en € 14,26 per 31 december 2023. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

T 5.3 Huurinkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	51.957.634	48.088.996
Huur	50.356.503	46.279.419
Huurkortingen	1.601.131	1.809.578
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	17.655.959	17.816.568
Canon	17.655.959	17.816.568
TOTAAL	69.613.592	65.905.564

De rubriek 'Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen' betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2024 vertegenwoordigen deze 74,64% 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 krijgt en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen⁽¹⁾. Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW's en caritatieve VZW's (initiële portefeuille⁽²⁾) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille⁽³⁾), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing in de geconsolideerde balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in 'investeringswaarde' en 'opbrengst': het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2024 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 25,36% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 5,63% wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2023 en 2024 (€ 2,9 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,62% bedraagt per 31 december 2024 (€ 1,0 miljoen).

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij '1. Missie en strategie' op pagina 50.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegenereerde huurstroom van € 493.950).

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16)⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Toekomstige canon- en huurbetalingen	146.215.792	160.705.642
Vervallend < 1 jaar	17.052.728	17.660.225
Vervallend tussen 1 jaar en 2 jaar	15.638.342	16.722.303
Vervallend tussen 2 jaar en 3 jaar	14.665.646	15.374.875
Vervallend tussen 3 jaar en 4 jaar	13.508.952	14.470.742
Vervallend tussen 4 jaar en 5 jaar	11.557.598	13.328.422
Vervallend > 5 jaar	73.792.526	83.149.075

(1) Teneinde een correct beeld weer te geven, wordt er voortaan rekening gehouden met indexaties uit het verleden en werden de cijfers per 31 december 2023 aangepast.

De toekomstige canonontvangsten zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden geen rekening met toekomstige 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.

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

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Gerecupereerde voorheffingen en belastingen	901.257	751.452
Gerecupereerde andere kosten	282.312	240.643
TOTAAL	1.183.569	992.095

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

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9.228	-19.813
Te recupereren voorheffingen en belastingen	-901.257	-751.452
Andere te recupereren kosten	-282.312	-240.643
TOTAAL	-1.192.796	-1.011.909

T 5.6 Algemene kosten van de vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Bezoldigingen van de commissaris	-122.970	-180.552
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-188.079	-343.148
Externe adviezen	-438.624	-554.146
Public relations, communicatie & marketing	-127.706	-189.912
IT	-295.530	-248.343
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-634.018	-404.934
Kosten vastgoeddeskundige	-348.151	-371.035
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur	-4.623.586	-2.916.385
Bezoldigingen	-3.083.726	-3.146.270
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-578.136	-480.012
Andere algemene werkingskosten	-1.196.794	-2.077.425
TOTAAL	-11.637.320	-10.912.162

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

De algemene kosten van de Vennootschap zijn ten opzichte van 31 december 2023 gestegen met € 725.158. De stijging kan worden toegeschreven aan (i) toegenomen managementvergoedingen i.k.v. de reorganisatie binnen het college van dagelijks bestuur en het aanwervingsproces van de nieuwe CEO (voor bijkomende toelichtingen m.b.t. de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'III. Beheersverslag' punt '11.11 Remuneratieverslag 2024' op pagina 110), (ii) een toename van de ICB-taks n.a.v. de groei van de Vennootschap, gecompenseerd door (iii) een beperkte daling van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten (de indexatie per 1 januari 2024 werd namelijk gecompenseerd door de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 26,3 VTE's per 31 december 2023 naar 24,9 VTE's per 31 december 2024) en (iv) een daling van de andere algemene kosten voornamelijk a.g.v. lagere prospectiekosten.

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 2024 het minimum rendement, inclusief winstdeelnamen 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	31/12/2024	31/12/2023
Kosten	-1.221.401	-3.580.921
Taksen	-148.279	-204.682
Door te belasten kosten	-11.035	-8.607
Onroerende leasings-verliesmarge toegekend aan de periode	-918.607	-3.242.977
Kosten projecten in uitvoering	0	-10.069
Andere bedrijfskosten	-143.480	-114.586
Opbrengsten	1.453.707	1.253.294
Doorbelaste kosten	26.539	23.686
Vergoedingen projectbeheer	467.616	551.389
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	142.153	472.916
Andere bedrijfsopbrengsten	817.398	205.303
TOTAAL	232.306	-2.327.627

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode welke een sterke daling kennen t.o.v. 2023 a.g.v. de éénmalige afboeking (niet-kas) in 2023 van een openstaande handelsvordering van een Belgisch pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant.

De andere operationele opbrengsten bestaan uit: (i) de vergoedingen projectbeheer, welke betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse projecten, (ii) de winstmarge (niet-kas) voor de projecten toegerekend aan de periode en (iii) de andere bedrijfsopbrengsten. Deze laatste bevatten een ontvangen vergoeding van € 300.000 n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar, alsook enkele compensaties wegens laattijdige oplevering.

T 5.8 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.296.691	8.094.495
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14.286.701	-33.891.349
TOTAAL	-7.990.010	-25.796.855

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 dubbel telling zou bestaan.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bleven relatief stabiel gedurende het huidige boekjaar en kenden bij ongewijzigde portefeuille slechts een beperkte daling van -0,64% of € -7.990.010 t.o.v. vorig boekjaar. Het gaat hier om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

T5.9 Netto-interestkosten

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Nominale interestlasten op leningen	-23.939.846	-18.623.073
Obligaties - vaste rente	-668.803	-900.634
Handelspapier - vlottende rente	-2.836.974	-1.102.577
Investeringskredieten - vaste rente	-3.567.718	-3.702.907
Investeringskredieten - vlottende rente	-16.866.350	-12.916.955
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.965.351	3.436.809
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	5.965.351	3.436.809
Andere interestkosten	-115.909	-109.482
TOTAAL	-18.090.404	-15.295.746

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van (i) de hogere gemiddelde interestvoeten op de markt over het volledig boekjaar in vergelijking met 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en 2024 van enkele kredieten met een gunstige vaste rentevoet. Dit reflecteert dan ook in een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet over de periode. Deze bedraagt per 31 december 2024 3,22% t.o.v. 2,90% per 31 december 2023. Evenwel is deze gewogen gemiddelde rentevoet gedaald t.o.v. Q3 2024 toen deze 3,25% bedroeg en dit ten gevolge van dalende marktrentevoeten.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 4,52 jaar per 31 december 2024.

De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in 'T5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 296.

T5.10 Andere financiële kosten

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Bankkosten en andere commissies	-862.834	-1.954.915
TOTAAL	-862.834	-1.954.915

T5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Variaties in de reële waarde : derivaten (positief)	420.432	497.991
Variaties in de reële waarde : derivaten (negatief)	-4.768.127	-18.339.626
TOTAAL	-4.347.695	-17.841.635

T5.12 Belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Vennootschapsbelasting	-1.204.662	2.450.362
Moedervenootschap	-294.976	-206.565
Resultaat voor belastingen	26.000.597	-5.551.249
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-26.000.597	5.551.249
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	685.890	646.427
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-171.473	-161.607
Overige	-123.504	-44.958
Dochtervennootschappen	-909.686	2.656.927
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belastingen	-909.686	2.656.927
Exittaks	35.444	19.210
TOTAAL	-1.169.218	2.469.572

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen) en de belasting op de winst van de geconsolideerde dochtervennootschappen in binnen- en buitenland. Ook in Nederland (FBI, m.u.v. Care Property Invest.NL10 BV (aanvraag ingediend maar nog niet formeel bevestigd) en Care Property Invest.NL11 BV (geen aanvraag ingediend)) en Spanje (Socimi) passen de dochtervennootschappen een fiscaal gunstig statuut toe (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuut) welke resulteren in een belastingtarief van 0%.

Het toepasbare tarief van de Belgische vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor de boekjaren 2023 en 2024.

T5.13 Immateriële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	87.118	91.656
Brutobedrag	330.545	294.059
Gecumuleerde afschrijvingen	-243.427	-202.403
Investeringen	34.425	36.486
Afschrijvingen	-19.334	-41.024
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	102.209	87.118
Brutobedrag	364.970	330.545
Gecumuleerde afschrijvingen	-262.761	-243.427

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T5.14 Vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	2024			2023		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	934.049.628	59.104.038	1.311.226	880.418.260	52.484.567	1.366.002
Verwervingen door aankoop of inbreng	695.738	16.475.880	43.425	38.940.493	45.006.239	176.241
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	-6.318.861	-25.175	-44.669	-21.995.604	-1.700.290	-231.016
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	60.650.545	-50.659.789		36.686.478	-36.686.478	
Boekwaarde op 31 december	989.077.050	24.894.954	1.309.982	934.049.628	59.104.038	1.311.226

(1) **2024** : Oplevering van de projecten 'Residence Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).
2023: Oplevering van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'Zorghuis Tante Clasien' in Zuidwolde (voorheen Warm Hart) (NL), 'Envida Ulestraten' in Ulestraten (voorheen Warm Hart) (NL), en 'Emera Mostoles' in Mostoles (ES).

Bevat eveneens een reclassificatie vanuit 'II.A Activa bestemd voor verkoop'.

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 2024 gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE voor een reële waarde van € 1.015,3 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geclassificeerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De actualisatie-/kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 6,24% voor zowel 2024 als 2023.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bleven relatief stabiel gedurende het huidig boekjaar. De (beperkte) negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is voornamelijk het gevolg van de opwaartse druk op de yields, niettegenstaande de Vennootschap er nog steeds zeer goed in slaagt de inflatie door te rekenen aan haar huurders.

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken in het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij het punt '2.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2024' op pagina 58. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we eveneens naar het hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag' bij punt '3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling' op pagina 224.

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

De reële 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 2024 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3.

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 de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2024						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2024 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	989.077	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m ²	57,0	426,7	135,9
			M ²	942	37.287	5.702
			Inflatie	2,00%	2,32%	2,17%
			Actualisatiegraad	5,49%	7,42%	6,46%
			Kapitalisatiegraad	4,75%	6,20%	5,51%
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	24.895	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m ²	90,3	166,0	122,6
			M ²	2.935	7.216	4.487
			Inflatie	2,00%	2,25%	2,17%
			Actualisatiegraad	6,30%	6,55%	6,43%
			Kapitalisatiegraad	5,70%	5,70%	5,70%

Boekjaar afgesloten op 31 december 2023						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2023 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	934.050	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m ²	57,2	426,7	133,6
			M ²	942	37.287	5.735
			Inflatie	1,90%	3,03%	2,20%
			Actualisatiegraad	5,50%	7,67%	6,49%
			Kapitalisatiegraad	4,80%	6,00%	5,47%
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	59.104	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m ²	41,0	351,6	124,8
			M ²	1.700	7.521	4.418
			Inflatie	1,90%	2,25%	2,07%
			Actualisatiegraad	6,30%	6,55%	6,40%
			Kapitalisatiegraad	4,75%	5,45%	5,19%

(1) Voor een beschrijving van de verschillende evaluatiemethodes verwijzen we naar hoofdstuk 'VII Permanent document - punt '1.11 Vastgoeddeskundige' op pagina 340.

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 waarderingsmethoden 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.

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

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

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

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

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een impact hebben van ongeveer 0,40% op de schuldgraad. Een stijging van 1% van de actualisatiegraad zou een negatieve weerslag hebben van 14,70% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.



