



Tussentijds financieel verslag eerste kwartaal 2025



Gereguleerde informatie
bekendmaking 14 mei 2025, na beurstijd 18.00 uur

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit tussentijds financieel verslag zijn juridisch bindend. Beleggers kunnen zich in het kader van hun contractuele verhouding met de Vennootschap aldus steeds beroepen op de vertaalde versies. Care Property Invest, vertegenwoordigd door zijn 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.

Financiële highlights

Kerncijfer	31 maart 2025	31 december 2024	31 maart 2024	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.252,6 m	€ 1.240,5 m		+1%
Marktkapitalisatie	€ 446,1 m	€ 422,4 m		+6%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	45,03%	45,40%		-1%
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,08%		3,15%	-2%
Huurinkomsten	€ 18,3 m		€ 17,0 m	+8%

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 11,6 miljoen (+16,8% t.o.v. 31 maart 2024), ofwel € 0,31 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 maart 2025: 99%
- Gemiddelde indexatie: 3,00%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 78,0% vastgoedbeleggingen en 22,0% financiële leasings

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 45,03%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 1,7 miljoen
- Stabiele waardering portefeuille: + € 3,7 miljoen reële waardeverhoging voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2024 en 31 maart 2025. De daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2024 is voornamelijk het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 maart 2025: € 83,3 miljoen.

Risico-avers profiel

- 24% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (66,5%), Nederland (17,8%), Spanje (8,3%) en Ierland (7,4%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 94%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,54 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 6,89 jaar

Verhoging van de guidance voor 2025

- EPS: € 1,08
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 31 maart 2025: 8,29%)

Tussentijds financieel verslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste kwartaal 2025

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2025. Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

1.1.1 Projecten eerste kwartaal 2025 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
Lopende projecten in ontwikkeling						
't Nieuwland	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025 ⁽¹⁾	20 jaar (triple net)	€ 8,9
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1

(1) Per 18 april 2025 werd dit project opgeleverd.

1.1.2 Projecten eerste kwartaal 2025 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)	€ 10,9

1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal 2025

1.2.1 Opgeleverd project

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht kan Care Property Invest aankondigen dat zij na de afsluiting van het eerste kwartaal van 2025 nog volgend project heeft opgeleverd:

1.2.1.1 Opgeleverd project in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
't Nieuwland	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

1.2.2 Andere gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal van 2025

1.2.2.1 Wijziging voorzitterschap Audit Comité

Vanaf 28 mei 2025 zal Dirk Van den Broeck zijn functie als voorzitter van het Auditcomité neerleggen. Hij zal opgevolgd worden door een onafhankelijke bestuurder.



't Nieuwland (NL) | Almelo

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/03/2025	31/03/2024
I	Huurinkomsten (+)	18.278.414	16.983.811
NETTOHUURRESULTAAT		18.278.414	16.983.811
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	314.458	327.058
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-316.570	-329.904
VASTGOEDRESULTAAT		18.276.303	16.980.965
IX	Technische kosten (-)	-198	0
VASTGOEDKOSTEN		-198	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.276.104	16.980.965
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.808.717	-2.972.825
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-149.520	383.698
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		16.317.867	14.391.839
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	3.670.872	-3.147.503
OPERATIONEEL RESULTAAT		19.988.739	11.244.335
XX	Financiële inkomsten (+)	583	4.777
XXI	Netto-interestkosten (-)	-4.418.831	-4.301.312
XXII	Andere financiële kosten (-)	-195.382	-221.091
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	3.603.432	3.349.380
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.010.198	-1.168.246
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.978.540	10.076.090
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-899.065	-492.710
XXV	Exittaks (-)	0	33.934
BELASTINGEN		-899.065	-458.776
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		18.079.475	9.617.314
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		18.079.475	9.617.314

