

Tussentijds
financieel verslag
derde kwartaal 2025



Gereguleerde informatie
bekendmaking 4 november 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	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2024	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.247,1 m	€ 1.240,5 m		+1%
EPRA NTA	€ 18,00	€ 18,25		-1%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	46,56%	45,40%		+3%
Net financial debt / EBITDA	9,1	9,6		-5%
	01/01/2025-30/09/2025		01/01/2024-30/09/2024	
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,06%		3,25%	-6%
Interest coverage ratio	3,58		3,24	+10%
Huurinkomsten	€ 54,9 m		€ 52,0 m	+6%

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 33,2 miljoen (+9,9% t.o.v. 30 september 2024), ofwel € 0,90 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 30 september 2025: 98%
- Gemiddelde indexatie: 3,08%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 79,3% vastgoedbeleggingen en 20,7% financiële leasingen

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 46,56%. De stijging t.o.v. 31 december 2024 is het gevolg van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, dat in het derde kwartaal reeds gemilderd werd.
- Beperkte verplichtingen uit gecommitteerde ontwikkelingen: € 0,5 miljoen.
- Stabiele waardering van de portefeuille: + 0,17% like-for-like reële waardeverhoging voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2024 en 30 september 2025. De daling van de reële waarde van de leasingen in vergelijking met 31 december 2024 is voornamelijk het gevolg van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen.
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 september 2025: € 74,0 miljoen.

Risico-avers profiel

- 23% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden
- Actief in solide markten: België (66,0%), Nederland (18,3%), Spanje (8,3%) en Ierland (7,4%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 91%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,25 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 6,39 jaar

Verhoging van de guidance voor 2025

- EPS: € 1,16
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 30 september 2025: 8,59%)

Tussentijds financieel verslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen derde kwartaal van 2025

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de lopende projecten in ontwikkeling tijdens het derde kwartaal van boekjaar 2025.

1.1.1 Projecten derde kwartaal 2025 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1

1.1.2 Projecten derde 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	Q4 2025	20 jaar (triple net)	€ 10,9

1.1.3 Andere gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2025

1.1.3.1 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2025 voor de vierde 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 2025 voor de negende opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal 2025

1.2.1 Verkochte en opgeleverde projecten

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

1.2.1.1 Verkoop project in België

Naam	Exploitant	Verkoop-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Classificatie	Verkoopprijs (in € miljoen)
Desinvestering						
De Nieuwe Ceder	Selys & Kompas	01/10/2025	Deinze	2019	Vastgoedbelegging	€ 9,4



Elche (ES) | Solimar Elche

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/09/2025	30/09/2024
I	Huurinkomsten (+)	54.939.305	51.978.721
NETTOHUURRESULTAAT		54.939.305	51.978.721
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.093.772	1.089.154
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.116.916	-1.096.201
VASTGOEDRESULTAAT		54.916.161	51.971.675
IX	Technische kosten (-)	-198	-4.074
VASTGOEDKOSTEN		-198	-4.074
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		54.915.962	51.967.601
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-6.760.487	-8.111.309
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-487.918	297.821
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		47.667.558	44.154.113
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.588.127	-2.129.732
OPERATIONEEL RESULTAAT		49.255.685	42.024.381
XX	Financiële inkomsten (+)	2.445	5.425
XXI	Netto-interestkosten (-)	-13.309.686	-13.625.026
XXII	Andere financiële kosten (-)	-688.188	-672.466
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	3.000.939	-4.333.842
FINANCIEEL RESULTAAT		-10.994.489	-18.625.909
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		38.261.195	23.398.473
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.856.844	-726.514
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
BELASTINGEN		-1.856.844	-691.069
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		36.404.351	22.707.404
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		36.404.351	22.707.404

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/09/2025	30/09/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	36.404.351	22.707.404
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,9842	€ 0,6139
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	16,54%	10,32%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	8,46%	4,28%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/09/2025	30/09/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	36.404.351	22.707.404
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-3.226.122	7.494.187
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	307.887	464.521
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.588.127	2.129.732
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-3.000.939	4.333.842
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	615.365	577.684
Uitgestelde belastingen	439.691	-11.591
AANGEPASTE EPRA-WINST	33.178.229	30.201.591
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,8970	€ 0,8165
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	15,08%	13,72%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	7,71%	5,69%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 30 september 2024 en 30 september 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 € 11,64 per 30 september 2025 en € 14,36 per 30 september 2024. Op heden zijn er 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 30 september 2024 met 17,21% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 7,96% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 30 september 2025 zijn gestegen met 5,70% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De variatie van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte vastgoedbelegging in 2025 en de projecten die gedurende het boekjaar 2024 en 2025 werden opgeleverd (€ 2,0 miljoen), (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,1% bedraagt per 30 september 2025 (€ 1,5 miljoen) en (iii) de 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 (€ -0,5 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 76% van de totale huurinkomsten per 30 september 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 79% en de financiële leasings 21%.