Moerbeke (BE) | Hof ter Moere

T5.15 Andere materiële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	4.385.016	4.647.075
Brutobedrag	5.465.123	5.651.888
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.080.108	-1.004.813
Investeringen	94.009	63.664
Desinvesteringen	-142.792	-250.429
Afschrijvingen	-262.092	-285.294
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	86.722	209.998
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	4.160.863	4.385.016
Brutobedrag	5.416.341	5.465.123
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.255.478	-1.080.108
Leasing		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	390.333	311.173
Brutobedrag	643.775	431.714
Gecumuleerde afschrijvingen	-253.442	-120.540
Investeringen	130.185	238.448
Desinvesteringen	-49.690	-26.387
Afschrijvingen	-178.932	-148.128
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	42.672	15.226
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	334.567	390.333
Brutobedrag	724.269	643.775
Gecumuleerde afschrijvingen	-389.702	-253.442
Projectontwikkelingen		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	23.716
Opleveringen	0	-23.716
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	0	0

T 5.16 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Leningen en vorderingen	3.796	3.925
Borgtochten	3.796	3.315
Andere financiële vaste activa	0	610
Activa aan reële waarde via resultaat	16.521.178	19.460.272
Afdekkingsinstrumenten	16.521.178	19.460.272
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	16.524.974	19.464.197
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat	16.698.166	16.002.566
Afdekkingsinstrumenten	16.698.166	15.457.881
Andere	0	544.684
TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	16.698.166	16.002.566

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 5.11 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 296).

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 284. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2024:

Tegenpartij - Instrument	Notioneel bedrag	Startdatum	Looptijd (jaren)	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Waardering op 31/12/2024
Belfius - IRS	1.187.486	01/02/2006	27	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	-273.726,29
Belfius - IRS	1.213.165	01/03/2010	16	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	-59.821,39
Belfius - IRS	1.511.366	01/10/2007	27	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	-308.234,00
Belfius - IRS	1.618.799	01/05/2006	27	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	-298.098,64
Belfius - IRS	1.667.307	02/05/2008	27	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	-320.842,12
Belfius - IRS	1.736.652	02/01/2009	27	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	-501.281,77
Belfius - IRS	1.885.159	01/10/2006	27	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	-275.352,47
Belfius - IRS	2.067.360	02/11/2005	27	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	-234.009,97
Belfius - IRS	2.147.305	01/04/2007	27	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	-325.350,92
Belfius - IRS	2.283.967	01/10/2009	27	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	-592.828,66
Belfius - IRS	2.406.537	03/08/2009	27	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	-618.550,37
Belfius - IRS	2.993.024	01/03/2008	27	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	-652.462,33
Belfius - IRS	3.003.108	03/12/2007	27	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	-618.913,49
Belfius - IRS	3.061.479	01/05/2010	17	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	-266.411,40
Belfius - IRS	3.222.433	31/12/2009	27	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	-709.997,87
Belfius - IRS	3.786.791	31/12/2009	27	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	-711.257,67
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,255%	EURIBOR 3M	922.157,24
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,310%	EURIBOR 6M	905.168,55
Belfius - IRS	5.000.000	02/12/2019	15	0,310%	EURIBOR 3M	890.516,21
Belfius - IRS	20.000.000	14/09/2023	9	3,030%	EURIBOR 3M	-1.137.396,67
Belfius - IRS	70.000.000	02/10/2023	9	2,900%	EURIBOR 3M	-3.217.293,56
ABN - IRS	20.000.000	20/07/2023	7	2,999%	EURIBOR 3M	-851.928,03
ABN - CAP	50.000.000	01/01/2025	2	3,000%	EURIBOR 3M	27.758,80
BNP Paribas Fortis - IRS	3.685.000	31/03/2016	10	2,460%	EURIBOR 1M	-17.982,72
BNP Paribas Fortis - IRS ⁽¹⁾	535.000	31/03/2016	10	2,060%	EURIBOR 1M	559,37
BNP Paribas Fortis - IRS	2.156.104	30/06/2014	15	2,530%	EURIBOR 1M	-43.272,24
KBC - IRS	12.000.000	17/07/2018	11	0,6175%	EURIBOR 3M	867.013,14
KBC - IRS	8.000.000	29/03/2019	10	0,4780%	EURIBOR 3M	539.865,45
KBC - IRS	8.000.000	11/12/2019	10	0,0500%	EURIBOR 3M	804.567,41
KBC - IRS	10.000.000	19/02/2020	10	-0,0825%	EURIBOR 3M	1.129.865,30
KBC - IRS	5.000.000	03/03/2020	10	-0,2035%	EURIBOR 3M	592.646,51
KBC - IRS	40.000.000	16/06/2020	15	0,0900%	EURIBOR 3M	8.120.309,94
KBC - IRS	60.000.000	14/09/2023	8	2,9990%	EURIBOR 3M	-3.010.952,46
KBC - IRS	30.000.000	28/03/2023	6	2,7740%	EURIBOR 3M	-782.240,48
KBC - IRS	10.000.000	29/06/2023	7	2,9550%	EURIBOR 3M	-406.248,86
KBC - IRS	10.000.000	20/07/2023	8	2,9760%	EURIBOR 3M	-463.711,88
KBC - IRS	30.000.000	04/01/2027	1	1,9840%	EURIBOR 3M	37.542,39
ING - IRS	5.000.000	30/09/2019	10	-0,1645%	EURIBOR 3M	524.644,04
ING - IRS	10.000.000	28/02/2020	10	-0,1410%	EURIBOR 3M	1.158.563,59
TOTAAL	455.168.042					-176.988

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

Het totale notioneel bedrag van € 455 miljoen opgenomen in bovenstaande tabel bestaat voor € 375 miljoen uit lopende instrumenten en voor € 80 miljoen uit instrumenten met een uitgestelde inwerkingtreding, waarvan € 50 miljoen aan CAPS.

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

T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Vorderingen financiële leasing	166.439.691	166.705.273
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	8.191.550	8.968.004
TOTAAL	174.631.241	175.673.276

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

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder 'T 5.3 Huurinkomsten' op pagina 292⁽¹⁾.

Vorderingen financiële leasing

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Initiële portefeuille	156.518.610	156.518.610
Nieuwe portefeuille	9.921.081	10.186.663
TOTAAL	166.439.691	166.705.273

In het totaalbedrag 'Vorderingen financiële leasing' op 31 december 2024 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 9,82 jaar op 31 december 2024.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij '1. Missie en strategie' op pagina 50.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstroom van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegenereerde huurstroom van € 493.950) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Toekomstige te ontvangen bedragen (conform IFRS 16)(1):

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	302.734.403	317.224.254
Vervallend < 1 jaar	17.052.728	17.660.225
Vervallend tussen 1 jaar en 2 jaar	18.502.931	16.722.303
Vervallend tussen 2 jaar en 3 jaar	25.841.744	18.239.464
Vervallend tussen 3 jaar en 4 jaar	18.176.425	25.646.840
Vervallend tussen 4 jaar en 5 jaar	22.587.807	17.995.895
Vervallend > 5 jaar	200.572.768	220.959.526

(1) Teneinde een correct beeld weer te geven, wordt er voortaan rekening gehouden met indexaties uit het verleden en werden de cijfers per 31 december 2023 aangepast.

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 toekomstige indexaties).

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	225.172.000	242.103.000

De reële waarde van de financiële leasingen bedraagt € 225.172.000 per 31 december 2024. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 december 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,88% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,03%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 107.635 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

Een toename met 1% van de OLO-rentevoet zou een negatieve weerslag hebben van 6,72% op de reële waarde van de financiële leasingen.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Initiële portefeuille	6.813.969	7.501.521
Nieuwe portefeuille	1.377.580	1.466.483
TOTAAL	8.191.550	8.968.004

T 5.18 Activa bestemd voor verkoop

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Activa bestemd voor verkoop	0	9.990.756
TOTAAL	0	9.990.756

De boekwaarde van het project dat in 2023 werd opgenomen onder rubriek 'II.A Activa bestemd voor verkoop' werd in de loop van boekjaar 2024 getransfereerd naar rubriek 'I.C Vastgoedbeleggingen'.

Momenteel worden alle mogelijke opties voor de toekomst van dit project bekeken, waardoor een verkoop niet langer zeker is.

T5.19 Handelsvorderingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Klanten	6.603.669	6.863.455
Te innen opbrengsten	435.990	472.286
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.500	-2.500
TOTAAL	7.037.159	7.333.240

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) heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de Vennootschap. De zeer beperkte voorziening die werd aangelegd vloeit voort uit het beperkte risico dat kan worden toegeschreven aan de 3 categorieën van de portefeuille.

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 156.518.610 en een gegenereerde huurstream van € 17.162.009) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leaseings (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 9.921.081 en een gegenereerde huurstream van € 493.950) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2024 een balanswaarde van € 1.015.281.986 en een gegenereerde huurstream van € 51.957.634) die de Vennootschap aankocht na 2014.

T5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Belastingen	259.558	268.138
BTW r/c	211.941	235.713
Terug te vorderen belastingen	47.617	32.425
Andere diverse vorderingen	1.029	464.945
Andere diverse vorderingen	1.029	464.945
TOTAAL	260.587	733.082

De andere diverse vorderingen per 31 december 2023 betreffen voornamelijk een bedrag aan te ontvangen interesten in het kader van het project 'Sugerloaf Care Center' in Kilmacanogue (IE). Deze werden verrekend bij de oplevering van dit project in de loop van het huidige boekjaar.

T5.21 Kas en kasequivalenten

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	2.864.572	2.497.440
Kasgeld	1.613	1.980
TOTAAL	2.866.185	2.499.420

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

T5.22 Overlopende rekeningen van het actief

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Voorafbetaalde vastgoedkosten	253.992	213.333
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	237.007	128.754
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	290.075	257.338
TOTAAL	781.074	599.424

T5.23 Kapitaal

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

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.

Aantal aandelen	31/12/2024	31/12/2023
Op naam	1.644.308	1.714.684
Gedematerialiseerd	35.344.525	35.274.149
TOTAAL	36.988.833	36.988.833

Noch de Vennootschap, noch haar dochtervennootschappen houden op één van beide afsluitdata eigen aandelen van de Vennootschap in portefeuille. Er werden in de loop van de boekjaren 2024 en 2023 ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk 'VIII. Permanent document', bij punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 353 en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

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

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

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

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

Op 31 december 2024 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal.

Op 13 juni 2024 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat ze vanaf 7 juni 2024 de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van de vervreemding van stemrechtverlenende effecten.

Op 23 september 2024, 2 oktober 2024, 4 november 2024, 7 november 2024 en 27 maart 2025 mocht de Vennootschap verscheidene transparantiekennisgevingen ontvangen van BlackRock Inc. waarin deze over- en onderschrijdingen van de drempel van 3% aankondigen. In de laatst ontvangen verklaring, deze van 27 maart 2025, wordt vermeld dat ze de drempel van 3% overschrijden als gevolg van de verwerving van bijkomende stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

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

Buiten deze nieuwe meldingen van BlackRock Inc. en Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2024 en 2025 (tot op de datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen m.b.t. de over- of onderschrijding van de drempel van 3%. De Vennootschap heeft dan ook geen kennis van enige andere aandeelhouder die op datum van dit verslag de drempel van 3% zou overschrijden.