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/03/2025	31/03/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	18.079.475	9.617.314
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,4888	€ 0,2600
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	8,22%	4,37%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,05%	1,97%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/03/2025	31/03/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	18.079.475	9.617.314
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-6.508.641	291.933
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	98.297	117.299
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.670.872	3.147.503
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-3.603.432	-3.349.380
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	201.925	189.487
Uitgestelde belastingen	465.441	187.024
AANGEPASTE EPRA-WINST	11.570.834	9.909.247
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,3128	€ 0,2679
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	5,26%	4,50%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	2,59%	2,03%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 maart 2024 en 31 maart 2025. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het brutorendement wordt berekend in tabel ‘2.2 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 ‘2.3 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 € 12,06 per 31 maart 2025 en € 13,20 per 31 maart 2024. 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 maart 2024 met 77,77% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 13,38% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2025 zijn gestegen met 7,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte vastgoedbelegging in 2025 en de projecten die gedurende het boekjaar 2024 werden opgeleverd (€ 0,8 miljoen), (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,0% bedraagt per 31 maart 2025 (€ 0,5 miljoen) en (iii) huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervaldag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op de EURIBOR rentes van toepassing op de vervaldag van deze erfpacht (€ -0,1 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 76% van de totale huurinkomsten per 31 maart 2025, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 24% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 78% en de financiële leasings 22%.

Op datum van dit verslag werd 99% van de totaal gefactureerde huur over het eerste kwartaal van 2025 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties. N.a.v. de verlaging van de rating door Standard & Poor 's en Moody 's van Colisée, de moedervernootschap van Armonea dat 13,23 % van de huren vertegenwoordigd, kan Care Property Invest melden dat er geen huurachterstallen zijn.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 maart 2024 gedaald met € -1.164.108 en bevatten hoofdzakelijk de tegenboeking van provisies n.a.v. een akkoord met de vorige CEO Peter Van Heukelom (€-0,96 miljoen).

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn eveneens aanzienlijk gedaald. Dit is het gevolg van de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 26,1 VTE's per 31 maart 2024 naar 22,6 VTE's per 31 maart 2025. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat de CBDO en CLO die sinds 1 juli 2024 deel uitmaken van het comité van dagelijks bestuur gedurende de eerste jaarhelft van 2024 als VTE werden meegeteld.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 383.698 per 31 maart 2024 naar € -149.520 per 31 maart 2025. De daling is hoofdzakelijk het gevolg van het wegvallen van een ontvangen vergoeding van € 0,3 miljoen n.a.v. een dading die in het eerste kwartaal van 2024 werd gesloten met een projectontwikkelaar.

Per 31 maart 2025 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 89.798, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten, wat bijdraagt tot het kasresultaat van de Vennootschap.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -201.925. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn duidelijk gestabiliseerd gedurende het eerste kwartaal van 2025 en kenden een beperkte stijging van € 3.670.872 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 licht gestegen als gevolg van gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden dat gedurende het eerste kwartaal van 2025 hoger lag dan tijdens het eerste kwartaal van 2024. De gewogen gemiddelde interestvoet is als gevolg van de dalende marktrentevoeten gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze bedraagt per 31 maart 2025 3,08% t.o.v. 3,15% per 31 maart 2024.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 31 maart 2025 werden haar openstaande schulden voor 93,88% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 maart 2025 beïnvloed ten belope van € 3.603.432 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 maart 2025 bedraagt de totale impact tot op heden € 3.456.937, ten opzichte van € -176.988 per 31 december 2024.

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 maart 2025 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse en Nederlandse vastgoedprojecten.

De afschaffing van het FBI-statuut in Nederland brengt in het eerste kwartaal van 2025 een stijging van de belastingdruk van € 0,49 miljoen met zich mee, waarvan € 0,33 miljoen betrekking heeft op uitgestelde belastingen. Dit laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2025 op geconsolideerde basis € 11.570.834 ten opzichte van € 9.909.247 op 31 maart 2024. Dit betekent een stijging van 16,77%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 16,77% van € 0,2679 op 31 maart 2024 naar € 0,3128 op 31 maart 2025.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		31/03/2025	31/12/2024
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.230.277.917	1.215.001.996
B.	Immateriële vaste activa	99.122	102.209
C.	Vastgoedbeleggingen	1.030.224.306	1.015.281.986
D.	Andere materiële vaste activa	4.430.120	4.495.430
E.	Financiële vaste activa	17.198.538	16.524.974
F.	Vorderingen financiële leasing	166.371.732	166.439.691
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.989.625	8.191.550
H.	Uitgestelde belastingen - activa	3.964.475	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA		10.488.982	10.945.005
D.	Handelsvorderingen	7.498.548	7.037.159
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	249.904	260.587
F.	Kas en kasequivalenten	1.971.912	2.866.185
G.	Overlopende rekeningen	768.619	781.074
TOTAAL ACTIVA		1.240.766.900	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		644.967.200	626.887.725
A.	Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B.	Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C.	Reserves	80.856.897	81.729.272
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	44.692.914	25.741.065
VERPLICHTINGEN		595.799.699	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen		439.735.611	414.366.255
B.	Langlopende financiële schulden	421.809.321	393.982.531
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	13.737.737	16.698.166
E.	Andere langlopende verplichtingen	2.241.151	2.201.915
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.947.403	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen		156.064.088	184.693.021
B.	Kortlopende financiële schulden	145.589.931	172.415.473
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.251.719	6.078.874
E.	Andere kortlopende verplichtingen	729.471	732.675
F.	Overlopende rekeningen	5.492.966	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.240.766.900	1.225.947.001

