



Halfjaarlijks financieel verslag 2025



Gereguleerde informatie
bekendmaking 2 september 2025, na beurstijd 18.00 uur

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit halfjaarlijks 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 juni 2025	31 december 2024	30 juni 2024	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.250,3 m	€ 1.240,5 m		+1%
EPRA NTA	€ 17,79	€ 18,25		-3%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	47,31%	45,40%		+4%
Net financial debt / EBITDA	9,2	9,6		-4%
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,03%		3,19%	-5%
Interest coverage ratio	3,69		3,31	+11%
Huurinkomsten	€ 36,6 m		€ 34,3 m	+7%

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 22,5 miljoen (+13,0% t.o.v. 30 juni 2024), ofwel € 0,61 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 30 juni 2025: 98%
- Gemiddelde indexatie: 3,08%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 78,9% vastgoedbeleggingen en 21,1% financiële leasings

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 47,31%. De stijging t.o.v. 31 december 2024 is het gevolg van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering.
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 0,5 miljoen
- Stabiele waardering van de portefeuille: + 0,09% like-for-like reële waarde­stijging voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2024 en 30 juni 2025. De beperkte daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2024 is vooral het gevolg van het verder aflopen van de leasetermijnen.
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 juni 2025: € 64,2 miljoen.

Risico-avers profiel

- 23% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (66,2%), Nederland (18,1%), Spanje (8,3%) en Ierland (7,4%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 89%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,34 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 6,64 jaar

Verhoging van de guidance voor 2025

- EPS: € 1,11
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 30 juni 2025: 8,01%)

Inhoud

I. Tussentijds Beheersverslag	3	IV. EPRA	59
1. Belangrijke gebeurtenissen	3	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	59
2. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	7	V. Verkorte financiële staten	71
3. Vooruitzichten	16	1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	71
4. Voornaamste risico's en onzekerheden	19	2. Geconsolideerde balans	72
5. Belangenconflicten	20	3. Kasstroomtabel	73
6. Corporate governance	22	4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	75
7. Onderzoek en ontwikkeling	23	5. Toelichtingen	77
8. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)	24	6. Gebeurtenissen na balansdatum	88
II. Vastgoedverslag	27	7. Transacties met verbonden partijen	89
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	27	8. Gegevens over de dochterondernemingen	89
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	35	9. Verslag van de Commissaris	90
3. Overzicht projecten vastgoedbeleggingen	39	10. Alternatieve prestatie maatstaven	91
4. Verslag van de vastgoeddeskundigen	43		
III. Care Property Invest op de beurs	51		
1. Beurskoers en volume	51		
2. Dividendbeleid	53		
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	54		
4. Aandeelhouderschap	55		
5. Financiële kalender	56		

Tussentijds Beheersverslag



I. Tussentijds Beheersverslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2025

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het eerste semester 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 semester 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						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
't Nieuwland	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

1.1.2 Projecten eerste semester 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 eerste semester van 2025

1.1.3.1 Toegestaan kapitaal

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025 werd besloten tot de hernieuwing en vervanging van de machtiging inzake het toegestane kapitaal en dit als volgt:

- Ten belope van een maximumbedrag van € 110.032.531 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.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 44.013.012 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 22.006.506 voor (i) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, (ii) 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 (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging.

De machtiging geldt voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad 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.

Voor de documentatie m.b.t. deze buitengewone algemene vergadering en voor meer informatie verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).

1.1.3.2 Vervreemding en inpandgeving van eigen aandelen

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025 werd besloten tot de hernieuwing en vervanging van de machtiging inzake de verkrijging, vervreemding en inpandgeving van eigen aandelen met een maximum van 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen en 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.

Voor de documentatie m.b.t. deze buitengewone algemene vergadering en voor meer informatie verwijzen we naar de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be/investeren/algemene-vergadering/).

11.3.3 Wijziging raad van bestuur

Op 28 mei 2025 nam de algemene vergadering kennis van het einde van het mandaat van Mark Suykens en het vrijwillig ontslag van Brigitte Grouwels als lid van de raad van bestuur. In navolging hiervan besloot de algemene vergadering om met ingang vanaf 28 mei 2025 en voor een termijn van vier jaar, drie nieuwe bestuurders te benoemen: Inge Boets, Sonia Gonzalez Valverde en Barend Bots.

Ook besloot de algemene vergadering om het mandaat van Patrick Couttenier als lid van de raad van bestuur, via coöptatie, te verlengen voor een termijn van vier jaar. Tevens werd ook het mandaat van Dirk Van den Broeck vernieuwd voor een termijn van vier jaar.

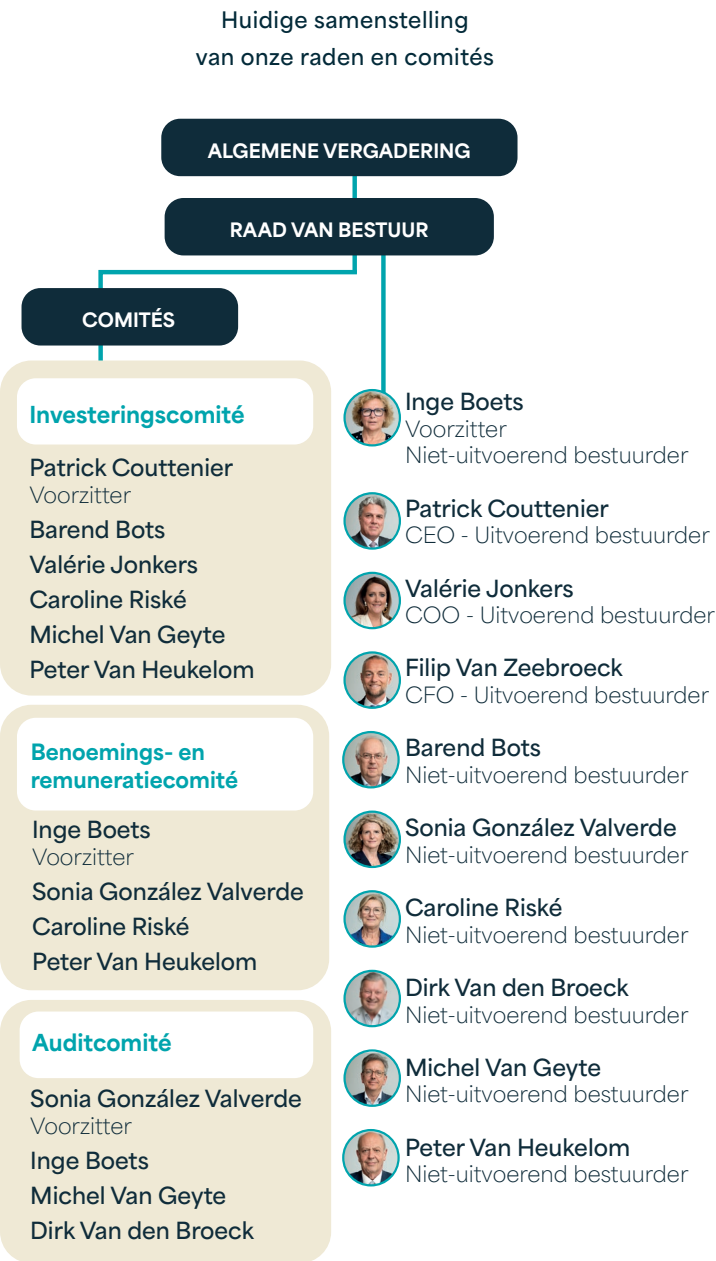
Sinds 28 mei 2025 is Inge Boets voorzitter van de raad van bestuur en dit in opvolging van Mark Suykens.

11.3.4 Wijziging samenstelling auditcomité

Op 28 mei 2025 heeft Dirk Van den Broeck zijn mandaat als voorzitter van het auditcomité neergelegd. Sonia Gonzalez Valverde neemt het voorzitterschap van hem over. In dit kader, en rekening houdend met de bestuurswissels binnen de raad van bestuur, werd ook de samenstelling van het auditcomité aangepast. Sinds die datum bestaat het comité uit Sonia Gonzalez Valverde, Inge Boets, Dirk Van den Broeck en Michel Van Geyte.

11.3.5 Wijziging samenstelling benoemings- en remuneratiecomité

Naar aanleiding van de bestuurswissels binnen de raad van bestuur werd ook de samenstelling van het benoemings- en remuneratiecomité aangepast. Sinds 28 mei 2025 bestaat het comité uit Inge Boets, Sonia Gonzalez Valverde, Peter Van Heukelom en Caroline Riské. Het voorzitterschap wordt waargenomen door Inge Boets.



11.3.6 Wijziging samenstelling investeringscomité

Naar aanleiding van de bestuurswissels binnen de raad van bestuur werd ook de samenstelling van het investeringscomité aangepast. Sinds 28 mei 2025 bestaat het comité uit Patrick Couttenier, Valérie Jonkers, Peter Van Heukelom, Caroline Riské, Michel Van Geyte en Barend Bots. Het voorzitterschap wordt waargenomen door Patrick Couttenier.

Alseberg (BE) | Ter Beuken



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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2025	30/06/2024
I	Huurinkomsten (+)	36.598.614	34.345.567
NETTOHUURRESULTAAT		36.598.614	34.345.567
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	602.947	580.189
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-612.634	-585.117
VASTGOEDRESULTAAT		36.588.929	34.340.640
IX	Technische kosten (-)	-198	0
VASTGOEDKOSTEN		-198	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.588.730	34.340.640
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.284.699	-5.707.886
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-263.490	311.812
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		32.040.542	28.944.566
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	753.579	-2.124.636
OPERATIONEEL RESULTAAT		32.794.121	26.819.930
XX	Financiële inkomsten (+)	649	5.080
XXI	Netto-interestkosten (-)	-8.673.002	-8.755.931
XXII	Andere financiële kosten (-)	-452.805	-432.725
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1.317.221	8.634.076
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.807.936	-549.500
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		24.986.184	26.270.430
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.249.937	-627.004
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
BELASTINGEN		-1.249.937	-591.560
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		23.736.248	25.678.870
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		23.736.248	25.678.870

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/06/2025	30/06/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	23.736.248	25.678.870
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6417	€ 0,6942
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	10,79%	11,67%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	5,14%	5,26%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/06/2025	30/06/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	23.736.248	25.678.870
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-1.228.646	-5.756.298
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	198.757	344.564
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753.579	2.124.636
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-1.317.221	-8.634.076
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	407.036	382.038
Uitgestelde belastingen	236.361	26.539
AANGEPASTE EPRA-WINST	22.507.601	19.922.571
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6085	€ 0,5386
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	10,23%	9,05%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	4,88%	4,08%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 30 juni 2024 en 30 juni 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 € 12,48 per 30 juni 2025 en € 13,20 per 30 juni 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 30 juni 2024 met 22,28% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 10,70% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2025 zijn gestegen met 6,56% 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 (€ 1,5 miljoen), (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,1% bedraagt per 30 juni 2025 (€ 1,0 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 (€ -0,3 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 76% van de totale huurinkomsten per 30 juni 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 97% van de totaal gefactureerde huur over het eerste semester van 2025 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 30 juni 2024 gedaald met € -1.423.187 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 26,3 VTE's per 30 juni 2024 naar 22,2 VTE's per 30 juni 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 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 € 311.812 per 30 juni 2024 naar € -263.490 per 30 juni 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.