T5.24 Uitgiftepremie

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Uitgiftepremie - keuzedividend	14.402.780	14.402.780
Uitgiftepremie - inbreng in natura	122.524.086	122.524.086
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	170.419.908	170.419.908
Uitgiftepremie - kosten	-7.994.447	-7.994.447
TOTAAL	299.352.326	299.352.326

T5.25 Reserves

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
B. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	74.258.178	93.739.028
C. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-39.400.999	-33.084.994
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) (+/-)	4.002.391	21.780.342
M. Andere reserves (+/-)	11.640.520	11.704.204
N. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	31.229.182	30.337.340
TOTAAL	81.729.272	124.475.919

T 5.26 Resultaat van het boekjaar

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Resultaat van het boekjaar	25.741.065	-5.757.814
TOTAAL	25.741.065	-5.757.814

Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2024 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit neer op een nettodividend van € 0,85 per aandeel. Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2023 uitgekeerd werd.

T 5.27 Financiële schulden ⁽¹⁾

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende Financiële Schulden	393.982.531	475.907.920
Kredietinstellingen	372.234.161	454.144.850
Andere	21.748.370	21.763.070
Kortlopende Financiële Schulden	172.415.473	67.309.337
Kredietinstellingen	88.415.473	23.309.337
Andere	84.000.000	44.000.000
TOTAAL	566.398.003	543.217.256

(1) In het kader van de toepassing van de wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening - Classificatie van schulden op korte of lange termijn werden als gevolg van reclassificaties tussen de rubrieken I.B. Langlopende financiële schulden en II.B. Kortlopende financiële schulden de cijfers per 31 december 2023 eveneens aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Care Property Invest beschikt op 31 december 2024 over € 460,6 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 7 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, 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). Per 31 december 2024 beschikt de Vennootschap over € 139 miljoen aan ongetrokken kredietlijnen. Rekening houdend met een 100% indekking van het openstaand bedrag aan commercial paper (zie hieronder), bedroeg het beschikbaar gedeelte hiervan € 55 miljoen.

Financiële Instelling	Vast 1 op 1 hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	44.638.490	86.000.000	166.430.428
ING Bank	0	2.664.382	0	2.664.382
KBC Bank	0	10.110.000	115.000.000	125.110.000
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	16.288.196	30.000.000	48.444.300
CBC Banque	0	1.000.524	0	1.000.524
VDK Bank	0	12.000.000	0	12.000.000
ABN AMRO	0	0	105.000.000	105.000.000
TOTAAL	37.948.042	86.701.592	336.000.000	460.649.633

In het kader van deze kredietovereenkomsten dient de Vennootschap een aantal convenanten na te leven. De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- Een maximale schuldgraad van 60%.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2,5.
- Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.

Deze convenanten werden gedurende het boekjaar 2024 op ieder moment nageleefd.

Voor een gedetailleerde beschrijving van deze convenanten, alsook voor de mogelijke risico's en gevolgen bij niet-naleving ervan verwijzen we naar 'Toelichting 4: Financieel risicobeheer, 'T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters' op pagina 284.

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2024 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 2024 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 84,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties in het kader van dit MTN-programma verwijzen we naar hoofdstuk 'V. Care Property Invest op de beurs' punt '3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren' op pagina 239.

Care Property Invest beschikt bij ABN AMRO over een sustainable rollover krediet van € 75 miljoen en een sustainable termijnekrediet van € 30 miljoen. Beide lijnen zijn volledig benut. De opnames van deze kredieten worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Dit Sustainable Finance Framework kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Voor de allocatie van de middelen aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa verwijzen we naar hoofdstuk 'III Duurzaamheidsverslag - punt '1.2 Duurzaamheidsengagementen en -prioriteiten' op pagina 129.

Financieringen met eindvervaldag	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	25	169.395.387	0,41
1-5 jaar	41	308.368.091	3,04
5-10 jaar	27	64.989.445	7,54
10-15 jaar	8	22.896.711	11,27
TOTAAL	101	565.649.633	4,25

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden over boekjaar 2024 bedraagt 3,22%. Dit is een stijging t.o.v. de gewogen gemiddelde interestvoet van 2,90% over boekjaar 2023 en is het gevolg van de hogere gemiddelde interestvoeten op de markt over het volledig boekjaar in vergelijking met 2023 en het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en 2024 van enkele kredieten met een gunstige vaste rentevoet.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

	31/12/2023		Kaselementen				Niet-kaselementen		31/12/2024
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen			
Langlopende financiële verplichtingen	475.144.850	0	0	0	0	-81.910.689		393.234.161	
Kortlopende financiële verplichtingen	67.309.337	23.195.447	0	0	0	81.910.689		172.415.473	
Toegelaten afdekkings-instrumenten	-4.002.391	0	0	0	4.384.552	-205.172		176.988	
TOTAAL	538.451.795	23.195.447	0	0	4.384.552	-205.172		565.826.622	

T 5.28 Andere langlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.226.558	1.970.685
Addities	148.799	357.234
Interestlasten	115.034	107.058
Betalingen	-288.476	-208.419
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	2.201.915	2.226.558

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

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

T 5.29 Uitgestelde belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Uitgestelde belastingen	3.966.156	4.289.103
Uitgestelde belastingen - activa	3.966.156	4.289.103
Exittaks	0	1.383.948
Uitgestelde belastingen	1.483.643	1.496.057
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.483.643	2.880.005

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op het verschil tussen de hogere fiscale waarde en de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen in onze Ierse dochtervennootschappen.

Voor de Spaanse dochtervennootschappen wordt sinds boekjaar 2022 het Socimi-statuut toegepast (gelijkwaardig aan het Belgische GVV-statuut). Bij verkoop van vastgoed kan echter het portefeuilleresultaat dat gerealiseerd werd voor 2022 nog steeds belast worden volgens het algemeen geldend belastingstelsel waardoor hiervoor uit voorzichtigheid een uitgestelde belastingsschuld van € 1.261.051 werd voorzien. Deze zal naar de toekomst toe dan ook enkel wijzigen a.g.v. verkoop van vastgoed en de daar bijhorende realisatie van een meerwaarde.

De voorziening voor exittaks welke in 2023 werd aangelegd binnen de dochtervennootschap Het Gehucht nv, naar aanleiding van haar verwerving door de groep op 26 april 2023, werd in de loop van boekjaar 2024 betaalbaar als gevolg van de fusie met Care Property Invest.

T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Leveranciers	1.378.980	6.080.250
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.699.894	3.191.354
TOTAAL	6.078.874	9.271.604

De post leveranciers bevat voornamelijk facturen die betrekking hebben op de lopende ontwikkelingsprojecten. De daling van deze post is voornamelijk het gevolg van het feit dat het aantal nog te ontvangen facturen m.b.t. projecten sterk is teruggelopen gezien de meeste projecten opgeleverd werden of zo goed als afgewerkt zijn.

T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Diverse schulden	732.675	2.735.556
TOTAAL	732.675	2.735.556

De diverse schulden hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. ontwikkelingsprojecten.

T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Voraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.104.756	2.649.570
Toe te rekenen interestlasten	1.549.004	2.102.334
Andere toe te rekenen kosten	812.239	688.915
TOTAAL	5.465.999	5.440.819

T 5.33 Toelichting reële waarde

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

Balansposten	Niveau	31/12/2024		31/12/2023	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	1.015.281.986	1.015.281.986	994.464.892	994.464.892
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	174.631.241	225.172.000	175.673.276	242.103.000
Financiële vaste activa	2	16.524.974	16.524.974	19.464.197	19.464.197
Handelsvorderingen	2	7.037.158	7.037.158	7.333.240	7.333.240
Kas en kasequivalenten	1	2.866.185	2.866.185	2.499.420	2.499.420
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	566.398.003	576.489.371	543.217.256	552.388.846
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	16.698.166	16.698.166	16.002.566	16.002.566
Andere langlopende verplichtingen	2	2.201.915	2.201.915	2.226.558	2.226.558
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	6.078.875	6.078.875	9.271.604	9.271.604
Andere kortlopende verplichtingen	2	732.675	732.675	2.735.556	2.735.556

(1) De reële waarde van de financiële leasings wordt bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. Voor meer informatie m.b.t. de berekeningswijze verwijzen we naar punt 'T 5.17 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 304.

T 5.34 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 € 3.531.617.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij punt '11.11 Remuneratieverslag 2024' op pagina 110.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2024 geen verdere transacties te melden.

T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 2024 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 (GJV)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2018	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 81007760	17/05/2023	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.	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 gewaardeerd op basis van de equity methode.

Voor meer informatie m.b.t. de fusies die tijdens het boekjaar 2024 hebben plaatsgevonden verwijzen we naar hoofdstuk 'II. Beheersverslag', punt '2.2.1 Fusies' op pagina 59.

Brakel (BE) | Neerhof



T 5.36 Vergoeding van de commissaris

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Mandaat	96.915	99.144
Andere controleopdrachten	7.000	7.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.700	14.600

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

T 5.37 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2024

T 5.37.1 Bijkomende investeringen en opleveringen

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar 2024 nog de volgende projecten heeft verworven en opgeleverd:

T 5.37.1.1 Bijkomende projecten in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	15/01/2025	Bloemendaal	2016	20 jaar (triple net)	€ 10,1
Opgeleverde projecten						
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

T 5.38 Alternatieve prestatie maatstaven

Een 'Alternative Performance Measure' (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM's in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM's worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in hoofdstuk 'VI. EPRA' op pagina 244 van dit jaarverslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM's, evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

T 5.38.1 Exploitiemarge

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurresultaat kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet de rendabiliteit van de verhuuractiviteiten van de Vennootschap.

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	58.195.056	52.640.307
Nettohuurresultaat	= B	69.613.592	65.905.564
Exploitiemarge	= A/B	83,60%	79,87%

T 5.38.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

Definitie: Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
Financieel resultaat	= A	-23.294.763	-35.070.838
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-4.347.695	-17.841.635
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-18.947.068	-17.229.203

T5.38.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/ passiva

Definitie: Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek 'XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/ passiva' van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen	= A	626.887.725	638.135.493
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-4.002.391	-21.780.342
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	4.347.695	17.841.635
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	626.542.421	642.074.199

T5.38.4 Interest coverage ratio

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform convenanten afgesloten door de Vennootschap dient deze waarde minimum 2,5 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	58.195.056	52.640.307
Totaal betaalde interestlasten	= B	18.090.404	15.295.746
Interest coverage ratio	= A/B	3,22	3,44

3. Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2024, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen ende kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 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 Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Care Property Invest nv, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.225.947.001 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 25.741.065.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“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 Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

Waardering van vastgoedbeleggingen**Beschrijving van het kernpunt**

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 83% van de activa van de Vennootschap.

Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek ‘vastgoedbeleggingen’ van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.015.281.986.

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

Specifiek hebben we:

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

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Toelichting 5.14 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het

gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen.

Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de 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 Geconsolideerde 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 Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep 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 Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

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

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

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

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

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

Verlag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (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 Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- EPRA (hoofdstuk VI)

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Care Property Invest nv per 31 december 2024 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Vanwege de technische beperkingen die inherent zijn aan de tagging van geconsolideerde jaarrekening volgens het ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op identieke wijze wordt weergegeven als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit rapport is gevoegd.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 22 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch *

Partner

* Handelend in naam van een BV

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2024

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat

De statutaire jaarrekening van Care Property Invest, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 WVV. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Care Property Invest, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan geconsulteerd worden via de website www.carepropertyinvest.be.

De verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2023 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 bij punt 4 van hoofdstuk 'VII. Jaarrekening', vanaf pagina 250 en deze per 31 december 2022 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2022 bij punt 4 van hoofdstuk 'VIII. Jaarrekening', vanaf pagina 242. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud over de statutaire jaarrekening gegeven.

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
I Huurinkomsten (+)	47.589.480	45.792.452
Nettohuurresultaat	47.589.480	45.792.452
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	330.103	416.052
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-338.489	-420.706
Vastgoedresultaat	47.581.094	45.787.798
IX Technische kosten (-)	-4.294	-5.653
Vastgoedkosten	-4.294	-5.653
Operationeel vastgoedresultaat	47.576.800	45.782.145
XIV Algemene kosten van de vennootschap (-)	-10.387.859	-9.712.915
XV Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	2.592.200	1.788.126
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	39.781.141	37.857.356
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-5.536.753	-6.462.200
XIX Ander portefeuilleresultaat (+/-)	0	-1.808
Operationeel resultaat	34.244.388	31.393.348
XX Financiële inkomsten (+)	11.667.504	10.045.754
XXI Netto interestkosten (-)	-18.897.788	-15.605.753
XXII Andere financiële kosten (-)	-848.071	-1.939.358
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-165.436	-29.445.241
Financieel resultaat	-8.243.792	-36.944.598
Resultaat voor belastingen	26.000.597	-5.551.249
XXIV Vennootschapsbelasting (-)	-294.976	-206.565
XXV Exittaks (-)	35.444	0
Belastingen	-259.532	-206.565
Netto resultaat (aandeel van de groep)	25.741.065	-5.757.814
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
Netto resultaat / globaal resultaat	25.741.065	-5.757.814

4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Netto resultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6959	-€ 0,1557
<i>Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>11,70%</i>	<i>-2,62%</i>
<i>Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>6,09%</i>	<i>-1,09%</i>

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	11.101.850	39.979.880
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	449.584	482.268
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.536.753	6.462.200
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	4.347.695	17.841.635
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.182.259	11.603.606
Dividenden dochtervennootschappen	4.173.623	820.110
Winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776.454	2.770.061
AANGEPASTE EPRA-WINST	36.842.915	34.222.066
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,9961	€ 0,9252
<i>Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	<i>16,74%</i>	<i>15,55%</i>
<i>Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum</i>	<i>8,72%</i>	<i>6,49%</i>

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2023 en 31 december 2024. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

De beurswaarde bedroeg € 11,42 op 31 december 2024 en € 14,26 op 31 december 2023. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel of de aangepaste EPRA-winst te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9494) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

4.3 Verkorte statutaire balans

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.224.769.781	1.197.148.490
B. Immateriële vaste activa	102.209	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	570.720.060	542.117.933
D. Andere materiële vaste activa	4.452.992	4.749.688
E. Financiële vaste activa	474.863.280	474.520.474
F. Vorderingen financiële leasing	166.439.691	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere activa	8.191.550	8.968.004
II. VLOTTENDE ACTIVA	7.766.203	17.999.436
A. Activa bestemd voor verkoop	0	9.990.756
D. Handelsvorderingen	4.188.135	4.364.401
E. Belastingenvorderingen en andere vlottende activa	1.081.264	1.379.717
F. Kas en kasequivalenten	1.974.206	1.846.098
G. Overlopende rekeningen	522.598	418.463
TOTAAL ACTIVA	1.232.535.985	1.215.147.926
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	626.887.725	638.135.493
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	81.729.272	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	25.741.065	-5.757.814
VERPLICHTINGEN	605.648.261	577.012.433
I. Langlopende verplichtingen	411.221.764	492.506.730
B. Langlopende financiële schulden ⁽¹⁾	393.234.161	475.144.850
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	16.698.166	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	1.289.437	1.359.314
II. Kortlopende verplichtingen	194.426.497	84.505.703
B. Kortlopende financiële schulden ⁽¹⁾	172.415.473	67.309.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.360.226	13.206.692
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.447	2.416
F. Overlopende rekeningen	3.648.351	3.987.258
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	1.232.535.985	1.215.147.926

(1) In het kader van de toepassing van de wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn werden als gevolg van reclassificaties tussen de rubrieken I.B. Langlopende financiële schulden en II.B. Kortlopende financiële schulden de cijfers per 31 december 2023 eveneens aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
A. Nettoresultaat / globaal resultaat	25.741.065	-5.757.814
B. Toevoeging aan / onttrekking reserves (-/+)	11.247.768	42.746.647
1 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	5.430.764	6.589.879
2 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	105.989	-127.679
5 Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	4.409.379	0
6 Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variatie in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	17.777.951
10 Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-61.684	63.684
11 Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	1.371.956	6.019.096
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.	-8.635	12.423.716
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	36.988.833	36.988.833
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB	29.474.332	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan c	7.514.501	36.988.833

Heemstede (NL) | De Meerhorst



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

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt '4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking' op pagina 329, post 'B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves'.		
Nettoresultaat	25.741.065	-5.757.814
Bedrag berekend bij 'Resultaatverwerking' punt B	11.247.768	42.746.647
Positief Nettoresultaat	36.988.833	36.988.833
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	25.741.065	-5.757.814
(+) Afschrijvingen en waardeverminderingen	449.584	482.268
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen	941.890	32.215.302
(+/-) Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	4.347.695	17.841.635
(+/-) Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-4.182.259	11.603.606
(+/-) Onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776.454	2.770.061
(+) Dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden, volgens de 'equity'-methode	4.173.623	820.110
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	5.536.753	6.462.200
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST	36.842.915	34.222.066
(B) De nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling		
(B) NETTOMEERWAARDEN	0	0
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)	29.474.332	27.377.653
2° Zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° = NETTOVERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST	0	30.566.790
Positieve verschil tussen 1° en 2°	29.474.332	0
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	29.474.332	0

4.6 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	31/12/2024	31/12/2023
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
Nettoactief	626.887.725	638.135.493
Voorgestelde dividenduitkering	-36.988.833	-36.988.833
Nettoactief na dividenduitkering	589.898.892	601.146.660
Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	220.065.062	220.065.062
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	299.352.326	299.352.326
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	42.140.093	47.570.857
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.465.859	-3.359.870
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 (+/-)	-803	4.408.577
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	7.176.014	7.167.379
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	565.266.834	575.204.331
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	24.632.057	25.942.329

4.7 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 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 investeringswaarde van het vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)							
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	34.923.968	-3.016.517	-16.404.604	11.942.615	16.176.816	19.930.967	63.553.245	88.664.299	563.394.815
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			19.236.769	-471.032	38.591.131		3.414.279	151.527	60.922.674	-60.922.674	
Dividenden										-27.741.625	-27.741.625
Resultaat van de periode ⁽³⁾										-5.757.814	-5.757.814
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.223.853									108.240.117
31 december 2023	220.065.062	299.352.326	54.160.737	-3.487.549	22.186.527	11.942.615	19.591.095	20.082.494	124.475.919	-5.757.814	638.135.492
1 januari 2024	220.065.062	299.352.326	54.160.737	-3.487.549	22.186.527	11.942.615	19.591.095	20.082.494	124.475.919	-5.757.814	638.135.492
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-6.589.879	127.679	-17.777.951	-63.684	-12.423.716	-6.019.096	-42.746.647	42.746.647	
Dividenden										-36.988.833	-36.988.833
Resultaat van de periode ⁽³⁾										25.741.065	25.741.065
31 december 2024	220.065.062	299.352.326	47.570.857	-3.359.870	4.408.577	11.878.931	7.167.379	14.063.398	81.729.272	25.741.065	626.887.724
Resultaatsverwerking 2024 voor dividenduitkering			-5.430.764	-105.989	-4.409.379	61.684	8.635	35.616.877	25.741.065	-25.741.065	
TOTAAL	220.065.062	299.352.326	42.140.093	-3.465.859	-803	11.940.615	7.176.014	49.680.275	107.470.337	0	626.887.724

(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.

Permanent document

VIII.



VIII. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

1.1 Vorm en naam (artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot 'openbare GVV'. Zij draagt de naam 'CARE PROPERTY INVEST', afgekort 'CP Invest'.

De naam van de Vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding 'Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap', of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden. Tevens dient de naam steeds door de woorden 'naamloze vennootschap' of de afkorting 'nv' te worden voorafgegaan of gevolgd.

De Vennootschap trekt haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aan via een openbaar aanbod van aandelen. De aandelen van de Vennootschap zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, m.n. Euronext Brussels.

De Vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de 'GVV-Wet') en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd op 23 april 2018 (het 'GVV-KB').

De Vennootschap is eveneens onderworpen aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake erfbelasting verbonden aan de maatschappelijke

rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.2 Zetel, adres, telefoonnummer en website

De zetel van de Vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest en dit te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 3 222 94 94 en per e-mail op info@carepropertyinvest.be.

De raad van bestuur kan de zetel verplaatsen naar gelijk welke andere plaats in België, mits inachtneming van de taalwetgeving.

De Vennootschap mag, bij beslissing van de raad van bestuur, administratieve zetels, burelen, bijhuizen, agentschappen en kantoren vestigen op gelijk welke andere plaats in België of in het buitenland.

Voor de toepassing van artikel 2:31 WVV is de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Het e-mailadres van de Vennootschap is info@carepropertyinvest.be.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit URD, tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

1.3 Oprichting en bekendmaking

De naamloze vennootschap Care Property Invest werd opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming 'Serviceflats Invest' krachtens een akte verleden voor notaris Jan Boeykens te Antwerpen, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176.

1.4 Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Antwerpen (afdeling Antwerpen) onder het nummer 0456.378.070.

1.5 Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;

(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF- overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het Koninklijk Besluit plaatsing van 15 juli 2011; (ii) DB(F) M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten; (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande

financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten



zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving (hierna samen, 'Projecten').

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB);

- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

1.6 Duur (artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor een onbepaalde duur en is actief sedert datum van oprichting.

Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

1.7 Boekjaar - Jaarrekening - Jaarverslag (artikel 41 van de statuten)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar (uitgezonderd het eerste boekjaar: dit liep van 30/10/1995 t.e.m. 31/12/1996).

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid, i.e. het jaarverslag. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de Vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het WVV, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, i.e. het controleverslag.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennisnemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het WVV.

1.8 Algemene Vergadering

In overeenstemming met artikel 32 van de gecoördineerde statuten vindt de gewone algemene vergadering elke laatste woensdag van de maand mei plaats.

1.9 Erkende Commissaris

In overeenstemming met artikel 29 van de statuten heeft de algemene vergadering van 25 mei 2022 de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met zetel te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7 b 001, ondernemingsnr. 0446.334.711, RPR Brussel en lidmaatschapsnr. B160, benoemd als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft mevrouw Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die belast wordt met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van EY Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2024 dient goed te keuren.

1.10 Interne audit

De raad van bestuur doet voor de interne auditfunctie in de zin van artikel 17§3 GVV-Wet beroep op een extern consultant. Sinds 1 februari 2023 neemt BDO Advisory bv/srl dit mandaat waar.