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste kwartaal van 2025 met € 14.942.320. De variatie wordt verklaard door (i) de verwerving van een vastgoedbelegging (€ 10,2 miljoen), (ii) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 1,1 miljoen) en (iii) de stijging van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 3,6 miljoen).

In de loop van het eerste kwartaal van boekjaar 2025 werden er geen projecten opgeleverd.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een totaalbedrag van € 1.028,9 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 maart 2025 bevat deze rubriek € 4.430.120 aan ‘materiële vaste activa voor eigen gebruik’, die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2024 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 € 222.400.000 per 31 maart 2025. 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 maart 2025 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,03% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 106.310 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De beperkte daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2024, toen deze € 225.172.000 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 het eerste kwartaal van 2025 zijn de financiële schulden van de Vennootschap nagenoeg ongewijzigd gebleven.

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2025 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 maart 2025 bedraagt het opgenomen bedrag € 88,8 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Per 31 december 2024 bedroeg het opgenomen bedrag aan commercial paper € 84,0 miljoen en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2025	31/12/2024
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,54	4,52
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	566.554.215	565.649.633
Gewogen gemiddelde rentevoet op afsluitdatum ⁽¹⁾	3,20%	3,32%
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,08%	3,22%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeckt werden	425.045.042	375.168.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	3.456.937	-176.988

(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 93,88% van haar schulden ingedeckt per 31 maart 2025, hetzij via een interest rate swap of cap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 6,89 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,12% op 31 maart 2025. 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 € 393,0 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 € 70,3 miljoen.

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 € 2.241.151 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2024. 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 € 6.078.874 per 31 december 2024 tot € 4.251.719 per 31 maart 2025. 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](#) blijven nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2024. Ze bedragen € 729.471 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/03/2025	31/12/2024
Totale activa	1.240.766.900	1.225.947.001
Verplichtingen	-595.799.699	-599.059.276
NETTO ACTIVA	644.967.200	626.887.726
Netto activa per aandeel	€ 17,44	€ 16,95
Totale activa	1.240.766.900	1.225.947.001
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-599.256.636	-598.882.287
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	641.510.264	627.064.714
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 17,34	€ 16,95
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.288.805.543	1.276.487.760
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-601.372.829	-601.467.009
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	687.432.714	675.020.752
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,58	€ 18,25

(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 Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

2.6 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	31/03/2025	31/03/2024
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,30	€ 0,26
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,31	€ 0,27
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,96%	17,14%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,96%	17,14%

Periode afgesloten op	31/03/2025	31/12/2024
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 19,97	€ 19,59
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 18,58	€ 18,25
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 18,50	€ 18,04
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,76%	5,55%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,80%	5,64%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,01%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	45,03%	45,40%

(1) De berekening van de aangepaste EPRA-winst houdt rekening met de correctie van een aantal bedrijfsspecifieke niet-kaselementen.

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in 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 maart 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project ‘Tilia’.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,12% op 31 maart 2025. 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.

3.1 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 hypotheses 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 2025 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 in de loop van het eerste kwartaal van 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.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 47,12% op 31 maart 2025.

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.

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,50 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.