Per 30 juni 2025 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 109.924, 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 € -407.036. 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 semester van 2025 en kenden een beperkte stijging van € 753.579 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 het eerste semester van 2024. Enerzijds was het gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden dat gedurende het eerste semester van 2025 uitstond hoger dan tijdens het eerste semester van 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 juni 2025 3,03% t.o.v. 3,19% per 30 juni 2024.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 30 juni 2025 werden haar openstaande schulden voor 89,27% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 30 juni 2025 beïnvloed ten belope van € 1.317.221 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 30 juni 2025 bedraagt de totale impact tot op heden € 983.703, 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 juni 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 semester van 2025 een stijging van de belastingdruk van € 0,38 miljoen met zich mee, waarvan €0,36 miljoen betrekking heeft op de vennootschapsbelasting en € 0,02 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 juni 2025 op geconsolideerde basis € 22.507.601 ten opzichte van € 19.922.571 op 30 juni 2024. Dit betekent een stijging van 12,98%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 12,98% van € 0,5386 op 30 juni 2024 naar € 0,6085 op 30 juni 2025. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten en lagere algemene kosten.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.227.439.890	1.215.001.996
B. Immateriële vaste activa	108.416	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	1.028.561.387	1.015.281.986
D. Andere materiële vaste activa	4.395.280	4.495.430
E. Financiële vaste activa	16.159.395	16.524.974
F. Vorderingen financiële leasing	166.303.135	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.784.513	8.191.550
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.127.764	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA	11.202.828	10.945.005
D. Handelsvorderingen	7.724.372	7.037.159
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	266.086	260.587
F. Kas en kasequivalenten	2.295.632	2.866.185
G. Overlopende rekeningen	916.739	781.074
TOTAAL ACTIVA	1.238.642.719	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	613.635.140	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	23.736.249	25.741.065
VERPLICHTINGEN	625.007.579	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen	497.353.601	414.366.255
B. Langlopende financiële schulden	478.042.829	393.982.531
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15.171.760	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	2.257.401	2.201.915
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.881.612	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen	127.653.977	184.693.021
B. Kortlopende financiële schulden	117.558.180	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.071.732	6.078.874
E. Andere kortlopende verplichtingen	583.968	732.675
F. Overlopende rekeningen	5.440.097	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.238.642.719	1.225.947.001

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste semester van 2025 met € 13.279.401. 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) en (iii) de stijging van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 0,9 miljoen).

In de loop van het eerste semester 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 € 1.027,3 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 juni 2025 bevat deze rubriek € 4.395.280 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 € 221.745.000 per 30 juni 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 2,88% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,00% per 30 juni 2025. Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,05% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 105.997 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 het verder aflopen van de leasetermijnen.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het lagere investeringsritme in het eerste semester van 2025 zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen. In de loop van het eerste semester 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 juni 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 juni 2025 bedraagt het opgenomen bedrag € 90,3 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	30/06/2025	31/12/2024
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,34	4,52
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	594.755.973	565.649.633
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,03%	3,22%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	424.943.042	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 89,27% van haar schulden ingedekt per 30 juni 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 6,64 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,45% op 30 juni 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 € 321,4 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 € 13,4 miljoen. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad per 30 juni 2025.

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 € 2.257.401 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 € 4.071.732 per 30 juni 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 lichtjes gedaald t.o.v. 31 december 2024. Ze bedragen € 583.968 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	30/06/2025	31/12/2024
Totale activa	1.238.642.719	1.225.947.001
Verplichtingen	-625.007.579	-599.059.276
NETTO ACTIVA	613.635.140	626.887.726
Netto activa per aandeel	€ 16,59	€ 16,95
Totale activa	1.238.642.719	1.225.947.001
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-625.991.282	-598.882.287
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	612.651.437	627.064.714
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,56	€ 16,95
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.286.300.071	1.276.487.760
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-628.345.849	-601.467.009
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	657.954.221	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	€ 17,79	€ 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.



De Vennootschap verwacht om voor boekjaar 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,11 en heeft de intentie om een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,45% op 30 juni 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 het eerste semester 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 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 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 semester 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;
- 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 49,45% op 30 juni 2025. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad per 30 juni 2025. Het blijft evenwel 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 13,41 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 € 1,11. Dit betreft een stijging t.o.v. de eerder gegeven guidance van € 1,08.

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.

3.4 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 ramingen van de huurinkomsten en het aangepast EPRA-resultaat per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de “Prognose”) van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 “Vooruitzichten” van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2025 zoals vastgesteld op 2 september 2025 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk I.3 “Vooruitzichten” leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2025:

- Aangepast EPRA-winst per aandeel: bedraagt 1,11 ;
- Huurinkomsten: € 73 miljoen.

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 (a) het aangepast EPRA-resultaat per aandeel en (b) de huurinkomsten van Care Property Invest nv voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 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, 2 september 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens ⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een bv

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 de resterende kwartalen 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 het eerste semester van 2025 wel verder geëvolueerd. De financiële rating van Colisée, de moeder vennootschap van Armonia dat 13,23% van de huren vertegenwoordigd, werd verlaagd door Standard & Poor’s en Moody’s. Care Property Invest kan echter melden dat er geen huurachterstallen zijn mbt de contractueel verschuldigde huren per 30 juni 2025.



Meise (BE) | Oase

5. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient een bestuurder, die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap betreffende een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoort, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een beslissing neemt. De verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden genotuleerd en integraal 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 23 januari 2025 werd een belangenconflict genotuleerd voor Patrick Couttenier, Filip Van Zeebroeck en Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

‘Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier 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 4, 5 en 6, vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van de vaste vergoeding en het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap en het remuneratiebeleid 2025 – 2027, alsook het korte- en langetermijnbonusreglement op hen van toepassing is (de Variabele Verloning). Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier 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.’

In de notulen van 5 maart 2025 werd een belangenconflict genotuleerd voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck, Peter Van Heukelom, Patrick Couttenier en Dirk Van den Broeck. De notulen vermelden:

‘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 11 t.e.m. 14 vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van de vaste vergoeding en het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap en het remuneratiebeleid 2025 – 2027, alsook het korte- en lange termijn bonusreglement op hen van toepassing is (de ‘Variabele Verloning’).

Peter Van Heukelom verklaart in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 11 t.e.m. 12 vermits hij enerzijds bestuurder is van de Vennootschap en anderzijds als ex-manager van de Vennootschap begunstigde is van de Variabele Verloning van de Vennootschap die op hem van toepassing is.

Patrick Couttenier verklaart in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 13 t.e.m. 14 vermits hij enerzijds bestuurder is van de Vennootschap en anderzijds als manager van de Vennootschap begunstigde is van de Variabele Verloning.

Als zodanig kan de beslissing omtrent voorgaande zaken vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck, Peter Van Heukelom en Patrick Couttenier 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.

Dirk Van den Broeck en Patrick Couttenier 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 15, vermits dit agendapunt handelt over hun herbenoeming als bestuurder.

Als zodanig kan de beslissing omtrent hun herbenoeming vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Dirk Van den Broeck en Patrick Couttenier 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.’

In de notulen van 22 april 2025 werd een belangenconflict genotuleerd voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier. De notulen vermelden:

‘Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier 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 4 t.e.m. 5 vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van het remuneratiebeleid 2025 – 2027, alsook het korte- en lange termijn bonusreglement op hen van toepassing is (de ‘Variabele Verloning’).

Als zodanig kan de beslissing omtrent voorgaande zaken vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier 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.’

In de notulen van 25 juni 2025 werd een belangenconflict genotuleerd voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier. De notulen vermelden:

‘Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier 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 8 vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van de LTI, conform het remuneratiebeleid 2025 – 2027.

Als zodanig kan de beslissing omtrent voorgaande zaken vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Valérie Jonkers, Filip Van Zeebroeck en Patrick Couttenier die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge LTI-aanspraak zou (kunnen) maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.’

6. Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2025 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aanvang 1 ^{ste} mandaat	Einde mandaat raad van bestuur
Inge Boets	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Voorzitter van de raad van bestuur - Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité - Lid van het auditcomité	28/05/2025	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029
Peter Van Heukelom	- Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité - Lid van het investeringscomité	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Dirk Van den Broeck	- Niet-uitvoerend bestuurder - Lid van het auditcomité	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029
Caroline Riské	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité - Lid van het investeringscomité	16/09/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Michel Van Geyte	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het investeringscomité - Lid van het auditcomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028
Valérie Jonkers	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur - Lid van het investeringscomité	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028
Filip Van Zeebroeck	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Lid van het college van dagelijks bestuur	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028
Sonia Gonzalez Valverde	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Voorzitter van het auditcomité - Lid van het benoemings- en remuneratiecomité	28/05/2025	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029
Barend Bots	- Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder - Lid van het investeringscomité	28/05/2025	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029
Patrick Couttenier	- Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder - Voorzitter van het college van dagelijks bestuur - Voorzitter van het investeringscomité	01/01/2025	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029

In de zin van artikel 7:87 WVV worden Caroline Riské, Michel Van Geyte, Inge Boets, Barend Bots en Sonia Gonzalez Valverde als onafhankelijke bestuurders beschouwd.

College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2025 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014.