1.11 Vastgoeddeskundige

In toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB dient het vastgoed van de Vennootschap gewaardeerd te worden door een erkend en onafhankelijk vastgoeddeskundige. Deze dient de 'reële waarde' van de gebouwen te bepalen die wordt opgenomen in de jaarrekening van de Vennootschap. De Vennootschap doet hiervoor een beroep op (i) Stadim bv, met zetel te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 180, (ii) Cushman & Wakefield nv, met zetel te 1000 Brussel, Kunstlaan 56 en (iii) CBRE Unlimited Company met zetel te Connaught House, Number One Burlington Road, Dublin 4.

De respectievelijke overeenkomsten werden gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar. De lopende termijn voor Stadim bv eindigt op 31 december 2025, deze voor Cushman & Wakefield op 31 maart 2026 en deze voor CBRE op 31 maart 2025. Het ereloon van deze vastgoeddeskundigen is onafhankelijk van de reële waarde van het te waarderen vastgoed.

Evaluatiemethode

De evaluatie wordt uitgevoerd volgens de specifieke waarderingsmethoden van elke vastgoeddeskundige:

Stadim

De waardering is gebaseerd op een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen (Discounted Cash Flow, DCF), waarbij expliciete veronderstellingen over toekomstige inkomsten en restwaarde worden gehanteerd. De actualisatievoet houdt rekening met markttrentes, verhoogd met een risicopremie voor vastgoedinvesteringen. Daarnaast wordt conservatief rekening gehouden met rente- en inflatieschommelingen.

De resultaten worden getoetst aan eenheidsprijzen en rendementen van vergelijkbare verkooptransacties, waarbij correcties worden toegepast voor eventuele verschillen. Deze methodiek waarborgt een nauwkeurige en realistische waardebeoordeling, met inachtneming van financiële risico's en marktomstandigheden.

Cushman & Wakefield

De waardering wordt uitgevoerd op basis van de termijn- en reversiemethode. Deze methode combineert twee componenten:

1. De termijnwaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst of het zakelijk recht. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de huidige huurinkomsten voor deze periode. Indien er niet-terugvorderbare kosten ten laste van de eigenaar zijn, worden deze afgetrokken van de huidige huur. Vervolgens wordt de gecorrigeerde huurwaarde vermenigvuldigd met een multiplicator. De actualisatievoet wordt bepaald op basis van de risicovrije

rentevoet, vergelijkbare transacties, interne expertise, de solvabiliteit van de huurder, de staat van het gebouw en de aantrekkelijkheid van de locatie.

2. De reversiewaarde geeft de verwachte waarde van het vastgoed weer aan het einde van de looptijd. Afhankelijk van het type eigendom wordt een exitprijs of een exit yield vastgesteld, al dan niet inclusief CAPEX-provisies. De berekende waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de looptijd en vervolgens verdisconteerd naar de waarderingsdatum.
3. De uiteindelijke investeringswaarde van het vastgoed wordt bepaald door de termijnwaarde en de reversiewaarde samen te voegen.

CBRE

De waardering wordt uitgevoerd volgens de investeringsmethode, waarbij de huidige en geprojecteerde huurinkomsten worden gekapitaliseerd. De contractuele huur wordt gekapitaliseerd tegen een marktafhankelijk rendement, dat wordt getoetst aan de schatting van duurzame inkomsten.

Bij de bepaling van het rendement worden diverse factoren in overweging genomen, waaronder de kwaliteit en locatie van het vastgoed, de financiële draagkracht van de huurder en eventuele garanties. De door CBRE toegepaste rendementen zijn gebaseerd op langetermijnmarkthuren en houden rekening met de locatie, de aantrekkelijkheid voor bewoners, de overeengekomen huurniveaus, de huur als percentage van EBITDARM en de financiële stabiliteit van de huurder.

Om de marktconforme huur te bepalen, worden financiële gegevens en prognoses geanalyseerd. Hierbij wordt onder andere gebruikgemaakt van een gangbaar percentage van de EBITDAR, waarbij 55% een veelgebruikte norm is in Ierland. Marktvergelijkingen vormen de basis voor de rendementsbepaling, met aanpassingen om het groeipotentieel van de exploitant en de huurverplichtingen in kaart te brengen.

De huurinkomsten worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, wat bijdraagt aan een stabiele en voorspelbare inkomstenstroom.

Voor alle vastgoeddeskundigen geldt dat ontwikkelingsprojecten, zoals nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingswerken, tijdens de ontwikkelingsfase worden gewaardeerd door de uitstaande ontwikkelkosten af te trekken van de verwachte waarde. Deze verwachte waarde wordt bepaald op basis van de hierboven beschreven methoden.

1.12 Financiële dienst

Care Property Invest heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met volgende banken:

- Belfius Bank, als paying agent
- KBC Securities, als liquidity provider

1.13 Beursnotering

- Euronext Brussels
- Industry Classification Benchmark - 8673 Residential REITs.
- ISIN code: BE0974273055
- LEI nummer: 54930096UUTCQU64.

Hieronder een overzicht van de indexen waarin Care Property Invest ondertussen is opgenomen:

- Euronext Bel Mid Index (Euronext Brussels)
- Euronext Real Estate (Euronext Brussels)
- GPR (Global Property Research) General Europe Index
- GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)
- FTSE EPRA Nareit Global Index
- FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index

1.14 Analisten

Care Property Invest wordt gevolgd door:

Bank Degroof Petercam Vivien Maquet	+32 2 287 98 24	v.maquet@degroofpetercam.com
KBC Securities Lynn Hautekeete	+32 2 429 60 32	lynn.hautekeete@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers Gert De Mesure	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Belfius-Kepler Cheuvreux Frédéric Renard	+32 1 149 14 63	frenard@keplercheuvreux.com
ABN AMRO Steven Boumans	+31 63 056 91 59	steven.boumans@aa-ob.com
Berenberg Kai Klose	+44 20 32 07 78 88	kai.klose@berenberg.com
Van Lanschot Kempen Véronique Meertens	+31 20 348 84 44	v.meertens@vanlanschotkempen.com

1.15 Liquidity provider

De Vennootschap heeft momenteel KBC Securities als liquidity provider.

1.16 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV in het algemeen en van de residentiële GVV in het bijzonder, kan het aandeel Care Property Invest een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikelen 7:153 en 7:155 WVV kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website van Care Property Invest worden geraadpleegd (www.carepropertyinvest.be/investeren/aandeelhouder-woorden/).

1.18 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van rubriek 16.2 van de bijlage I van de Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 2019/980).

1.19 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Care Property Invest

Zie hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 24 in dit jaarverslag 2024.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap - belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Care Property Invest

Meer over de Vennootschap en haar geschiedenis, kan geraadpleegd worden verder in dit hoofdstuk bij '5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal' op pagina 343.

1.21 Informatie aan het publiek

De nodige informatie aangaande de Vennootschap wordt ter beschikking gesteld van het publiek om de transparantie, de integriteit en de goede werking van de markt te verzekeren zoals vereist door het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. De vereiste informatie wordt verspreid en opgeslagen overeenkomstig dit KB via de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), alsook met inachtnaam van de Circulaire FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012, incl. latere wijzigingen.

De informatie beschikbaar op de website van de Vennootschap vormt evenwel geen deel van dit URD, tenzij de informatie per verwijzing in dit URD werd opgenomen. Overeenkomstig het voormelde KB dient de verstrekte informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en dient het de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De bijeenroeping van de algemene vergadering wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en in een financieel dagblad en wordt ook bekendgemaakt via de media en de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be), met toepassing van het WVV. Iedere geïnteresseerde kan zich kosteloos registreren op de website van de Vennootschap om de persberichten per e-mail te ontvangen. De besluiten betreffende de benoemingen en ontslagen van de leden van de raad van bestuur en de commissaris, worden bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag wordt ter beschikking gesteld aan de aandeelhouders op naam en aan éénieder die erom verzoekt. De verslagen, de persberichten van de Vennootschap, de jaarlijkse informatie, de publicaties inzake de betaalbaarstelling van het dividend, alle verplicht bekend te maken informatie, alsook de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter zijn tijdens de geldigheidsduur van dit URD beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be). Bepaalde relevante wetsartikelen, koninklijke besluiten en beslissingen van toepassing voor Care Property Invest worden louter ter informatie vermeld op de website en kunnen aldaar geraadpleegd worden.

1.22 Door verwijzing opgenomen informatie

Voor een overzicht van de activiteiten, werkzaamheden en historische financiële informatie wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap voor de boekjaren 2022 en 2023, alsook naar de halfjaarlijkse financiële verslagen en de publicatie van de tussentijdse verklaringen van de raad van bestuur die door verwijzing worden opgenomen in dit URD. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen werden gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap. De tussentijdse verklaringen werden niet gecontroleerd door de commissaris. Deze informatie kan op de zetel of op de website (www.carepropertyinvest.be) van Care Property Invest worden geraadpleegd.

Waar hier niet naar het gehele document verwezen wordt, maar slechts naar bepaalde delen ervan, zijn de niet-opgenomen delen wat het huidig URD betreft niet relevant voor de belegger.

Jaarlijks financieel verslag 2022	
III. Beheersverslag	pagina 42-121
III. Vastgoedverslag	pagina 146-171
VI. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 176-249
VI./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 236-241
Jaarlijks financieel verslag 2023	
III. Beheersverslag	pagina 54-131
VI. Vastgoedverslag	pagina 134-159
VII. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 184-257
VII./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 244-249
Halfjaarlijks financieel verslag 2024	
I. Tussentijds beheersverslag	pagina 8-27
II. Vastgoedverslag	pagina 30-49
V. Verkorte financiële staten incl. Toelichtingen	pagina 72-95
V./9. Verslag van de commissaris	pagina 92
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2024	
Zie website van de Vennootschap, https://www.carepropertyinvest.be	
Gecoördineerde statuten	
De gecoördineerde statuten per 26/04/2023 zijn integraal opgenomen in dit hoofdstuk onder punt '6. Gecoördineerde statuten'.	
Corporate Governance Charter	
Zie website van de Vennootschap, https://www.carepropertyinvest.be/investeren/corporate-governance/	

1.23 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

2. Inlichtingen i.v.m. mogelijke oorzaken of gevolgen van een eventuele openbare overnamebieding

Vermeldingen ingevolge artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (FSMA/2012_01 d.d. 11 januari 2012). Care Property Invest geeft hieronder een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding. Voor het boekjaar 2024 heeft de Vennootschap geen meldingen te doen.

2.1 Regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling

De Vennootschap heeft geen kennis van enige regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Vennootschap.

2.2 Bepalingen in de statuten opgenomen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd

Er wordt verwezen naar artikel 7 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - TOEGESTAAN KAPITAAL. Het gebruik van het toegestaan kapitaal wordt echter overeenkomstig artikel 7:202 WVV beperkt in het geval van kennisgeving door de FSMA aan de Vennootschap van een openbaar overnamebod. Het kan evenwel niet uitgesloten worden dat deze bepaling mogelijks een vertragend of verhinderend effect zou kunnen hebben op een eventueel overnamebod.

2.3 Kapitaalstructuur

De kapitaalstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk 'IV. Care Property Invest op de beurs', punt '4. Aandeelhouderschap' op pagina 240. Overeenkomstig artikel 38 van de statuten geeft ieder aandeel recht op één stem. Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 345). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be

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

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

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

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

2.4 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2024 bezat Care Property Invest geen enkel eigen aandeel dat werd ingekocht om de Vennootschap in staat te stellen haar verplichtingen na te komen m.b.t. de remuneratie van het management.