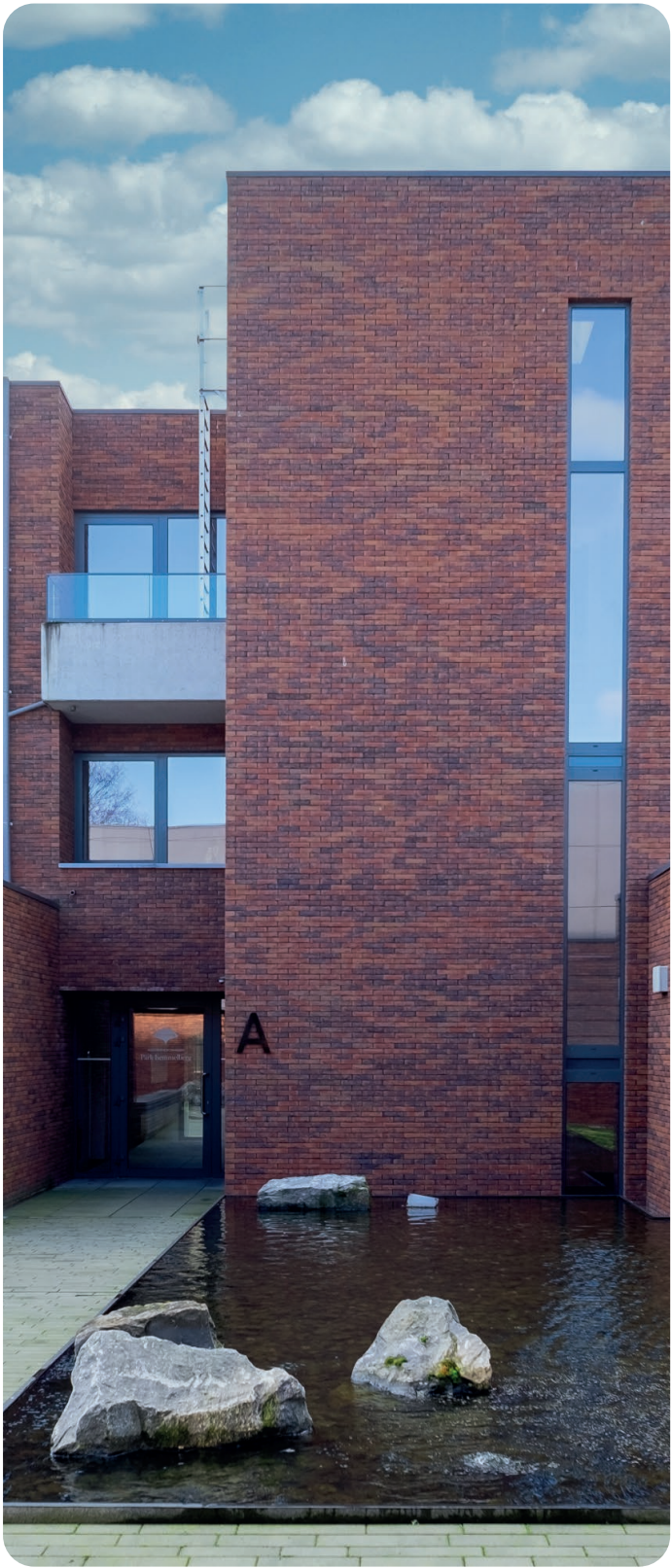
Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2025 € 73 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2024 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2024 circa € 69,6 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de dalende marktrentevoeten voor 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,08. Dit betreft een lichte stijging t.o.v. de eerder gegeven guidance van € 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.

4. 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 ons Jaarlijks verslag 2024: marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire en andere risico's. Het volledige verslag werd gepubliceerd op onze website, www.carepropertyinvest.be.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

5. Financiële kalender⁽¹⁾

	Buitengewone Algemene Vergadering (BAV I)	28 mei 2025, 10.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
	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
	Buitengewone Algemene Vergadering (BAV II) (indien het vereiste quorum niet bereikt werd op BAV I)	26 juni 2025, 10.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
	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
	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2026	13 mei 2026, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen

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 beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 13/05/2025 circa € 488 miljoen.

De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

De gegevens opgenomen in dit persbericht werden niet onderworpen aan het nazicht door de commissaris
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 basishypothesen 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.



Patrick Coutennier

CEO

patrick.coutennier@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



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

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