Naam	Functie
Patrick Couttenier	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)

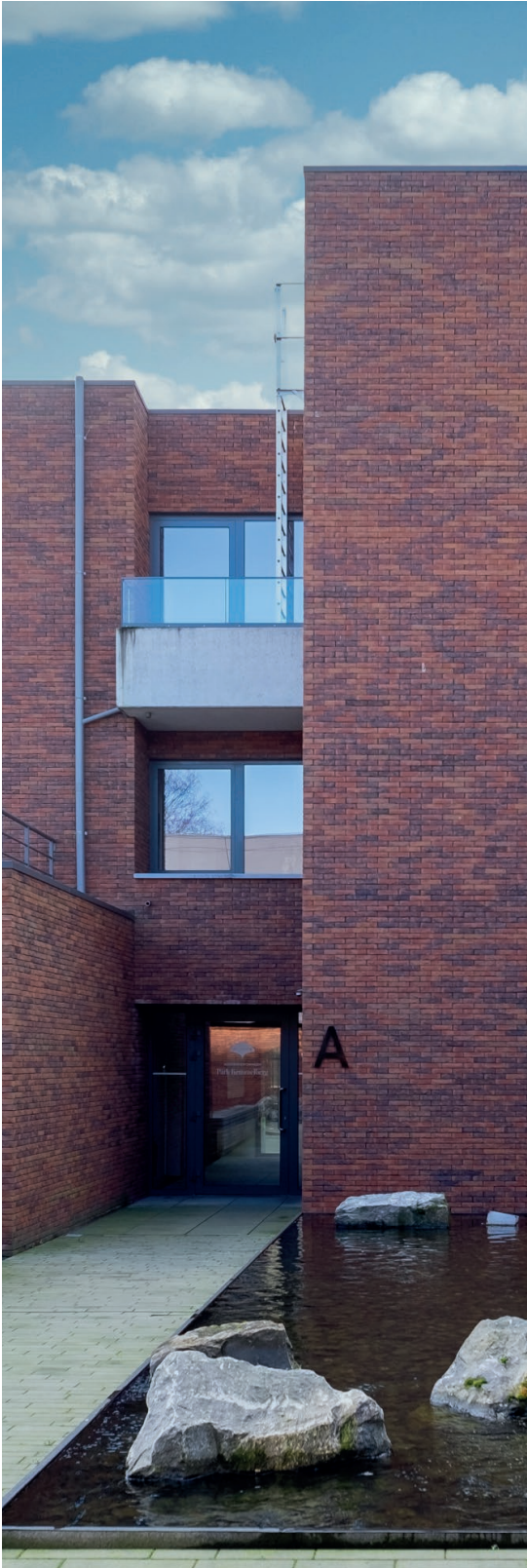
7. Onderzoek en ontwikkeling

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

8. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

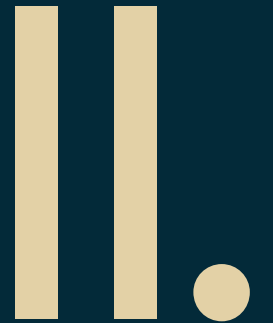
Inge Boets, voorzitter van de raad van bestuur en Patrick Couttenier, CEO verklaren dat voor zover hen gekend:

- 1. de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en
- 2. dat dit halfjaarlijks financieel verslag 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.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

Vastgoedverslag



II. 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 de eerste helft van 2025 heeft verworven of opgeleverd. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk 'II. Tussentijds Beheersverslag', vanaf '1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester 2025' op pagina 3.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
Nederland			
Effectief verworven project met onmiddellijk rendement			
Fleurêge Residences	Bloemendaal	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde project			
't Nieuwland	Almelo	Zorgresidentie	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.

Hierna 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.

Hoewel het huidige aanbod met een equipment rate (aantal bedden per 100 80-plussers) van ruim 20% aansluit bij de benchmarks van de Wereldgezondheidsorganisatie (WGO), is een uitbreiding tot ongeveer 360.000 bedden tegen 2070 noodzakelijk om aan de toenemende zorgvraag 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.



Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home

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. Daarnaast nam Aedifica in december een bestaand woonzorgcentrum over voor circa €29 miljoen en verkocht tegelijkertijd drie bestaande woonzorgcentra. Healthcare Activos breidde zijn Belgische portefeuille uit met drie overnames van bestaande woonzorgcentra die afkomstig waren van Cofinimmo. In juni 2025 bereikten Aedifica en Cofinimmo een akkoord om te fuseren. Deze fusie zal worden gerealiseerd via een ruilbod waarbij voor elk bestaand Cofinimmo-aandeel 1,185 nieuwe Aedifica aandelen worden uitgegeven.

In 2024 stabiliseerde de prime yield op 5,25%, een niveau dat ook in de eerste jaarhelft van 2025 behouden bleef. 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.

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.

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 ⁽¹⁾

Vraag en aanbod

Nederland telt momenteel circa 150.000 bedden, verspreid over zo'n 2.700 woonzorglocaties. Het merendeel daarvan – ongeveer 90% – wordt beheerd door non-profit zorgaanbieders, meestal in de vorm van stichtingen. Het aandeel particuliere spelers is met 10% nog beperkt, maar groeit de laatste jaren gestaag.

Volgens de Primos-prognose van ABF Research zal de stijging van het aantal 75-plussers leiden tot een extra vraag van 66.000 bedden met zwaardere zorg tegen 2040. Om hierop voorbereid te zijn én om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen, zijn gerichte investeringen in zowel nieuwbouw als renovatie essentieel.

Investeringsmarkt

In de eerste helft van 2025 werd er voor €268 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed. Dit vertegenwoordigt een daling van 19% ten opzichte van dezelfde periode in 2024, maar is wel een verdubbeling ten opzichte van het investeringsvolume in de eerste helft van 2023. Desondanks blijft het huidige niveau aanzienlijk achter bij de periode 2019-2022, toen in de eerste helft van elk jaar structureel meer dan €400 miljoen werd geïnvesteerd.

In het eerste semester van 2025 werd de zorgvastgoedmarkt vrijwel volledig gedragen door nationale beleggers, waaronder Amvest, Bouwinvest, Holland Immo Group en Capitalizers. Internationale kopers waren aan de vraagzijde volledig afwezig. Opmerkelijk is dat beursgenoteerde internationale fondsen, zoals Aedifica en Cofinimmo – die bovendien een mogelijke fusie hebben aangekondigd – uitsluitend optraden als verkopers van Nederlands zorgvastgoed.

De market prime yields bevinden zich momenteel op een niveau van circa 5%.

Kansen en uitdagingen

Het tekort aan zorgpersoneel neemt sneller toe dan eerder werd verwacht. Door de vergrijzing stijgt de zorgvraag, terwijl naar verwachting een kwart van het huidige zorgpersoneel binnen tien jaar de sector zal verlaten. Volgens ABF Research zal het tekort in 2033 oplopen tot circa 240.000 zorgmedewerkers verspreid over de gehele zorgsector.

De uitdagingen op de Nederlandse zorgvastgoedmarkt zijn groot én urgent. Door de snelle vergrijzing en een stagnerende nieuwbouw neemt het tekort aan geschikte woningen voor ouderen en zorgbehoevenden snel toe. Tegelijkertijd raakt de bestaande voorraad steeds verder verouderd door achterblijvende investeringen. Juist vanwege het maatschappelijke belang van voldoende en passende zorghuisvesting biedt dit kansen voor beleggers en fondsen die willen investeren in toekomstbestendig zorgvastgoed.

(1) Bron: Capital Value en ABF Research

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 25% 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. In het eerste halfjaar van 2025 werd een hernieuwde toename in marktactiviteit waargenomen, ondersteund door verschillende transacties. De meest significante transactie betreft de overname van de participaties van CVC en Portobello in Vitalia door Stepstone. Daarnaast heeft Sanitas de ontwikkeling van een greenfieldproject in Málaga aangekondigd, en werd Sanitas Mirasierra verkocht aan een family office.

Er is nog steeds enige terughoudendheid in de greenfield markt en deze 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.

De prime yield stabiliseerde in de tweede helft van 2024 op 5,5% en bleef ook in de eerste helft van 2025 stabiel. 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.



Madrid (ES) | Emera Carabanchel



Kilmacanogue (IE) | Sugarloaf Care Centre

De markt voor lers 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 toenemende zorgbehoefte 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 beddenscapaciteit 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 stegen van 4,50% (2022) naar circa 5,50% en blijven in de eerste helft van 2025 stabiel, 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'-subsidiemodel (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. Investeren in duurzame en energie-efficiënte gebouwen kunnen leiden tot kostenbesparingen en een verbeterde marktpositie, maar vereisen aanzienlijke initiële investeringen.

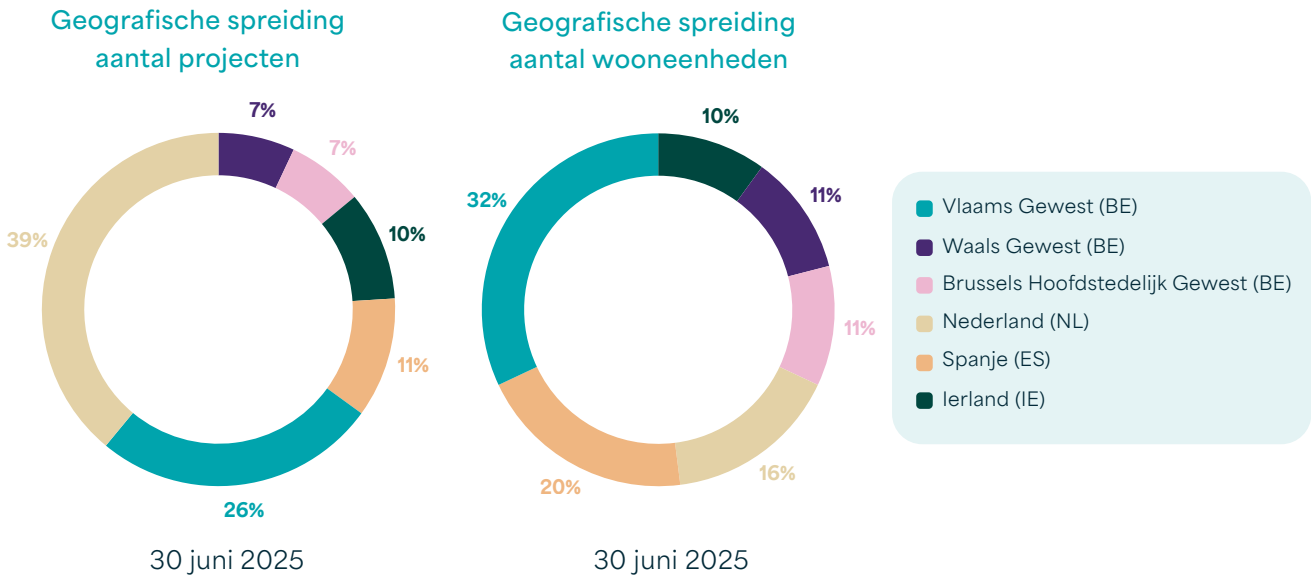
De Ierse zorgvastgoedsector biedt, ondanks enkele uitdagingen, aantrekkelijke kansen voor investeerders en exploitanten die zich richten op hoogwaardige, duurzame woonzorgoplossingen.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

30 juni 2025	Aanschaffingswaarde	Reële waarde ⁽¹⁾	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	523.561.124	567.644.505	15.365.494
Financiële leasings in exploitatie	208.309.430	221.745.000	8.853.256
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	234.581.677	240.656.944	6.630.466
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	7.486.367	6.828.297	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	100.629.964	106.099.271	3.035.684
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	10.935.000	10.548.146	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.966.998	95.480.000	2.713.714
Totaal	1.194.470.560	1.249.002.163	36.598.614