2.5 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 345). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - OVERDRACHT VAN AANDELEN

ARTIKEL 15 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

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

2.6 Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn - beschrijving van deze rechten

Niet van toepassing: op 31 december 2024 zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de aandelen van Care Property Invest.

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

Niet van toepassing: er zijn geen aandelenplannen.

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

Niet van toepassing.

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 346). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 16 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

ARTIKEL 17 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - VOORTIJDIGE VACATURE

ARTIKEL 18 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - VOORZITTERSCHAP

ARTIKEL 25 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - COMITÉS

ARTIKEL 27 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - DAGELIJKS BESTUUR

2.10 De regels voor de wijziging van de statuten

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

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 347). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 14 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

Verdere toelichting wordt gegeven in hoofdstuk 'II. Beheersverslag' onder punt '11.9



Tilburg (NL) | Maria Margarithakerk

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

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (zie punt '6. Gecoördineerde statuten' op pagina 348). De statuten zijn ook beschikbaar op www.carepropertyinvest.be.

[ARTIKEL 13 van de gecoördineerde statuten per 26/04/2023 - OVERDRACHT VAN AANDELEN](#)

Er zijn op 31 december 2024 geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend aan de Vennootschap.

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

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij de Vennootschap partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over de Vennootschap na een openbaar overnamebod, behoudens de managementovereenkomsten die werden afgesloten met de CEO, CFO, COO, CBDO en CLO in het kader van hun mandaat als effectieve leider en een aantal kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten met kredietinstellingen.

Contractuele bepalingen in de managementovereenkomsten inzake opzegging en vertrekvergoeding worden toegelicht in hoofdstuk II. Beheersverslag, '11.11 Remuneratieverslag 2024' op pagina 110.

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

De Belgische arbeidswetgeving dient te worden gerespecteerd bij ontslag van werknemers.

De kredieten die de Vennootschap afgesloten heeft en die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een controlewijziging over de Vennootschap, werden overeenkomstig artikel 7:151 WVV door de algemene vergadering goedgekeurd en bekendgemaakt en/of worden op de eerstvolgende algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)

3.1 Verantwoordelijke personen voor de in het URD verstrekte informatie

De Gedelegeerd Bestuurders zijn verantwoordelijk voor de in dit URD verstrekte informatie, met name: de heren Patrick Couttenier, Filip Van Zeebroeck, Philip De Monie en Willem Van Gaver en mevrouw Valérie Jonkers.

3.2 Verklaring van de voor het URD verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de informatie in het URD in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het URD zou wijzigen.

3.3 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden.

Het betreft hier in het bijzonder de inlichtingen verstrekt door de commissaris van de Vennootschap, EY Bedrijfsrevisoren (Kouterveldstraat 7 b 001, 1831 Diegem), de uiteenzetting '1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is' op pagina 204' opgesteld door en in dit jaarverslag onder hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' en '4. Verslag van de vastgoeddeskundige' op pagina 349, eveneens in hoofdstuk 'III. Vastgoedverslag' opgenomen met akkoord van de erkende vastgoeddeskundigen Stadim bv (Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen), Cushman & Wakefield nv (Kunstlaan 56, 1000 Brussel) en CBRE (Connaught House, 1 Burlington Road, Dublin 4, Ireland). De Vennootschap heeft geen weet van mogelijke belangen die de deskundigen zouden hebben in Care Property Invest.

4. Overige verklaringen

4.1 Verklaring van de verantwoordelijke personen cfr. KB van 14 november 2007

Hierbij verklaren de verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

4.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

4.3 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat de Vennootschap in boekjaar 2024 geen gerechtelijke procedure heeft gestart.

De raad van bestuur verklaart dan ook dat op datum van publicatie er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende is, dat een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Care Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.



Vorst (BE) | Nuance

5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383	210
		1.249.383	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.446	10.000
		60.743.829	10.210
7 februari 1996	Beursintroductie op Euronext Brussels		
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	566	10.210
		60.744.395	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
2012	Investeringsprogramma 2.000 serviceflats voltooid		
2014	Serviceflats Invest wordt Care Property Invest en bouwt voort aan de toekomst. Care Property Invest heeft sinds 25 november 2014 het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	889.004	149.425
		61.633.399	10.359.425
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.093	2.825.295
		78.442.492	13.184.720
2016	Opname Care Property Invest-aandeel als BEL Mid Cap in BEL Mid- Index.		
2016	Lid EPRA-organisatie en opname EPRA prestatie-indicatoren in financiële verslagen.		
15 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.971.830	1.844.160
		89.414.322	15.028.880
2017	De eerste projecten in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk worden verworven.		
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.945	4.293.965
		114.961.266	19.322.845
2018	Intrede op Nederlandse markt.		

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
27 juni 2018	Schrapping bijzondere aandelen en omzetting ervan naar gewone aandelen.	114.961.266	19.322.845
		114.961.266	19.322.845
2019	Opname Care Property Invest-aandeel in Euronext Next 150-index		
3 april 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.545.602	746.301
		119.506.869	20.086.876
26 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.831.673	307.870
		121.338.541	20.394.746
2020	Intrede op Spaanse markt		
15 januari 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.439.112	1.250.376
		128.777.653	21.645.122
19 juni 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.624.755	273.091
		130.402.408	21.918.213
25 juni 2020	Kapitaalverhoging in geld (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek)	13.040.239	2.191.821
		143.442.647	24.110.034
20 januari 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.091.030	1.696.114
		153.533.677	25.806.148
17 november 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.692.997	1.124.968
		160.226.675	26.931.116
2022	Intrede op Ierse markt		
20 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.022.088	171.794
		161.248.673	27.102.910
7 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3.800.035	638.715
		165.048.798	27.741.625
24 januari 2023	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	55.016.264	9.247.208
		220.065.062	36.988.833
2024	Opname Care Property Invest-aandeel in FTSE EPRA Nareit Global Index en FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index		

6. Gecoördineerde statuten

Historiek

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Jan Boeykens op:

- 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 19951124/208.
- 7 februari 1996, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 maart daarna onder nummer 19960319/128.
- 9 juni 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 19990716/228.

Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato 16 mei 2001, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 20010817/309.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akten verleden voor voornoemde notaris op:

- 28 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna onder nummer 20040216/0025164.
- 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna onder nummer 20071207/0176419.
- 27 juni 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna onder nummer 20120717/0125724.
- 26 juni 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 20130719/0112410.
- 19 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna onder nummer 20140416/0082192.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op:

- 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna onder nummer 20140715/0136439.
- 25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 20141216/0233120.
- 22 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 20150717/0103638.
- 22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016 onder nummer 20160714/0098793.
- 15 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017, onder nummer 20170411/0051595.
- 27 oktober 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november nadien, onder nummer 20171127/0165423.
- 16 mei 2018, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni nadien, onder nummer 20180612/0090633.
- 3 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 april nadien, onder nummer 20190430/0059222.
- 26 juni 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juli nadien, onder nummer 20190712/0094013.
- 18 december 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari nadien, onder nummer 20200124/0014900.
- 15 januari 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 februari nadien, onder nummer 20200212/20024540.
- 15 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.

- 19 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.
- 23 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 juli 2020 nadien, onder nummer 20200722/0083098.
- 25 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 5 augustus nadien, onder nummer 20200805/0090304.
- 20 januari 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 februari 2021 nadien, onder nummer 20210218/0022138.
- 17 november 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 21 december 2021 nadien, onder nummer 20211221/0148585.
- 20 juni 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 2 augustus 2022 nadien onder nummer 20220802/0093038 en 6 februari 2023, onder nummer 20230206/0017983.
- 7 juli 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 23 december 2022 nadien, onder nummer 20221223/0151634.
- 24 januari 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 1 maart 2023 nadien, onder nummer 20230301/0030017.
- 26 april 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 juli 2023 nadien, onder nummer 20230724/0094648.

Gecoördineerde tekst der statuten

Per 26 april 2023

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar 'de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap', wordt daarmee bedoeld 'de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap'.

TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - BELEGGINGSBELEID - DUUR

ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, genaamd 'openbare GVV' of 'OGVV'. Zij draagt de naam 'CARE PROPERTY INVEST', afgekort 'CP Invest'.

Deze maatschappelijke naam van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding 'Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht', of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden 'naamloze vennootschap' of de afkorting 'NV' te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de 'GVV-Wet') en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het 'GVV-KB') zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijftien tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma's van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd en met ingang van 1 januari 2015 ingevoegd in artikel 2.76.0.1. van het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (de 'Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013').

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest.

Hij mag bij beslissing van de raad van bestuur overgeplaatst worden naar gelijk welke andere plaats in België, mits inachtneming van de taalwetgeving.

De vennootschap mag, bij beslissing van de raad van bestuur, administratieve zetels, burelen, bijhuizen, agentschappen en kantoren vestigen op gelijk welke andere plaats in België of in het buitenland.

Voor de toepassing van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is de website van de vennootschap www.carepropertyinvest.be. Het e-mailadres van de vennootschap is info@carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 3 - VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp,

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;

(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het Koninklijk Besluit plaatsing van 15 juli 2011;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving' (hierna samen, 'Projecten').

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeelheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofdactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofdactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt,

vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

- 1° deel te nemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- 2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- 3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen; en
- 4° contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

ARTIKEL 5 - DUUR

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting.

Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN**ARTIKEL 6 - KAPITAAL**

Het kapitaal bedraagt tweehonderdveertig miljoen vijftienzestigduizend tweeënzestig euro vijf cent (€ 220.065.062,05).

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door zesendertig miljoen negenhonderdachtentachtigduizend achthonderd drieëndertig (36.988.833) aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het kapitaal te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,

2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en

3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023], in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).

Deze machtiging is geldig voor een duur van twee jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van [5 april 2023 of, indien het vereiste aanwezigheidsquorum niet zou zijn bereikt op de eerste buitengewone algemene vergadering, 26 april 2023] in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd op iedere wijze toegelaten onder de toepasselijke regelgeving, o.a. door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen

vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal. Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terug betaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

Desgevallend, dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura

uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 8 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen. Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans te worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de dwingende bepalingen van de toepasselijke regelgeving te worden geëerbiedigd.

8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving.

Desgevallend dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een

periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging. Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld evenmin van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbreng-overeenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 8.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 8.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In dit geval verwijst 'datum van de inbrengovereenkomst' naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

ARTIKEL 9 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van de nominale waarde. De aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder en volgens de beperkingen opgelegd door de wet, op naam of gedematerialiseerd zijn. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik kosteloos schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd. Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden. Dit register van de effecten op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

ARTIKEL 10 - EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 11 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBODEN RECHTEN

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, behoudens andere overeenkomst met de blote eigenaar

ARTIKEL 12 - (BLANCO)

ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN AANDELEN

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 - VERWERVING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of in pand te nemen met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.

Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020. De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen. Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn te vervreemden conform artikel 7:218, §1, lid 1, 2° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De toelatingen hiervoor vermeld, zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochtervennootschappen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervennootschap door haar dochtervennootschappen.