Op datum van dit verslag werd 98% van de totaal gefactureerde huur over de eerste drie kwartalen van 2025 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 30 september 2024 gedaald met € -1.350.822 en bevatten onder meer de tegenboeking van bonusprovisies voor het management. Het grootste gedeelte hiervan werd teruggenomen 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 25,6 VTE's per 30 september 2024 naar 22,0 VTE's per 30 september 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. In het algemeen heeft de Vennootschap een actieve kostenbeheersing toegepast in functie van haar activiteit.

De afschrijvingen en waardeverminderingen zijn eveneens gedaald, daar ze in 2024 de volledige waardevermindering van € 114.339 bevatten die werd opgenomen n.a.v. het faillissement van een Nederlandse operator.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 297.821 per 30 september 2024 naar € -487.918 per 30 september 2025. De daling is o.a. 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. Ook de vergoedingen voor projectbeheer, welke grotendeels betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten zijn met bijna €0,3 miljoen gedaald t.o.v. 30 september 2024.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -615.365. 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 de eerste drie kwartalen van 2025 en kenden een beperkte stijging van € 1.588.127 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 nagenoeg ongewijzigd gebleven tov de eerste drie kwartalen van 2024. Enerzijds was het gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden dat gedurende de eerste drie kwartalen van 2025 uitstond hoger dan tijdens dezelfde periode in 2024, anderzijds is de gewogen gemiddelde interestvoet als gevolg van de dalende marktrentevoeten gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze bedraagt per 30 september 2025 3,06% t.o.v. 3,25% per 30 september 2024.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 30 september 2025 werden haar openstaande schulden voor 90,74% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 30 september 2025 beïnvloed ten belope van € 3.000.939 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 30 september 2025 bedraagt de totale impact tot op heden € 2.428.223, 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 30 september 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 de eerste drie kwartalen van 2025 een stijging van de belastingdruk van € 0,99 miljoen met zich mee, waarvan €0,61 miljoen betrekking heeft op de vennootschapsbelasting en € 0,37 miljoen betrekking heeft op uitgestelde belastingen. Dit laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. Voor gans het boekjaar 2025 verwacht Care Property Invest dat de afschaffing van het FBI-statuut zal resulteren in een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting van circa € 0,8 miljoen.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 september 2025 op geconsolideerde basis € 33.178.229 ten opzichte van € 30.201.591 op 30 september 2024. Dit betekent een stijging van 9,86%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 9,86% van € 0,8165 op 30 september 2024 naar € 0,8970 op 30 september 2025. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten en lagere algemene kosten.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/09/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.218.840.132	1.215.001.996
B. Immateriële vaste activa	142.420	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	1.019.988.757	1.015.281.986
D. Andere materiële vaste activa	4.400.789	4.495.430
E. Financiële vaste activa	16.231.811	16.524.974
F. Vorderingen financiële leasing	166.233.894	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.576.184	8.191.550
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.266.276	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA	21.416.113	10.945.005
A. Activa bestemd voor verkoop	9.329.430	0
D. Handelsvorderingen	8.331.353	7.037.159
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	551.576	260.587
F. Kas en kasequivalenten	2.477.061	2.866.185
G. Overlopende rekeningen	726.695	781.074
TOTAAL ACTIVA	1.240.256.244	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	626.303.243	626.887.725
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	70.481.502	81.729.272
D. Nettoresultaat van het boekjaar	36.404.352	25.741.065
VERPLICHTINGEN	613.953.001	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen	504.384.651	414.366.255
B. Langlopende financiële schulden	486.055.055	393.982.531
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.799.656	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	2.306.485	2.201.915
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.223.455	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen	109.568.350	184.693.021
B. Kortlopende financiële schulden	98.889.318	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.844.481	6.078.874
E. Andere kortlopende verplichtingen	187.931	732.675
F. Overlopende rekeningen	5.646.618	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.240.256.244	1.225.947.001

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in de eerste drie kwartalen van 2025 met € 4.706.771. 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 (€ 2,2 miljoen), (iii) de stijging van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 1,6 miljoen) en (iv) de overboeking van het project ‘De Nieuwe Ceder’ in Deinze naar ‘activa bestemd voor verkoop (€ -9,3 miljoen).

In de loop van de eerste drie kwartalen van boekjaar 2025 werd één project opgeleverd met een conventionele waarde van circa € 8,9 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een totaalbedrag van € 1.018,7 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 30 september 2025 bevat deze rubriek € 4.400.789 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 € 217.813.000 per 30 september 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. Voor de verdiscontering van de toekomstige erfpacht bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,02% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,00% per 30 september 2025.

Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,19% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 104.117 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 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.