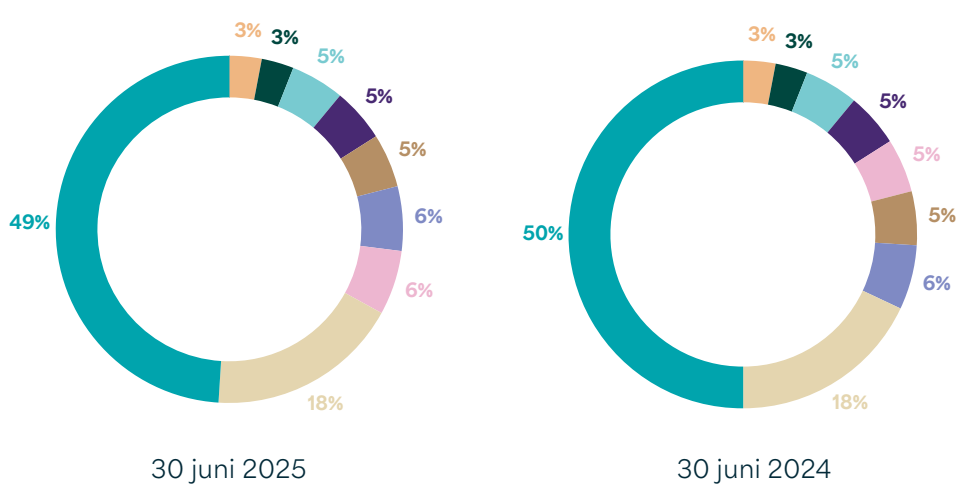
(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.309.982) die conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

2.1 Geografische spreiding van de vastgoedbeleggingen⁽¹⁾

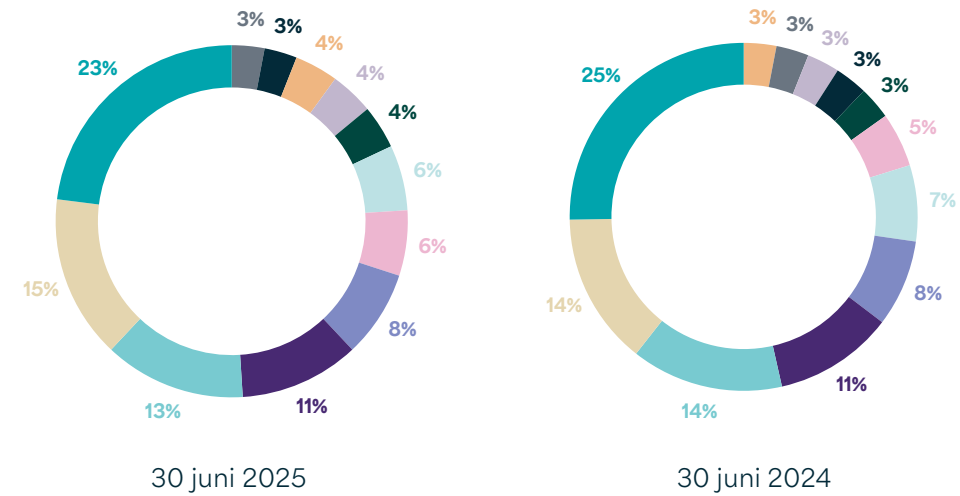


(1) Exclusief de financiële leasingprojecten, welke allen in het Vlaams Gewest zijn gelegen.

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	DomusVi
OCMW	Korian	Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	
Vzw's	De Gouden Leeuw	Andere	
Orelia	Andere		
Korian			
Vulpia			
Andere			

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 30 juni 2025: Aldenborgh Exploitatie, Anima, 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 30 juni 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.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 30 juni 2025: Aldenborgh Exploitatie, Anima, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vivalto en Vzw's.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 30 juni 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years,, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vzw's en Warm Hart Zorghuizen.

2.4 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 30 juni 2025.

(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 het eerste semester van 2025 bedroeg de bezettingsgraad 100%. Over dezelfde periode in 2024 bedroeg deze eveneens 100%. 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.

Land	Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾		Weging per land ⁽²⁾		Afdekking van de perimeter ⁽³⁾	
	31 december 2024	30 juni 2025	31 december 2024	30 juni 2025	31 december 2024	30 juni 2025
België	93,59%	93,64%	63,47%	59,95%	100,00%	100,00%
Nederland ⁽⁴⁾	89,47%	84,41%	11,27%	11,96%	100,00%	100,00%
Spanje	93,63%	94,29%	15,87%	18,93%	100,00%	100,00%
Ierland	96,81%	97,18%	9,39%	9,16%	100,00%	100,00%
TOTAAL	93,43%	92,98%	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.

(4) Onze Nederlandse zorgvastgoedprojecten zijn allen kleinschalige projecten waarbij de impact per gevulde dan wel niet gevulde kamer onmiddellijk een grotere procentuele impact heeft

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽²⁾, die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet en zicht de voorbije jaren stabiliseerde, werd bevestigd tijdens het eerste semester van boekjaar 2025. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80%.

De bezettingsgraad is in zijn totaliteit nagenoeg ongewijzigd gebleven. Per 30 juni 2025 bedroeg deze 92,98% tov. 93,43% per 31 december 2024.

(2) In de verdere toelichting wordt o.a. de portefeuille van financiële leasings buiten beschouwing gelaten gelet op het zeer beperkte tegenpartijrisico.

2.5 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 eerste semester van 2025 niet overschreden door Care Property Invest. Op 30 juni 2025 bedraagt het concentratierisico op de drie grootste exploitanten binnen onze vastgoedportefeuille voor Colisée 13,63%, voor Vulpia 11,01% en voor Korian 8,21%.

De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.



BoCasa (BE) | Bolderberg (Heusden-Zolder)

3. Overzicht projecten vastgoedbeleggingen

Project	Nr. map	Adres	Project	Nr. map	Adres
België - Vastgoedbeleggingen			OCMW Wevelgem		
Anima			Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
Nuance	7	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst	Orelia		
Colisée			Wiert 126	17	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpsesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde	Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	Résidence du Lac		
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	La Résidence du Lac	19	Avenue Albert 1 ^{er} 319, 1332 Genval
Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem	Thuis Leven		
De Wand	22	Wandstraat 209-213, 1020 Brussel	Klapgat	27	Klapgat 6-8, 3150 Haacht
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik	Vulpia		
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende	Aan de Kaai	3	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Korian			Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken	Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevingny
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst	De Nieuwe Kaai	2	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem	't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel
My Assist			Herenhof	26	Kazernedreef ZN, 2500 Lier
La Reposée	20	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen	BoCasa	28	Vrunstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolder)
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart	Selys & Kompas		
Residence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert	De Nieuwe Ceder	29	Parijsestraat 34, 9800 Deinze

Project	Nr. map	Adres	Project	Nr. map	Adres
Nederland - Vastgoedbeleggingen			Pim Senior		
Aldenborgh Exploitatie			Pim Senior	23	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst
Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)	Gemeente Wassenaar		
De Familie			Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
Zorgvilla Ome Jan	22	Ravelijn 1, 5264 PC Vught	Domus Valuas		
Zorghuis Tante Clasien	20	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde	Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist
Orelia			Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen	De Meerlhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
De Gouden Leeuw			Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
De Gouden Leeuw Laag-Keppel	6	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel	Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
De Gouden Leeuw Zelhem	9	Burg. Rijpstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem	Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist
De Gouden Leeuw Zutphen	10	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	Villa Le Monde	17	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught
Golden Years			Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond
Residence Oldenbarnevelt	25	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam	Fleuråge Residences	28	Kennemerweg 24, 2061 JH Bloemendaal
Residence Wolfsbergen	26	Noordereinde 36, 1243 JG 's-Graveland	Saamborgh		
Korian			Huize Willibrordus	24	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	t Nieuwland	27	Hoornbladstraat 31B, 7601 SZ Almelo
Villa Maria	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg	Stichting Envida		
Villa Ouderkerk	19	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel	Envida Ulestraten	21	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten
Villa Stella	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg			
St. Josephkerk	8	Mgr. van Leeuwenlaan 1-3 & Hoofstraat 141, 2182 EM Hillegom			

Vastgoedbeleggingen België

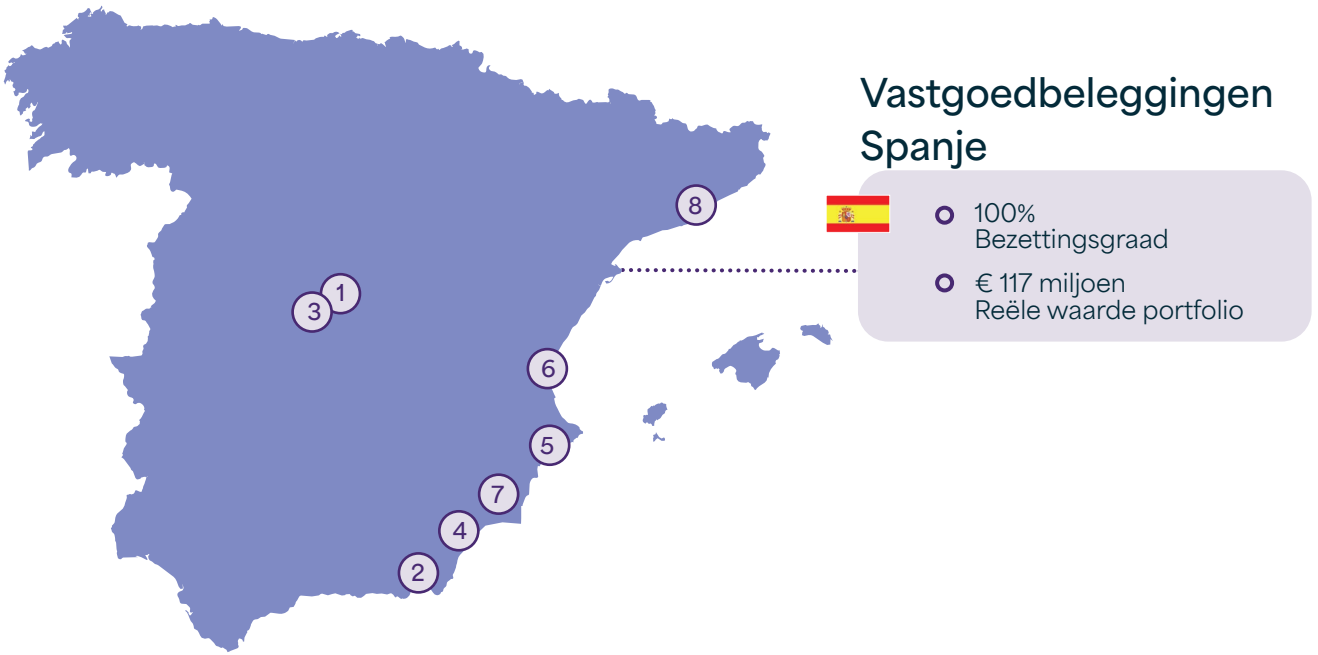
- 100% Bezettingsgraad
- € 568 miljoen Reële waarde portfolio