ARTIKEL 15 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk Besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de 'Transparantiewetgeving'), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

ARTIKEL 16 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkings sfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar. De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de vennootschap realiseert. Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de eerst volgende algemene vergadering na het verstrijken van de duur van het respectieve mandaat, die voor zover dit

noodzakelijk is in het licht van het wettelijk en statutair aantal bestuurders, in nieuwe benoemingen heeft voorzien. Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden gekozen. De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die, net zoals de leden van het bestuursorgaan, moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving of de gereguleerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten. De benoeming van de bestuurders en van de effectieve leiding wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van het voorgaande artikel 16 en de van toepassing zijnde regelgeving.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 18 - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn bestuurders. De voorzitter zit de raad van bestuur voor.

ARTIKEL 19 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige niet-uitvoerende bestuurder.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

ARTIKEL 20 - BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.

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

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

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan een e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Iedere bestuurder kan per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze aan een ander lid van de raad van bestuur volmacht geven om hem op een vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen.

De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter. Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders. Indien een bestuurder, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dient hij zich te richten naar het bepaalde in artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De leden van de raad van bestuur zullen eveneens de artikelen 37-38 van de GVV-Wet naleven.

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de bestuurder die de vergadering voorziet doorslaggevende stem.

ARTIKEL 21 - NOTULEN

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen dat wordt gehouden op de zetel van de vennootschap. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 22 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.

Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

ARTIKEL 23 - BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 24 - VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met hun opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 25 - COMITÉS

25.1 Adviserende comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité op overeenkomstig artikel 7:99 en artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

25.2 Overige comités

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 7:98 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere andere adviserende comités oprichten.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling, de opdracht en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij, binnen de perken van het dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door het bevoegde orgaan.

ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur draagt het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap op aan een college van dagelijks bestuur dat bestaat uit minstens drie leden. Een bestuurder die tevens lid is van het college van dagelijks bestuur zal 'gedelegeerd bestuurder' genoemd worden.

ARTIKEL 28 - (BLANCO)

ARTIKEL 29 - CONTROLE

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen van de vennootschap vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving en de statuten, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA. De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 3:67 Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 30 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap.

Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat. De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 31 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

ARTIKEL 32 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de laatste woensdag van de maand mei om elf uur.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen telkens wanneer de aandeelhouders die samen één tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 33 - BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering alsook de voorstellen van besluit, en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda ten minste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 34 - TOELATING

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hiernavolgende vereisten:

Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving

op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, per post of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht. De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, kan aan de aandeelhouders het recht worden verleend om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

ARTIKEL 35 - STEMMING BIJ VOLMACHT

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen. Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

ARTIKEL 36 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder. De voorzitter wijst een secretaris en twee stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Eén persoon kan zowel secretaris als stemopnemer zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau, dat wordt vervolledigd door de overige leden van de raad van bestuur.

ARTIKEL 37 - VERDAGING

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen. Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen. De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - BERAADSLAGING

Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend. De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst. De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan oprechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal. Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd behaald), waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

ARTIKEL 40 - NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt. De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom vragen.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

In de notulen van de algemene vergaderingen wordt voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen. Deze informatie wordt openbaar gemaakt via de website, binnen vijftien dagen na de algemene vergadering.

TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING

ARTIKEL 41 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG
Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid, i.e. het jaarverslag. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, i.e. het controleverslag.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennisnemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 42 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, worden eveneens ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereglementeerde markt en met de GVV-wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

ARTIKEL 43 - BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst. De vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 44 - BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 7:213 Wetboek van Vennootschappen en vereniging, interimdividenden uitkeren.

ARTIKEL 45 - (BLANCO)

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 46 - VEREFFENING

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming. Bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningcomité. Ten aanzien van derden worden zij als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde ondernemingsrechtbank is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 2:87 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 47 - VERDELING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt, het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 48 - WOONSTKEUZE

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar wordt voor de duur van zijn opdracht geacht woonstkeuze te doen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten. De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 49 - RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 50 - GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd). Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

Voor de vennootschap

De notaris

7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

7.1 Definitie

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 zoals laatst gewijzigd door de wet van 28 april 2020. De GVV-Wet definieert de GVV als een vennootschap die (i) wordt opgericht voor onbepaalde duur, (ii) de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4 of artikel 76/5 van de GVV-Wet (zie hieronder) en (iii) als zodanig vergund is door de FSMA. De 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap' (afgekort 'openbare GVV') is een GVV waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. Een openbare GVV is bijgevolg beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient verspreid te zijn onder het publiek ('free float').

De openbare GVV oefent overeenkomstig de GVV-Wet een activiteit uit die erin bestaat:

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) binnen de grenzen van artikel 7, 1, b van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten, (ii) DB(F) M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten; (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate'

overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en groene energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare en/of groene energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV's staan onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich o.a. houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Care Property Invest had sinds haar oprichting tot 25 november 2014 het statuut van vastgoedbevak. Op 25 november 2014 heeft de Vennootschap het statuut van openbare GVV aangenomen.

7.2 Algemene kenmerken

7.2.1 Activiteiten

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de openbare GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een openbare GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van 'vastgoed' bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

Gewoon vastgoed:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat, in laatstgenoemd geval, de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):

- vi. aandelen van openbare en institutionele vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

- ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REITs') genoemd);

- x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;

- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van

Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen 'ander vastgoed' (vermeld in punten vi tot xi) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat erin om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, enz. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

7.2.2 Verplichtingen

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (zie verder), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de 'pay-out ratio'): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen, 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversifieerd zijn dat een passende spreiding van de risico's kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat 'één enkel vastgoed geheel' vormt

(onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

7.2.3 Fiscale gevolgen

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-afrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op 'geheime commissielonen' op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de aftrek voor risicokapitaal of van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten, maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exittaks, net zoals dit het geval was voor de vastgoedbevaks. Het tarief van de exittaks bedraagt momenteel 15%.

De GVV is onderworpen aan de 'abonnementstaks' van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, geven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 80%, conform de programmawet van 27 december 2021, van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. De portefeuille van Care Property Invest bestaat immers volledig uit dergelijk vastgoed en kan overeenkomstig haar statutair doel ook enkel uit dergelijk vastgoed bestaan.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

De meerwaarden gerealiseerd door Belgische natuurlijke personen die de aandelen van de GVV niet verworven hebben in het kader van de uitoefening van een professionele activiteit, zijn niet belastbaar indien zij kaderen in het normale beheer van het privé-vermogen. De minderwaarden zijn niet aftrekbaar.

Belgische binnenlandse vennootschappen

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 18 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%.

Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevaks.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap- aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 15% indien de GVV minstens 80%, belegd in vastgoed dat bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden.

Bepaalde niet-inwoners die gevestigd zijn in landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits bepaalde formaliteiten, genieten van een vermindering of een vrijstelling van de roerende voorheffing.

Taks op beurstransacties

De aankoop en de verkoop en elke andere verkrijging en overdracht ten bezwarende titel in België van bestaande aandelen van de GVV (secundaire markt) door de tussenkomst van een 'professionele tussenpersoon' maken, zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,12%/0,35%/1,32% al naargelang de aard van de effecten met een maximum van € 1.300/€ 1.600/€ 4.000 per transactie en per partij.

Erfbelasting

De aandelen van Care Property Invest kunnen onder de voorwaarden, zoals gesteld onder artikel 2.7.6.0.1 van de VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) genieten van een vrijstelling van erfbelasting. De Vennootschap bezit immers haar erkenning in de zin van dit artikel. De wijziging van statuut van BEVAK naar GVV heeft dus op geen enkele wijze een invloed op deze vrijstelling.



**Uitgekeerde dividenden,
aan natuurlijke personen
met een woonplaats in
België, door een GVV
die voor meer dan 80%
investeert in zorgvastgoed,
zijn onderhevig aan het
verlaagd tarief van 15%
roerende voorheffing.**

Lexicon

IX.



 care
property
invest

IX. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Immateriële vaste activa:

de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Materiële vaste activa:

de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Vorderingen financiële leasing:

de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.

Vastgoedbeleggingen:

de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de prijs. Voor projecten via een inbreng in natura wordt de prijs bepaald op basis van de inbrengovereenkomst. Voor ontwikkelingsprojecten omvat de aanschaffingswaarde de prijs die betaald werd voor de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 Voorwetenschap

Voorwetenschap is informatie in de zin van artikel 7, leden 1 tot 4 van de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie en betekent: elke informatie, op cumulatieve wijze: (i) die niet openbaar werd gemaakt; (ii) die concreet is, dit wil zeggen dat de informatie betrekking heeft op een bestaande situatie of een situatie waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van deze situatie of deze gebeurtenis op de koers van het aandeel. Indien het tussenstappen van een in de tijd gespreid proces betreft, kunnen deze stappen op zich voorwetenschap uitmaken, indien deze voldoende concreet zijn; (iii) die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of op het aandeel van Care Property Invest; (iv) en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, de koers van het aandeel Care Property Invest significant zou kunnen beïnvloeden.

1.3 BER

Een Building Energy Rating (BER) wordt gebruikt in Ierland en beoordeelt een gebouw op basis van hoe energiezuinig deze is. De schaal loopt van A tot en met G, waarbij gebouwen met een A-label het meest energiezuinig zijn en gebouwen met een G-label het minst.

1.4 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde wooneenheden ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft de initiële portefeuille, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de acquisities uit het nieuwe vastgoedprogramma wordt het leegstandsrisico overgedragen aan de exploitant, met uitzondering van het project 'Tilia' in Gullegem.

1.5 BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving. Deze methode zet de standaard voor best practice in duurzaam ontwerp.

1.6 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.7 Compliance officer

De Compliance officer ziet toe op de naleving van de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap en meer in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap en beheert het compliancerisico van de Vennootschap.

1.8 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020'), zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.9 CSRD

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een Europese richtlijn die bedrijven binnen de scope van de wetgeving verplicht om uitgebreider, transparanter en consistentere rapporteren over duurzaamheidsinformatie. De richtlijn vervangt en breidt de bestaande rapporteringsverplichtingen uit en verplicht deze bedrijven om zowel duurzaamheidsimpacten als risico's en kansen te rapporteren volgens de principes van dubbele materialiteit. De rapportering dient te gebeuren volgens de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

1.10 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

1.11 Double net

Double net huurovereenkomsten betreffen overeenkomsten waarbij alle eigenaarslasten (verzekeringen, belastingen en volledige onderhoud) worden overgedragen aan de exploitant met uitzondering van de werkzaamheden aan de structuur danwel de facade van de gebouwen. De Vennootschap heeft slechts één project in portefeuille dat afgesloten werd met een erfpachtovereenkomst van het type 'double net', zijnde het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde.

1.12 Dubbele materialiteit

Een dubbele materialiteitsanalyse is een methodiek om te bepalen welke duurzaamheidsthema's voor een organisatie het meest relevant zijn. Ze kijkt zowel naar het effect van duurzaamheidsfactoren op de onderneming zelf (financiële materialiteit - outside-in) als naar de impact van de onderneming op mens en milieu (impactmaterialiteit - inside-out). Deze analyse helpt bij het identificeren van materiële thema's die strategische besluitvorming en duurzaamheidsrapportering aansturen.

1.13 EPC

Een energieprestatiecertificaat (EPC) is een document dat weergeeft hoe energiezuinig een gebouw of gebouweenheid is.

1.14 EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

1.15 Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 15 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk gebruiksrecht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot en gebruik van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter - behoudens andersluidend beding - een jaarlijkse vergoeding, 'canon' genaamd (Titel 7 'Erfpacht' boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek).

Erfpachtovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht op 1 september 2021, vallen behoudens afwijking daarvan onder de oude regelgeving van het Burgerlijk Wetboek, en beschikken zodus over een minimum duurtijd van 27 jaar.

1.16 ESRS

De European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zijn Europese rapporteringsstandaarden die bepalen welke duurzaamheidsinformatie bedrijven binnen de scope van de CSRD moeten verstrekken. De standaarden vertalen het principe van dubbele materialiteit naar concrete rapporteringsvereisten over milieu-, sociale en governanceonderwerpen. Ze zorgen voor structuur, vergelijkbaarheid en transparantie in duurzaamheidsverslaggeving binnen de Europese Unie.

1.17 Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exittaks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Het huidige exittakspercentage bedraagt 15%

1.18 Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek.

1.19 FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

1.20 Gesloten periode

Periode waarin personen met een leidinggevende functie en hun nauw verwante personen, alsook alle personen opgenomen op de lijst van personen met voorkennis conform de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten (de zogenaamde 'insiderslijst') van Care Property Invest, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandelingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.21 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014 en nadien gewijzigd, laatst op 23 april 2018.

1.22 GVV-Wet

De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014 en nadien gewijzigd, laatst door de Wet van 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017.

1.23 IAS/IFRS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

1.24 Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa. De Vennootschap heeft enkel Interest rate swaps die haar toelaten om vlottende rentevoeten om te ruilen naar vaste rentevoeten.

1.25 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan noodzakelijke bijkomende mutatiekosten zijn inbegrepen (voorheen 'waarde vrij op naam' genoemd).

1.26 IPCC

Intergovernmental Panel on Climate Change - Het IPCC is een intergouvernementele organisatie van de Verenigde Naties. Het IPCC zorgt ervoor dat beleidsmakers steeds over de meest relevante en actuele informatie uit het wetenschappelijke onderzoek rondom klimaatverandering kunnen beschikken.

1.27 LCA

De levenscyclusanalyse is een holistische analyse die de totale milieubelasting van een product of gebouw gedurende de hele levenscyclus in kaart brengt.

1.28 Looptijd

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille (een synoniem is 'duration').

1.29 Liquidity provider

Een liquidity provider is een financiële instelling (in het geval van Care Property Invest: KBC Securities) die onder toezicht van Euronext en de FSMA een opdracht van marktanimatie uitvoert met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap. De opdracht van marktanimatie heeft tot doel om de liquiditeit van transacties in aandelen van de Vennootschap te bevorderen en meer in het bijzonder een gepaste interactie tussen vraag en aanbod te favoriseren en aldus een vrije werking van de markt te bevorderen om zo de koersschommelingen in het aandeel te reduceren.

1.30 Marktkapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.31 Minimale uitkeringsplicht

Volgens artikel 13 van het GVV-KB dient de Vennootschap als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van de aangepaste EPRA-winst (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B);
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Voor de berekening van de bedragen (A) en (B) verwijzen we naar hoofdstuk 'VI. Jaarrekening' rubriek '4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV' op pagina 330.

1.32 MSCI

MSCI ESG-ratings geven een beoordeling van de veerkracht van bedrijven op lange termijn ten aanzien van milieu-, sociale en governance-kwesties (ESG). De ESG Industry Materiality Map van MSCI geeft de huidige belangrijkste ESG-kwesties weer en hun bijdrage aan de ESG-ratings van bedrijven.

1.33 Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 12% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de beroepsverkoper: 5% in het Waals Gewest, 6% in het Vlaams Gewest en 8% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (beiden tot 99 jaar): 5% (vanaf 01/01/2025) of 0,5% als de erfpachthouder of opstalhouder een vzw is;
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn. Voor de Nederlandse en Spaanse vastgoedbeleggingen bestaat geen bijzondere afspraak en zijn de wettelijke tarieven inzake overdrachtsbelasting van toepassing.

1.34 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden.

'Inventariswaarde van de aandelen' is een synoniem voor nettowaarde van aandeel.

1.35 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten
- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuurNIS 2

Nieuwe Europese richtlijn inzake cyberbeveiliging van netwerk- en informatiesystemen. De NIS2-richtlijn stelt een uniform rechtskader vast om de cyberbeveiliging in 18 kritieke sectoren in de hele EU te handhaven. Ook worden de lidstaten opgeroepen nationale cyberbeveiligingsstrategieën vast te stellen en met de EU samen te werken voor grensoverschrijdende reacties en handhaving.

1.36 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext (een synoniem is 'velociteit').

1.37 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben (Titel 8 'Opstal' Boek 3 'Goederen' van het Burgerlijk Wetboek).

1.38 Pay-out ratio

Bruto- of nettodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, zijnde de aangepaste EPRA-winst.

1.39 Reële waarde

De reële waarde of 'fair value' wordt voor de vastgoedbeleggingen in België als volgt berekend:

Gebouwen met een investeringswaarde boven € 2,5 miljoen:

De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddelde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

Gebouwen met een investeringswaarde lager dan € 2,5 miljoen:

wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);

wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt om de 4 jaar herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Voor de overige landen waar de Vennootschap actief is, geldt het principe dat de fair value gelijk is aan de investeringswaarde verminderd met de mutatierechten (marktwaarde kosten koper)

1.40 REMIND

Het Integrated Assessment Model REMIND (Regionale Model voor Investerings en Ontwikkeling) geeft de toekomstige evolutie van de wereldeconomieën weer, met speciale aandacht voor de ontwikkeling van de energiesector en de gevolgen voor ons wereldklimaat. Alle broeikasgasemissies als gevolg van menselijke activiteiten zijn in het model opgenomen.

1.41 SABS

The Sustainability Accounting Standards Board faciliteert openbaarmaking van materiële duurzaamheidsinformatie en ontwikkeld sectorspecifieke standaarden.

1.42 SDG

De Sustainable Development Goals (SDG) of Duurzame Ontwikkelingsdoelen zijn opgesteld door de Verenigde Naties en vormen een universeel kader voor verantwoord ondernemen. De SDG's bieden een kader dat bedrijven helpt bij het definiëren van hun bedrijfsverantwoordelijkheid, strategie en actieplanning. De SDG's helpen ondernemingen hun strategie te verbinden met mondiale prioriteiten, zoals vastgelegd in de Agenda 2030 voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties.

1.43 Schuldgraad

Teller:

'Totaal van de passiva' op de balans bestaande uit:

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Noemer:

'Totaal van de activa' onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Het resultaat mag niet meer bedragen dan 65%.

1.44 Transparantiewetgeving

De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen B.S. 12 juni 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, B.S. 4 maart 2008.

1.45 Triple net

Triple net huurovereenkomsten betreffen overeenkomsten waarbij de huurder (zorgoperator) alle eigenaarslasten draagt voor het onroerend goed. Zo zal hij instaan voor het volledige eigenaarsonderhoud, verzekeringen en belastingen die betrekking hebben op het onroerend goed.

1.46 Universeel registratiedocument

Instellingen waarvan effecten zijn toegelaten tot een gereguleerde markt kunnen elke jaar een registratiedocument opstellen in de vorm van een universeel registratiedocument met een beschrijving van de organisatie, bedrijfsactiviteiten, financiële positie, winsten, vooruitzichten en governance- en aandeelhoudersstructuur van de instelling. Het Universeel Registratiedocument mag gebruikt worden met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

1.47 Vennootschap

Care Property Invest nv.

1.48 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van het college van dagelijks bestuur of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur of het college van dagelijks bestuur en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

1.49 Verordening (EU) 2017/1129

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

1.50 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen d.d. 23 maart 2019, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 4 april 2019, met inwerkingtreding op 1 mei 2019 en ter vervanging van het vroegere Wetboek van Vennootschappen d.d. 7 mei 1999.

1.51 Woonzorgdecreet

Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 mei 2009, en in werking getreden op 1 januari 2010, samen met haar uitvoeringsbesluiten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

2. Afkortingen

AICB	Alternatieve Instelling voor Collectieve Belegging
APM	Alternative Performance Measure (Alternatieve prestatie maatstaven)
BE-REIT	Belgian Real Estate Investment Trust
BEAMA	Belgian Association of Asset Managers (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BER	Building Energy Rating
BEVAK	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BPR	Best Practices Recommendations
BREEAM	Building Research Establishment's Environmental Assessment Method
CBDO	Chief Business Development Officer
CDB	Comité van dagelijks bestuur
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CLO	Chief Legal Officer
CODM	Chief Operating Decision Maker (bij Care Property Invest: CDB)
COO	Chief Operating Officer
CP	Commercial Paper
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CVA	Credit Valuation Adjustment
DBF	Design, Build & Finance
DB(F)M	Design, Build, (Finance) & Maintain
DCF	Discounted Cashflow
DPS	Dividend Per Share (dividend per aandeel)
DVA	Debt Valuation Adjustment
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortisation
EBITDAR	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortisation & Rent
EBITDARM	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortisation, Rent & Management fees
EMS	Energy Management System (energiemonitoringsysteem)
EPC	Energieprestatiecertificaat
EPRA	European Public Real Estate Association
EPS	Earnings Per Share (winst per aandeel)
ESG	Environmental, Social & Governance
ESMA	European Securities and Markets Authority (Europese effecten en markten autoriteit)
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
EV	Elektrisch Voertuig
FBI	Financiële Beleggingsinstelling (NL-REIT)
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GAV	Gewone Algemene Vergadering
GHW	Geschatte HuurWaarde
GPR	Global Property Research
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GRI	Global Reporting Initiative
GVBF	Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds
GVV	Gereguleerde Vastgoedvennootschap

HIQA	Health Information and Quality Authority
IAS	International Accounting Standards
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
IRS	Interest Rate Swap
KB	Koninklijk Besluit
KMO	Kleine & Middelgrote Ondernemingen
LCA	Levenscyclus analyse
Lfl	Like-for-like
LTIP	Long Term Incentive Plan
LTV	Loan-to-Value
MSCI	Morgan Stanley Capital International
MTN	Medium Term Notes (Obligaties (LT) en Commercial Paper (KT))
NAW	Nettoactiefwaarde
NDV	Net Disposal Value
NIR	Netto Initieel Rendement
NIS 2	Richtlijn inzake Netwerk- en Informatiesystemen
NRV	Net Reinstatement Value
NTA	Net Tangible Assets
NV	Naamloze Vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
OLO	Lineaire obligatie
SASB	Sustainability Accounting Standards Board
sBPR	sustainability Best Practices Recommendations
SBTi	Science Based Targets initiative
SDG	Sustainable Development Goal of Duurzame Ontwikkelingsdoel
SMART	Specifiek, meetbaar, haalbaar, relevant en tijdsgebonden doelstelling
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ES-REIT)
Sw	Strafwetboek
TCFD	Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
URD	Universeel Registratiedocument
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
Vlabel	Vlaamse Belastingdienst
VTE	Voltijdsequivalent
VWAP	Volume-Weighted Average Price
VZW	Vereniging Zonder Winstoogmerk
WIB	Wet Inkomstenbelasting
WVV	Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al bijna 30 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt.

Care Property Invest verwerft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van langetermijncontracten.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 151 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Daardoor neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.



Filip Van Zeebroeck

CFO

filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Patrick Couttenier

CEO

patrick.couttenier@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Valérie Jonkers

COO

valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be