Activa bestemd voor verkoop

Zoals supra reeds vermeld werd In deze rubriek het project ‘De Nieuwe Ceder’ in Deinze opgenomen. Dit project werd op 1 oktober 2025 verkocht aan Leieborg vzw, een ervaren en gerenommeerde zorgorganisatie voor mensen met een beperking, voor een marktconform bedrag van € 9,4 miljoen.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het lagere investeringsritme in de eerste drie kwartalen van 2025 zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen. Gedurende deze periode werden wel enkele lopende kredietlijnen die vervielen in de loop van 2025 en 2026 verlengd, wat de verschuiving tussen kortlopende een langlopende financiële schulden verklaart.

De Vennootschap beschikt op 30 september 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 30 september 2025 bedraagt het opgenomen bedrag € 90,5 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	30/09/2025	31/12/2024
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,25	4,52
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	584.099.337	565.649.633
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,06%	3,22%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	424.841.042	375.168.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	2.428.223	-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 90,74% van haar schulden ingedekt per 30 september 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 6,39 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,56% op 30 september 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 € 349,0 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 € 35,3 miljoen. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, welk heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad van 49,45% per 30 juni 2025, heeft in het derde kwartaal reeds een milderend effect gehad.

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 € 2.306.485 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 € 4.844.481 per 30 september 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 zijn eveneens gedaald t.o.v. 31 december 2024. Ze bedragen € 187.931 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	30/09/2025	31/12/2024
Totale activa	1.240.256.244	1.225.947.001
Verplichtingen	-613.953.001	-599.059.276
NETTO ACTIVA	626.303.243	626.887.726
Netto activa per aandeel	€ 16,93	€ 16,95
Totale activa	1.240.256.244	1.225.947.001
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-616.381.224	-598.882.287
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	623.875.020	627.064.714
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,87	€ 16,95
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.284.259.166	1.276.487.760
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-618.566.465	-601.467.009
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	665.692.701	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	€ 18,00	€ 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	30/09/2025	30/09/2024
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,87	€ 0,79
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,90	€ 0,82
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,93%	15,96%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,93%	15,96%

Periode afgesloten op	30/09/2025	31/12/2024
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 19,38	€ 19,59
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 18,00	€ 18,25
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 17,82	€ 18,04
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,79%	5,55%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,79%	5,64%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,01%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	46,56%	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 30 september 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.



Alseberg (BE) | Ter Beuken

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,56% op 30 september 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 en de eerste drie kwartalen van 2025 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap, op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie en haar historische inningsgraad.

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 de eerste drie kwartalen van 2025 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de verdere loop van 2025 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Het negatieve effect van de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leases, waar voor enkele panden de erfpacht op vervaldag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervaldag van deze erfpacht, zal voor 2025 ongeveer € 0,7 miljoen bedragen t.o.v. vorig boekjaar. Voor 2026 zal dit effect ongeveer € 1,1 miljoen EUR bedragen t.o.v. het huidig boekjaar.
- 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;
- Gelet op het triple-netkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen.
- 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 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 48,56% op 30 september 2025. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, welk heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad per 30 juni 2025, heeft in het derde kwartaal reeds een milderend effect gehad. Het blijft de doelstelling van de Vennootschap om deze schuldgraad beneden de 50% te houden.

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 13,16 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).



Haacht (BE) | Klappgat

De Vennootschap verwacht mede door een actieve kostenbeheersing in functie van de activiteit van de onderneming en de impact van de dalende marktrentevoeten voor 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,16. Dit betreft een stijging t.o.v. de eerder gegeven guidance van € 1,11.

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 raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 24 tot en met 47 in het Jaarverslag 2024, blijven gelden voor het resterende kwartaal van boekjaar 2025. Het Jaarverslag 2024 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

Risicofactor ‘2.1 Risico’s verbonden aan de solvabiliteit van de huurders’ is in de loop van de eerste drie kwartalen van 2025 wel verder geëvolueerd:

- Uit haar financiële verslaggeving blijkt dat Armonea verlieslatend is en dat ze financiële steun heeft ontvangen van de Colisée-groep (via interne kredietlijnen en het versterken van de kapitaalstructuur). Sinds begin 2025 zijn de financiële ratings van Colisée, de moedervernootschap van Armonea, door Standard & Poor ’s en Moody ’s verlaagd tot respectievelijk CCC- en Caa2. Armonea vertegenwoordigt 13,22% van de totale huurinkomsten per 30 september 2025, verspreid over 7 gebouwen in België. Tot op heden werden alle contactueel verschuldigde huurbedragen aan Care Property Invest betaald.
- De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continue en geval per geval volgen om, waar nodig, een evenwichtige oplossing te vinden in het belang van alle belanghebbenden, rekening houdend met de specifieke situatie.

5. Financiële kalender⁽¹⁾

	Persbericht jaarcijfers 2025	2 maart 2026, na beurstijd
	Jaarverslag 2025	April 2026
	Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2026	12 mei 2026, na beurstijd
	Gewone Algemene Vergadering	27 mei 2026, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
	Halfjaarlijks financieel verslag 2026	2 september 2026, na beurstijd
	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2026	4 november 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 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 verworft, 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 150 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.

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 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



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