Vastgoedbeleggingen Nederland

- 100% Bezettingsgraad
- € 247 miljoen Reële waarde portfolio





Project	Nr. map	Adres
Spanje - Vastgoedbeleggingen		
Emera Group		
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Murcia	4	Avenida de la Justicia 9, 30011 Los Dolores, Murcia
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum		
Forum Mare Nostrum I	5	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante
La Vostra Llar		
La Marina	8	Carrer de la Foneria 29, 0838 Barcelona
Vivalto		
Solimar Tavernes Blanques	6	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia
Solimar Elche	7	Calle Monseñor Antonio Hurtado de Mendoza, 03293 Elche

Project	Nr. map	Adres
Ierland - Vastgoedbeleggingen		
DomusVi		
Cairnhill Nursing Home	5	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88
Elm green Nursing Home	6	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403
Silver Stream Healthcare		
Ballincurrig Care Centre	1	Ballincurrig, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04
Ratoath Manor Nursing Home	2	Ratoath, Co. Meath, T A85 YW73
Dunlavin Nursing Home	3	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6
Leeson Park Nursing Home	4	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65
Sugarloaf Care Centre	7	Kilmurray Cottages, Kilmacanogue South

Vastgoedbeleggingen Ierland



4. Verslag van de vastgoeddeskundigen

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.249.002.163⁽¹⁾. Deze bestaat enerzijds uit vastgoedbeleggingen en anderzijds uit financiële leasings.

4.1 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 1.027.257.163 (exclusief zakelijke rechten), waarvan voor € 758.155.617 (74%) gewaardeerd werd door Stadim, voor € 173.621.546 (17%) door Cushman & Wakefield en voor € 95.480.000 (9%) door CBRE.

(1) Exclusief zakelijke rechten.



De reële waarde van onze vastgoedportefeuille bedraagt € 1.249 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 30 juni 2025.

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 marktwaaarde 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 marktwaaarde respecteert. De marktwaaarde 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 waarderingsdatum.

Op 30 juni 2025 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 758.155.617 en de marktwaaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 794.841.052. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.304.224.

Antwerpen, 30/06/2025

Dennis Weyts
Schatte-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 30 juni 2025.

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 2025.

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 waarderingsmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingsmethoden 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 waarderingsmethodologieën 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 € 173.621.546 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 30 juni 2025.

Emeric Inghels
MRICS
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 30 juni 2025 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 gebouwtypes 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 waardebepaling van het vastgoed.

De drie internationaal erkende waarderingsmethoden 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 waarderingsmethoden 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 € 95.480.000 op 30 juni 2025.

Met vriendelijke groet

Maureen Bayley
Senior Director
RICS Registered Valuer

Namens CBRE Advisory (Ireland) Ltd

4.2 Financiële leasings

De portefeuille van de financiële leasings werd gewaardeerd door Cushman & Wakefield. De totale reële waarde bedraagt € 221.745.000.

4.2.1 Verslag van de financiële leasings van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de financiële leasings, aangehouden door Care Property Invest op 30 juni 2025.

De waardering van de financiële leasings is gebaseerd op informatie aangeleverd door Care Property Invest (bv. huurstatus en oppervlakte, huurlasten en onroerendgoedbelasting verbonden aan het vastgoed, en compliance- en vervuilingszaken). 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 leasings 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 leasings:
- 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 leasings 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 leasings (OLO 1D).
 - De ‘oude’ financiële leasings 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 4,07% voor het opstalgedeelte, en 3,88% voor het erfpachtgedeelte.

Op basis van de waarderingen bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasings € 221.745.000 op 30 juni 2025.

Emeric Inghels	Gregory Lamarche
MRICS	MRICS
Partner	Partner
Valuation & Advisory	Head of Valuation & Advisory



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem

Care Property Invest op de beurs



III. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

Waarde aandelen op	30/06/2025	31/12/2024
Beurskoers op afsluitdatum	€ 12,48	€ 11,42
Hoogste slotkoers over de periode	€ 13,84	€ 15,28
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,72	€ 10,86
Gemiddelde beurskoers	€ 12,05	€ 13,36
Beurskapitalisatie	€ 461.620.636	€ 422.412.473
Nettowaarde per aandeel	€ 16,59	€ 16,95
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-24,77%	-32,62%
EPRA NTA per aandeel	€ 17,79	€ 18,25
Premie t.o.v. EPRA NTA	-29,84%	-37,42%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	58.757	47.507
Omloopsnelheid	19,86%	33,24%

1.1 Indexopnames van het Care Property Invest-aandeel

Het aandeel Care Property Invest wordt opgenomen in verschillende indexen, waaronder de FTSE EPRA Nareit Developed Global Index en 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.

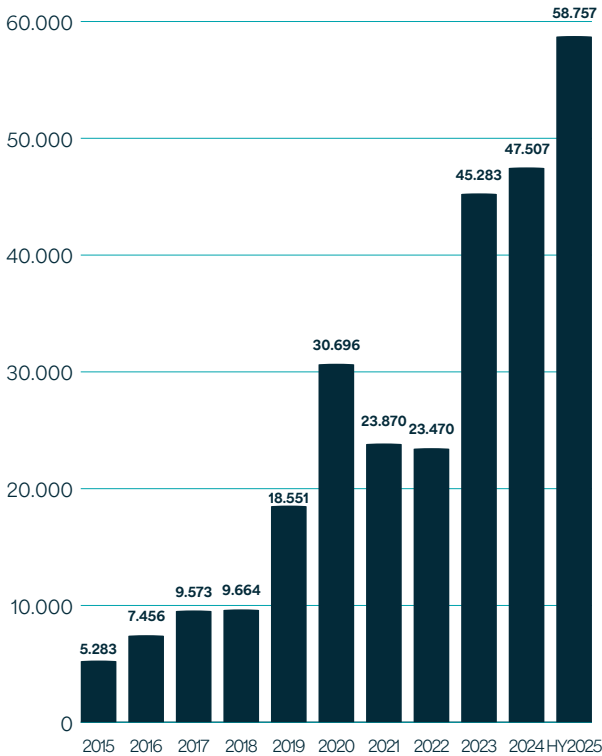
Per 30 juni 2025 wordt het aandeel Care Property Invest opgenomen in volgende indexen:

Naam index	Gewicht per 30/06/2025
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	2,42%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,78%
FTSE EPRA Nareit Developed Global Index	0,03%
FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index	0,53%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,16%

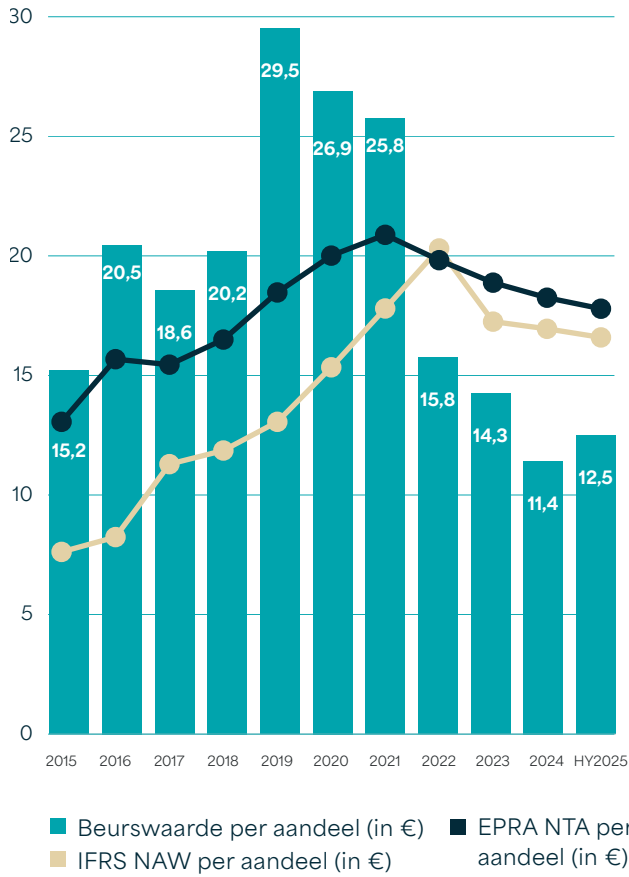
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



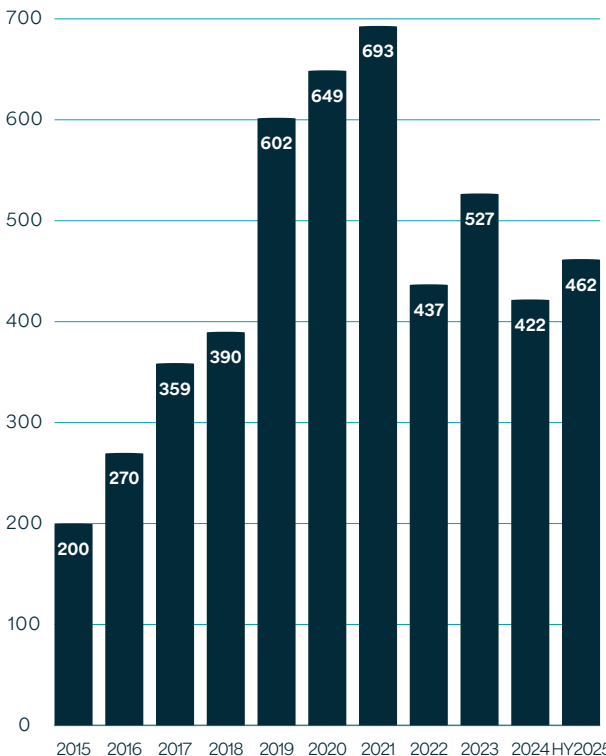
Liquiditeit van de aandelen (gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)

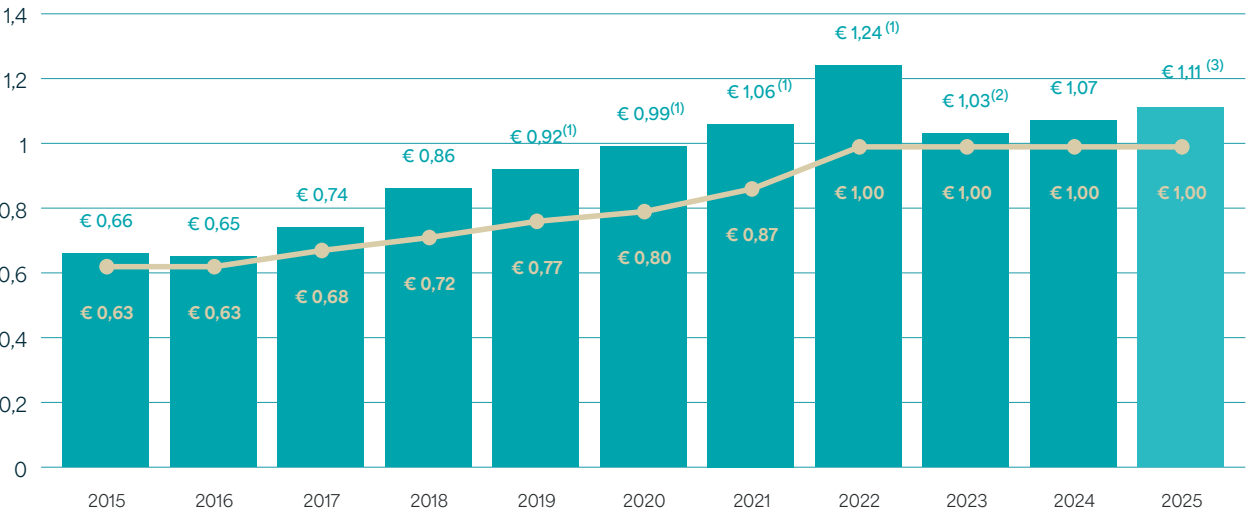


2. Dividendbeleid

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 als 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.

Care Property Invest heeft de intentie om voor boekjaar 2025 een ongewijzigd brutodividend uit te keren 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 30 juni 2025 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 30/06/2025
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	97,03%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	98,25%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	93,86%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	95,26%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	97,92%
Totaal		€ 21.000.000					



Voor het boekjaar 2025 stelt de Vennootschap opnieuw een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

3.1.2 Kortlopend schuldpapier

Het MTN-programma van € 300 miljoen voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 90,3 miljoen opgenomen op 30 juni 2025.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

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 27 maart 2025, 12 juni 2025, 1 juli 2025 en 3 juli 2025 mocht de Vennootschap verscheidene transparantiekennisgevingen ontvangen van BlackRock Inc. waarin deze over- en onderschrijdingen van de drempel van 3% aankondigen. Uit deze laatste melding blijkt dat ze de drempel van 3% overschrijden.

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

Buiten deze nieuwe meldingen van BlackRock Inc. ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2025 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	30 juni 2025		31 december 2024	
	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	4,27%	1.579.459	4,45%	1.644.308
Gedematerialiseerde aandelen	95,73%	35.409.374	95,55%	35.344.525

Op 30 juni 2025 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

5. Financiële kalender⁽¹⁾



Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2025	4 november 2025, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2025	4 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

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen

EPRA

IV.



IV. 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 290 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.

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

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 30 juni 2025 samengesteld op basis van een groep van 105 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 253 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 het geauditeerde geconsolideerde halfjaarlijks financieel verslag.

		30/06/2025	30/06/2024
EPRA-winst	x € 1.000	21.902	19.196
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,59	0,52
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	22.508	19.923
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	0,61	0,54
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,07%	16,88%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,07%	16,88%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

		30/06/2025	31/12/2024
EPRA NRV	x € 1.000	708.999	724.732
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	19,17	19,59
EPRA NTA	x € 1.000	657.954	675.021
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	17,79	18,25
EPRA NDV	x € 1.000	650.874	667.337
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	17,60	18,04
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,74%	5,55%
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)	%	5,78%	5,64%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,01%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	47,31%	45,40%
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 30 juni 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

1.2.1 EPRA-winst en Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2025	30/06/2024
Resultaat per IFRS-resultatenrekening	23.736	25.679
Correcties om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:	-1.834	-6.483
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	-754	2.125
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out kosten	-1.317	-8.634
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	236	27
EPRA-winst	21.902	19.196
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	36.988.833	36.988.833
EPRA-winst per aandeel (in €)	0,59	0,52
Bedrijfsspecifieke correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen (niet-kas):	606	727
(a) Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	199	345
(b) Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	407	382
Aangepaste EPRA-winst	22.508	19.923
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)	0,61	0,54

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.2 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	613.635	626.888
Verwaterde NAW	613.635	626.888
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	47.657	50.541
Verwaterde NAW aan fair value	661.292	677.428
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.246	2.483
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	984	-177
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	50.936	49.609
EPRA NRV	708.999	724.732
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NRV per aandeel (in €)	19,17	19,59

(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	30/06/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	613.635	626.888
Verwaterde NAW	613.635	626.888
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	47.657	50.541
Verwaterde NAW aan fair value	661.292	677.428
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.246	2.483
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	984	-177
(viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	108	102
EPRA NTA	657.954	675.021
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NTA per aandeel (in €)	17,79	18,25

(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	30/06/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	613.635	626.888
Verwaterde NAW	613.635	626.888
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	47.657	50.541
Verwaterde NAW aan fair value	661.292	677.428
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-10.419	-10.091
EPRA NDV	650.874	667.337
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NDV per aandeel (in €)	17,60	18,04

(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	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in reële waarde - volle eigendom	1.027.257	1.013.972
Vorderingen financiële leasing in reële waarde	221.745	225.172
Projectontwikkelingen (-)	-17.376	-24.895
Vastgoedbeleggingen in explotatie in reële waarde	1.231.626	1.214.249
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	49.865	47.719
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.281.491	1.261.968
Geannualiseerde contante huurinkomsten	73.585	70.028
Vastgoedkosten (-)	0	-4
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	73.585	70.024
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	494	1.169
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	74.079	71.192
EPRA NIR (in %)	5,74%	5,55%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,78%	5,64%

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.6 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	30/06/2025	31/12/2024
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	10
GHW van de totale portefeuille	71.792	70.363
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,00%	0,01%

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 30 juni 2025 zijn er geen leegstaande flats 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 € 1.146,5 miljoen per 30 juni 2025 t.o.v. € 1.157,4 miljoen per 30 juni 2024. De daling in de reële waarde van de ongewijzigde portefeuille kan voor €9,2 miljoen worden toegeschreven aan de daling in de reële waarde van de financiële leasingen en voor €1,7 miljoen aan de daling in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bedragen in 1.000 EUR		30/06/2024						30/06/2025			
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode		Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	
België	23.628	0	0	114	24.104	24.219		24.104	24.219	2,02%	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	14.960	0	0	114	15.251	15.365		15.251	15.365		
Financiële leasingen	8.667	0	0	0	8.853	8.853		8.853	8.853		
Nederland	5.560	358	0	526	5.746	6.630		5.746	6.630	3,35%	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.560	358	0	526	5.746	6.630		5.746	6.630		
Spanje	2.495	0	0	466	2.570	3.036		2.570	3.036	3,00%	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.495	0	0	466	2.570	3.036		2.570	3.036		
Ierland	2.100	0	0	573	2.140	2.714		2.140	2.714	1,91%	
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.100	0	0	573	2.140	2.714		2.140	2.714		
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasingen in exploitatie	33.783	358	0	1.679	34.561	36.599		34.561	36.599	2,30%	

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 30 juni 2025 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,08% bedraagt over het eerste semester van boekjaar 2025, wat neerkomt op een bedrag van € 1,0 miljoen. Er werden eveneens een aantal huuraanpassingen doorgevoerd in de portefeuille van de financiële leasingen voor de panden waar de erfpacht op vervalddag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervalddag van deze erfpacht. Het effect hiervan bedraagt € -0,3 miljoen over het eerste semester van 2025.

1.2.8 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2025	30/06/2024
(i) Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-5.255	-5.713
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10	-5
Algemene kosten van de vennootschap	-5.245	-5.708
(iv) Andere operationele opbrengsten en doorrekeningen om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	-263	12
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-5.518	-5.701
Directe leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-5.518	-5.701
Brutohuurinkomsten (C)	36.621	33.772
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	15,07%	16,88%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	15,07%	16,88%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	171	47

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	30/06/2025	31/12/2024
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	479.901	457.250
Commercial paper ⁽¹⁾	90.300	84.000
Obligatieleningen ⁽¹⁾	21.000	21.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.555	3.400
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.296	2.866
Netto schulden (a)	592.460	562.783
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.248	5.248
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	1.009.881	989.077
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	17.376	24.895
Immateriële vaste activa	108	102
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	53.412	53.789
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	166.303	166.440
Totale eigendomswaarde (b)	1.252.329	1.239.551

EPRA LTV (a/b)	47,31%	45,40%
----------------	--------	--------

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 594.756 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 478.043 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 117.558 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 845 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 € 1.027.257 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.028.561 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.304 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 64.353 duizend) en de schulden (€ 10.941 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 55.442 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 7.724 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 266 duizend) en overlopende rekeningen (€ 917 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 845 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 4.072 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 584 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.440 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 € 7.785 duizend, zou de EPRA LTV 47,19% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.303 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	30/06/2025	30/06/2024
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	10.191	0
(2) Ontwikkeling	2.064	13.457
(3) Vastgoed in exploitatie	92	447
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	92	447
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	12.347	13.903
Variatie in de geprovisioneerde bedragen ⁽⁴⁾	394	4.737
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	12.741	18.640

- (1) 2025: Het betreft de acquisitie van het project 'Fleurâge rsidences' in Bloemendaal (NL).
- (2) 2025 : Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten ' 't Nieuwland' in Almelo (NL) en 'Solimar Elche' in Elche (ES).
2024: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), 't Nieuwland' in Almelo (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).
- (3) Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.
- (4) De vergelijkende cijfers van 2024 werden aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

Verkorte
financiële staten
V.



V. Verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2025	30/06/2024
I	Huurinkomsten (+)	36.598.614	34.345.567
NETTOHUURRESULTAAT		36.598.614	34.345.567
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	602.947	580.189
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-612.634	-585.117
VASTGOEDRESULTAAT		36.588.929	34.340.640
IX	Technische kosten (-)	-198	0
VASTGOEDKOSTEN		-198	0
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		36.588.730	34.340.640
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-4.284.699	-5.707.886
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-263.490	311.812
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		32.040.542	28.944.566
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	753.579	-2.124.636
OPERATIONEEL RESULTAAT		32.794.121	26.819.930
XX	Financiële inkomsten (+)	649	5.080
XXI	Netto-interestkosten (-)	-8.673.002	-8.755.931
XXII	Andere financiële kosten (-)	-452.805	-432.725
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1.317.221	8.634.076
FINANCIEEL RESULTAAT		-7.807.936	-549.500
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		24.986.184	26.270.430
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.249.937	-627.004
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
BELASTINGEN		-1.249.937	-591.560
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		23.736.248	25.678.870
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		23.736.248	25.678.870

2. Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.227.439.890	1.215.001.996
B. Immateriële vaste activa	108.416	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	1.028.561.387	1.015.281.986
D. Andere materiële vaste activa	4.395.280	4.495.430
E. Financiële vaste activa	16.159.395	16.524.974
F. Vorderingen financiële leasing	166.303.135	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.784.513	8.191.550
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.127.764	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA	11.202.828	10.945.005
D. Handelsvorderingen	7.724.372	7.037.159
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	266.086	260.587
F. Kas en kasequivalenten	2.295.632	2.866.185
G. Overlopende rekeningen	916.739	781.074
TOTAAL ACTIVA	1.238.642.719	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	613.635.140	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	23.736.249	25.741.065
VERPLICHTINGEN	625.007.579	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen	497.353.601	414.366.255
B. Langlopende financiële schulden	478.042.829	393.982.531
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15.171.760	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	2.257.401	2.201.915
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.881.612	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen	127.653.977	184.693.021
B. Kortlopende financiële schulden	117.558.180	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.071.732	6.078.874
E. Andere kortlopende verplichtingen	583.968	732.675
F. Overlopende rekeningen	5.440.097	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.238.642.719	1.225.947.001

3. Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	30/06/2025	30/06/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR	2.866.185	2.499.420
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	28.898.352	26.388.970
Nettoresultaat van het boekjaar	23.736.248	25.678.870
Belastingen	1.249.937	591.560
Netto-interestkosten	8.673.002	8.755.931
Financiële inkomsten	-649	-5.080
Gerealiseerde meer- en minderwaarden	-19.510	-3.685
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)	33.639.026	35.017.596
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	-1.465.006	-5.782.838
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-1.317.221	-8.634.076
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-753.579	2.124.636
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	198.757	344.564
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	407.036	382.038
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal	-3.275.667	-2.845.788
Beweging van de activa	-646.860	327.887
Beweging van de passiva	-2.628.808	-3.173.675
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-12.748.301	-18.713.110
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-12.741.297	-18.640.202
Investerings in materiële vaste activa	-24.098	-70.972
Investerings in immateriële vaste activa	-12.316	-18.125
Investerings in financiële vaste activa	-136	-18
Desinvestering van materiële vaste activa	29.546	16.207

Bedragen in EUR	30/06/2025	30/06/2024
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-16.720.604	-8.161.324
Kaselementen begrepen in het resultaat	-8.838.110	-9.033.787
Betaalde interestlasten	-8.838.760	-9.038.867
Ontvangen interesten	649	5.080
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden	29.106.339	37.861.296
Toename (+) van de financiële schulden	30.800.000	39.500.000
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-1.693.661	-1.638.704
Verandering in eigen vermogen	-36.988.833	-36.988.833
Betalingen dividenden	-36.988.833	-36.988.833
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)	-570.554	-485.464
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP AFSLUITDATUM	2.295.632	2.013.956

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽¹⁾
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van ges- chatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2024	220.065.062	299.352.326	93.739.028	-33.084.994	21.780.341
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-19.480.850	-6.316.005	-17.777.950
Dividenden					
Resultaat van de periode ⁽²⁾					
30 juni 2024	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391
1 januari 2025	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391
Netto resultaatverwerking boekjaar 2024			-6.304.790	-1.685.220	-4.409.379
Dividenden					
Resultaat van de periode ⁽²⁾					
30 juni 2025	220.065.062	299.352.326	67.953.388	-41.086.219	-406.988

(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 Vennootschap heeft geen ‘niet gerealiseerde resultaten’ in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

Andere reserves	Overgedra- gen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
11.704.203	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493
-63.683	891.841	-42.746.647	42.746.647	
			-36.988.833	-36.988.833
			25.678.870	25.678.870
11.640.520	31.229.182	81.729.272	25.678.870	626.825.530
11.640.520	31.229.182	81.729.272	25.741.065	626.887.725
61.684	1.089.936	-11.247.769	11.247.769	
			-36.988.833	-36.988.833
			23.736.248	23.736.248
11.702.204	32.319.118	70.481.503	23.736.248	613.635.140

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

5. Toelichtingen

5.1 Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest (‘de Vennootschap’) is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De 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 (gereglementeerde markt).

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap per 30 juni 2025 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekken de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2025.

5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap worden 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 tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2024. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2025 geen nieuwe IFRS-standaarden of interpretaties opgenomen.

5.3 Segmentinformatie

Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap een onderscheid tussen 4 geografische segmenten: België, Nederland, Spanje en Ierland. Daarnaast maakt de Vennootschap ook een onderscheid tussen 2 businessmodellen: vastgoedbeleggingen en financiële leasings.

Tevens dient ook elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, als eenzelfde klant te worden beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest betreffen het hier per 30 juni 2025 de volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 13,21% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia met een aandeel van 10,52% van de totale omzet verdeeld over 8 gebouwen in België.

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.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

5.3.1 Gesegmenteerde informatie – resultaat per land

Bedragen in EUR		30/06/2025				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	24.218.750	6.630.466	3.035.685	2.713.713		36.598.614
Operationeel vastgoedresultaat	24.212.147	6.627.185	3.035.685	2.713.713		36.588.730
Algemene kosten van de Vennootschap					-4.284.699	-4.284.699
Andere operationele opbrengsten en kosten					-263.490	-263.490
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	24.212.147	6.627.185	3.035.685	2.713.713	-4.548.189	32.040.541
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.311.523	-984.801	3.533.004	516.899		753.579
Operationeel resultaat	21.900.623	5.642.384	6.568.689	3.230.612	-4.548.189	32.794.120
Financieel resultaat					-7.807.936	-7.807.936
Resultaat voor belastingen						24.986.184
Belastingen					-1.249.937	-1.249.937
NETTORESULTAAT						23.736.248
GLOBAAL RESULTAAT						23.736.248

Bedragen in EUR		30/06/2024				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	23.823.425	5.850.706	2.495.024	2.176.412		34.345.567
Operationeel vastgoedresultaat	23.819.317	5.849.886	2.495.024	2.176.412		34.340.640
Algemene kosten van de Vennootschap					-5.707.886	-5.707.886
Andere operationele opbrengsten en kosten					311.812	311.812
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.819.317	5.849.886	2.495.024	2.176.412	-5.396.074	28.944.566
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.219.339	-638.364	1.213.733	519.334		-2.124.636
Operationeel resultaat	15.230.435	5.227.859	3.787.625	2.574.012		26.819.930
Financieel resultaat					-549.500	-549.500
Resultaat voor belastingen					-549.500	26.270.430
Belastingen					-591.560	-591.560
NETTORESULTAAT						25.678.870
GLOBAAL RESULTAAT						25.678.870

5.3.2 Gesegmenteerde informatie – balans per land

Bedragen in EUR		30/06/2025				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	742.454.443	248.067.175	116.647.417	95.480.000		1.238.642.718
Vastgoedbeleggingen	568.366.795	248.067.175	116.647.417	95.480.000		1.028.561.387
Vastgoedbeleggingen	567.644.505	240.656.944	106.099.271	95.480.000		1.009.880.720
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen		6.828.297	10.548.146			17.376.443
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	722.290	581.934				1.304.224
Financiële leasingen	174.087.648					174.087.648
Andere activa					35.993.683	35.993.683
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.238.642.718	1.238.642.718
Eigen vermogen					613.635.139	613.635.139
Verplichtingen					625.007.579	625.007.579

Bedragen in EUR		31/12/2024				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
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
Vastgoedbeleggingen	569.972.235	221.478.363	102.668.689	94.957.763		989.077.050
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen		14.346.808	10.548.146			24.894.954
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	747.825	562.157				1.309.982
Financiële leasingen	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

5.3.3 Gesegmenteerde informatie – resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR		30/06/2025		
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	27.745.359	8.853.256		36.598.614
Operationeel vastgoedresultaat	27.735.474	8.853.256		36.588.730
Algemene kosten van de Vennootschap	-2.262.089	-2.022.610		-4.284.699
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	183.690	-447.180		-263.490
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	25.657.075	6.383.466		32.040.541
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	753.579			753.579
Operationeel resultaat	26.410.654	6.383.466		32.794.120
Financieel resultaat			-7.807.936	-7.807.936
Resultaat voor belastingen				24.986.184
Belastingen			-1.249.937	-1.249.937
NETTORESULTAAT				23.736.248
GLOBAL RESULTAAT				23.736.248

Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	25.657.075	6.383.466		32.040.541
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnages van waardeverminderingen	94.771	103.985		198.757
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		407.036		407.036
EBITDA	25.751.846	6.894.488		32.646.334
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	78,88%	21,12%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 109.924 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer welke betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Bedragen in EUR		30/06/2024		
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	25.482.439	8.863.128		34.345.567
Operationeel vastgoedresultaat	25.481.620	8.859.020		34.340.640
Algemene kosten van de Vennootschap	-3.002.566	-2.705.319		-5.707.886
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	708.594	-396.782		311.812
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.187.648	5.756.918		28.944.566
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.124.636			-2.124.636
Operationeel resultaat	21.063.012	5.756.918		26.819.930
Financieel resultaat			-549.500	-549.500
Resultaat voor belastingen			-549.500	26.270.430
Belastingen			-591.560	-591.560
NETTORESULTAAT				25.678.870
GLOBAL RESULTAAT				25.678.870

Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.187.648	5.756.918		28.944.566
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnages van waardeverminderingen	163.094	181.471		344.564
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		382.038		382.038
EBITDA	23.350.742	6.320.427		29.671.168
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	78,70%	21,30%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 310.871 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer welke 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 boekjaar 2025 bestaat de portefeuille van 151 projecten uit 79 financiële leasings en 72 vastgoedbeleggingen t.o.v. 150 projecten in 2024 waarvan 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 T2.8 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen op pagina 271 van het jaarverslag 2024. Deze posten betreffen niet-kaselementen welke worden gecorrigeerd i.k.v. de berekening van de aangepaste EPRA-winst en EBITDA.

5.3.4 Gesegmenteerde informatie – balans per businessmodel

Bedragen in EUR	30/06/2025			
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	1.028.561.387	174.087.648	35.993.683	1.238.642.718
Vastgoedbeleggingen	1.028.561.387			1.028.561.387
Financiële leasings		174.087.648		174.087.648
Andere activa			35.933.683	35.993.683
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.238.642.718	1.238.642.718
Eigen vermogen			613.635.139	613.635.139
Verplichtingen			625.007.579	625.007.579

Bedragen in EUR	31/12/2024			
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
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

5.4 Patrimonium

Bedragen in EUR	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoedbeleggingen	1.028.561.387	1.015.281.986
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	18,23	18,28
Vorderingen financiële leasing		
Totale vordering financiële leasings	174.087.648	174.631.241
Vorderingen financiële leasing	166.303.135	166.439.691
Handelsvorderingen mbt opgeleverde projecten	7.784.513	8.191.550
Totale vordering financiële leasings aan reële waarde	221.745.000	225.172.000
Vorderingen financiële leasing	174.087.648	174.631.241
Impact reële waarde	47.657.352	50.540.759
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	9,33	9,82

5.4.1 Vastgoedmutatietabel

Bedragen in EUR	2025			2024		
	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project-ontwikkelingen	Zakelijke rechten
Boekwaarde op 1 januari	989.077.050	24.894.954	1.309.982	934.049.628	59.104.038	1.311.226
Verwervingen door aankoop of inbreng	10.283.035	2.064.160	64.708	695.738	16.475.880	43.425
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	979.790	-41.826	-70.466	-6.318.861	-25.175	-44.669
Overboeking van/naar andere posten ⁽¹⁾	9.540.845	-9.540.845		60.650.545	-50.659.789	
Boekwaarde op 30 juni / 31 december	1.009.880.721	17.376.443	1.304.224	989.077.049	24.894.954	1.309.982

(1) 2025: Oplevering van het project ‘t Nieuwland’ in Almelo (NL).
2024: Oplevering van de projecten ‘Residence Wolfsbergen’ in ‘s-Graveland (NL), ‘Residence Oldenbarnevelt’ in Rotterdam (NL) en ‘Sugarloaf Care Centre’ in Kilmacanogue (IE). Bevat voor 2024 eveneens een reclassificatie vanuit ‘II.A Activa bestemd voor verkoop’.

5.4.2 Vorderingen financiële leasing

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 221.745.000 per 30 juni 2025. Deze waardering gebeurt door een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De fair value 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 2,88% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,00% per 30 juni 2025. Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,05% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 105.997 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

5.5 Financiële schulden

	31/12/2024	Kaselementen	Niet-kaselementen				30/06/2025
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	393.234.161	75.500.000	0	0	0	8.463.632	477.197.793
Kortlopende financiële verplichtingen	172.415.473	-46.393.661	0	0	0	-8.463.632	117.558.180
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	176.988	0	0	0	-1.229.945	69.253	-983.703
TOTAAL	565.826.622	29.106.339	0	0	-1.229.945	69.253	593.772.270

5.6 Financiële instrumenten

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.

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 vanaf pagina 284 van het hoofdstuk 'VII Jaarrekening' van het jaarverslag 2024 van de Vennootschap. De reële waarde van de instrumenten wordt 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 30 juni 2025:

Tegenpartij - Instrument	Notioneel bedrag	Startdatum	Looptijd (jaren)	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Waardering op 30/06/2025
Belfius - IRS	1.187.486	01/02/2006	27	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	-225.066,40
Belfius - IRS	1.213.165	01/03/2010	16	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	-84.100,67
Belfius - IRS	1.511.366	01/10/2007	27	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	-312.503,08
Belfius - IRS	1.618.799	01/05/2006	27	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	-238.098,03
Belfius - IRS	1.667.307	02/05/2008	27	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	-251.179,28
Belfius - IRS	1.736.652	02/01/2009	27	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	-412.705,83
Belfius - IRS	1.885.159	01/10/2006	27	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	-286.421,26
Belfius - IRS	2.067.360	02/11/2005	27	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	-252.162,47
Belfius - IRS	2.147.305	01/04/2007	27	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	-249.517,43
Belfius - IRS	2.283.967	01/10/2009	27	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	-580.735,03
Belfius - IRS	2.406.537	03/08/2009	27	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	-607.409,70
Belfius - IRS	2.993.024	01/03/2008	27	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	-521.159,07
Belfius - IRS	3.003.108	03/12/2007	27	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	-625.619,52
Belfius - IRS	3.061.479	01/05/2010	17	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	-169.296,32
Belfius - IRS	3.222.433	31/12/2009	27	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	-686.450,22
Belfius - IRS	3.786.791	31/12/2009	27	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	-682.118,47
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,255%	EURIBOR 3M	945.821,63
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,310%	EURIBOR 6M	936.654,82
Belfius - IRS	5.000.000	02/12/2019	15	0,310%	EURIBOR 3M	922.450,80
Belfius - IRS	20.000.000	14/09/2023	9	3,030%	EURIBOR 3M	-943.282,06
Belfius - IRS	70.000.000	02/10/2023	9	2,900%	EURIBOR 3M	-2.759.351,41
ABN - IRS	20.000.000	20/07/2023	7	2,999%	EURIBOR 3M	-833.917,94
ABN - CAP	50.000.000	01/01/2025	2	0,000%	EURIBOR 3M	6.025,77
ABN - IRS	50.000.000	01/01/2027	1	2,209%	EURIBOR 6M	-95.612,48
BNP Paribas Fortis - IRS	3.685.000	31/03/2016	10	2,460%	EURIBOR 1M	-18.186,35
BNP Paribas Fortis - IRS ⁽¹⁾	310.000	31/03/2016	10	2,060%	EURIBOR 1M	-277,99
BNP Paribas Fortis - IRS	2.156.104	30/06/2014	15	2,530%	EURIBOR 1M	-45.869,51
BNP Paribas Fortis - IRS	50.000.000	03/01/2028	4	2,496%	EURIBOR 3M	37.342,40
KBC - IRS	12.000.000	17/07/2018	11	0,6175%	EURIBOR 3M	724.390,66
KBC - IRS	8.000.000	29/03/2019	10	0,4780%	EURIBOR 3M	452.486,57
KBC - IRS	8.000.000	11/12/2019	10	0,0500%	EURIBOR 3M	708.563,85
KBC - IRS	10.000.000	19/02/2020	10	-0,0825%	EURIBOR 3M	1.004.080,81
KBC - IRS	5.000.000	03/03/2020	10	-0,2035%	EURIBOR 3M	527.799,13
KBC - IRS	40.000.000	16/06/2020	15	0,0900%	EURIBOR 3M	8.382.356,90
KBC - IRS	60.000.000	14/09/2023	8	2,9990%	EURIBOR 3M	-2.670.121,21
KBC - IRS	30.000.000	28/03/2023	6	2,7740%	EURIBOR 3M	-802.403,90
KBC - IRS	10.000.000	29/06/2023	7	2,9550%	EURIBOR 3M	-384.347,98
KBC - IRS	10.000.000	20/07/2023	8	2,9760%	EURIBOR 3M	-433.846,20
KBC - IRS	30.000.000	04/01/2027	1	1,9840%	EURIBOR 3M	9.061,64
ING - IRS	5.000.000	30/09/2019	10	-0,1645%	EURIBOR 3M	462.045,15
ING - IRS	10.000.000	28/02/2020	10	-0,1410%	EURIBOR 3M	1.036.382,75
TOTAAL	554.943.042					983.703

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

Het totale notioneel bedrag van € 555 miljoen opgenomen in bovenstaande tabel bestaat voor € 425 miljoen uit lopende instrumenten en voor € 130 miljoen uit instrumenten met een uitgestelde inwerkingtreding.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2025 en 30 juni 2025. Dit leidde per 30 juni 2025 tot een winst van € 1.317.221 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap.

Deze waardeschommelingen betreffen niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 6,0 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat.

5.7 Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Bedragen in EUR	30/06/2025	31/12/2024
Berekening van de schuldenlast cfr. Artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale schuldenlast	625.007.579	599.059.276
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.171.760	-16.698.166
- Uitgestelde belastingen	-1.881.612	-1.483.643
- Overlopende rekeningen	-5.440.097	-5.465.998
Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB		
Totale activa	1.238.642.719	1.225.947.001
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.155.463	-16.521.178
- Uitgestelde belastingen	-4.127.764	-3.966.156
SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP	49,45%	47,73%

De beschikbare ruimte per 30 juni 2025 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen bedraagt € 13,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 50% (maximum in de strategie van de Vennootschap) wordt bereikt, € 321,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de convenanten) wordt bereikt en € 541,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% (opgelegd door artikel 23 van het GVV-KB) wordt bereikt. Deze bedragen houden geen rekening met eventuele waardeschommelingen van het vastgoed, dewelke eveneens een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2025, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 291,4 miljoen zijnde 28% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.



5.8 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 en niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

Balansposten	Niveau	30/06/2025		31/12/2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	1.028.561.387	1.028.561.387	1.015.281.986	1.015.281.986
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	174.087.648	221.745.000	174.631.241	225.172.000
Financiële vaste activa	2	16.159.395	16.159.395	16.524.974	16.524.974
Handelsvorderingen	2	7.724.371	7.724.371	7.037.158	7.037.158
Kas en kasequivalenten	1	2.295.632	2.295.632	2.866.185	2.866.185
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	595.601.009	606.019.700	566.398.003	576.489.371
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	15.171.760	15.171.760	16.698.166	16.698.166
Andere langlopende verplichtingen	2	2.257.401	2.257.401	2.201.915	2.201.915
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	4.071.733	4.071.733	6.078.875	6.078.875
Andere kortlopende verplichtingen	2	583.968	583.968	732.675	732.675

(1) Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de berekeningswijze van de reële waarde van de 'vorderingen financiële leasing' verwijzen we naar het punt '5.4.2 Vorderingen financiële leasing' op pagina 84 in dit hoofdstuk.

6. Gebeurtenissen na balansdatum

Care Property Invest heeft na balansdatum geen verdere gebeurtenissen te melden.

7. 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. Per 30 juni 2025 bedragen deze circa € 1,67 miljoen.

De Vennootschap heeft per 30 juni 2025 geen verdere transacties te melden.

8. Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 30 juni 2025 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (GVV)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
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%

9. Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie van Care Property Invest nv over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest nv per 30 Juni 2025, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (‘de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie’). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse Financiële Verslaggeving’ zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, ‘Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit’. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 ‘Tussentijdse Financiële Verslaggeving’ zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 2 september 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens ⁽¹⁾

Partner

(1) Handelend in naam van een bv

10. Alternatieve prestatimaatstaven

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 ‘IV. EPRA’ op pagina 59 in dit halfjaarlijks financieel verslag. 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.

10.1 Exploitatiemarge

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		30/06/2025	30/06/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	32.040.542	28.944.566
Nettohuurresultaat	= B	36.598.614	34.345.567
Exploitatiemarge	= A/B	87,55%	84,27%

10.2 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		30/06/2025	30/06/2024
Financieel resultaat	= A	-7.807.936	-549.500
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	1.317.221	8.634.076
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-9.125.157	-9.183.576

10.3 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		30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	= A	613.635.140	626.887.725
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	406.988	-4.002.391
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-1.317.221	4.347.695
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	614.545.373	626.542.421

10.4 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 te zijn.

Bedragen in EUR		30/06/2025	30/06/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	32.040.542	28.944.566
Totaal betaalde interestlasten	= B	8.673.002	8.755.931
Interest coverage ratio	= A/B	3,69	3,31

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 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