

Care Property Invest

naamloze vennootschap

Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten

Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)

(De 'Vennootschap')

CARE PROPERTY INVEST BREIDT BELGISCHE PORTEFEUILLE FORS UIT MET NEGEN NIEUWE ZORGVASTGOEDSITES

Schoten, België - Woensdag 3 december 2025 - 07u30

Care Property Invest rondde gisteren (nabeurs) een belangrijke strategische transactie af met de gelijktijdige overname van negen operationele zorgvastgoedprojecten in België. De omvangrijke portefeuille omvat één site in Franstalig België (Soignies) en acht sites in Vlaanderen, meer bepaald in Heers, Lummen, Meldert, Diepenbeek, Heverlee, Halen, Lille en Hoeselt.

De totale investeringswaarde van de transactie bedraagt circa € 142,6 miljoen. Samen bieden de projecten 830 woonzorgbedden en 191 assistentiewoningen. De acquisitie vormt een strategische en waardecreërende investering die de Vennootschap toelaat om haar portefeuille opnieuw op een groeipad te brengen. Dit gebeurt door een stijging van de portefeuilleomvang en omzet met minstens 10 procent in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap die gericht is op EPS-groei.

De overname wordt gerealiseerd via een share deal, waarbij Care Property Invest nv 100% van de aandelen van Welfare Estates nv overneemt. De projecten genereren dan ook vanaf gisteren bijkomende inkomsten voor de Vennootschap.

Sterke huurder, langlopende contracten

De negen nieuw verworven zorgvastgoedsites worden beheerd door Korian Belgium, onderdeel van de Europese zorggroep Clariane SE. Korian is niet alleen de grootste uitbater binnen onze portefeuille, maar wordt tevens erkend als een betrouwbare partner dankzij een gezonde balans, ruime kredietmogelijkheden en een sterke liquiditeit.

Voor elk van de projecten is een langlopende triple net-huurovereenkomst afgesloten met een looptijd van twintig jaar, waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit garandeert stabiele inkomsten en past volledig binnen de groeistrategie van de Vennootschap. Het is de intentie om, binnen de groeistrategie, het relatieve aandeel van Korian in de totale portefeuille op termijn te laten afnemen.

Korian Belgium is sinds 2005 een vaste waarde in de Belgische ouderenzorgsector. Het bedrijf bouwde een sterke reputatie op in residentiële zorg, ondersteund door een aanbod van woonzorgcentra, assistentiewoningen, dagverzorgingscentra, herstelverblijven en psychogeriatrische voorzieningen. In 2017 werd het dienstenpakket verder uitgebreid met thuiszorg en thuisverpleging. Vandaag beheert Korian Belgium meer dan 115 voorzieningen, waarmee het één van de voornaamste spelers in de Belgische markt is. Met de toevoeging van deze negen nieuwe locaties exploiteert Korian nu in totaal 17 projecten binnen de Belgische en Nederlandse portefeuille van Care Property Invest.



Grote strategische voordelen

Care Property Invest neemt met deze acquisitie voor ca. € 40 miljoen aan kredieten over met een resterende looptijd van 14 jaar en een gewogen gemiddelde kost van 2,97%. Tevens zorgt de verwerving van deze negen projecten ervoor dat de gemiddelde kwaliteit van de volledige portefeuille van Care Property Invest op diverse vlakken aanzienlijk verbetert.

De transactie resulteert onder andere in een hogere onderliggende gemiddelde bezettingsgraad van onze portefeuille, een lagere gemiddelde leeftijd en een daling van de effort rate binnen de portefeuille. Daarnaast verlaagt het gemiddelde energieverbruik van de totale portefeuille van 126 naar 124,2 kWh/m². Voor de nieuwbouwlocaties Molenhof en Villa ter Vrugte hanteren wij als conservatieve assumptie een emissiewaarde van 100 kWh/m². Mogelijks kan bijgevolg de gemiddelde emissiewaarde op portefeuilleniveau nog lager uitvallen.

Verder compenseert deze acquisitie de verwachte daling van de inkomsten uit de 'historische portefeuille' van langlopende leasecontracten met lokale overheden. Hierdoor wordt de inkomstenbasis van Care Property Invest voor de komende 12 jaar gewaarborgd. Deze stap is essentieel voor het realiseren van stabiele kasstromen en een toename van de winst per aandeel (EPS), geheel in overeenstemming met de groeistrategie van de Vennootschap.

Om blijvend te voldoen aan een gezonde schuldgraad, wordt de financiering van deze transactie gerealiseerd middels een combinatie van schuldfinanciering en een kapitaalverhoging. Voor nadere informatie omtrent de kapitaalverhoging verwijzen wij u naar het persbericht betreffende de aankondiging van de kapitaalverhoging.



Patrick Couttenier, CEO van Care Property Invest

“Met deze deal versterken we onze positie op de zorgvastgoedmarkt substantieel. Het is een sterke stap vooruit in onze groeistrategie: in één klap dikt onze portefeuille aan tot 159 projecten én stijgt de fair value met meer dan 10%. We zijn verheugd en trots om onze samenwerking met Korian verder te bestendigen door te investeren in kwaliteitsvol zorgvastgoed dat zowel maatschappelijk als financieel rendeert.”

Projectoverzicht

Naam	Huurcontract	Capaciteit	Bouwjaar/ Renovatiejaar	Energieverbruik (kWh/m²)
Berkenhof - Heers	20 jaar - NNN ⁽¹⁾	77 WZC ⁽²⁾ en 31 GAW ⁽³⁾	2022	126,3
Frederickxhof - Lummen	20 jaar - NNN	67 WZC en 11 GAW	2018	122,58
Groene Boog - Leuven	20 jaar - NNN	81 WZC en 10 GAW	2021	105,84
Héris - Soignies	20 jaar - NNN	119 WZC	2017	138,89
Melderthof - Meldert	20 jaar - NNN	84 WZC	2016	122,14
Ter Rooierheide - Diepenbeek	20 jaar - NNN	85 WZC en 55 GAW	2018	132,61
Sint-Lambertus'Buren - Halen	20 jaar - NNN	172 WZC en 30 GAW	2015	129,34
Molenhof - Lille	20 jaar - NNN	44 WZC en 30 GAW	2024	n.t.b
Villa ter Vrugte - Hoeselt	20 jaar - NNN	101 WZC en 24 GAW	2025	n.t.b

(1) NNN: Triple Net Lease

(2) WZC: Woonzorgcentrum

(3) GAW: Groep van Assistentiewoningen

...

Care Property Invest herhaalt de wens om zijn vastgoedportefeuille in de toekomst verder uit te breiden met zorgvastgoed, zowel in België, Nederland, Spanje en Ierland als in de hele Europese Economische Ruimte.

...

Voorzichtigheid met vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, zoals onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Wij wijzen de lezers erop 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. Om deze redenen neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie



Patrick Couttenier
CEO -Uitvoerend bestuurder
patrick.couttenier@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 478 88 30 49
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Valérie Jonkers
COO -Uitvoerend bestuurder
valerie.jonkers@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 499 28 01 43
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Willem Van Gaver
CLO
willem.vangaver@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 498 41 61 43
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Stéphane Georgy
Investment Manager
stephane.georgy@carepropertyinvest.be
T +32 3 222 94 94 - M +32 496 93 03 23
Horstebaan 3, 2900 Schoten
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al 30 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt. Care Property Invest verworft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruiker ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 159 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 2 december 2025 circa € 445 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

Ticker:	CPINV
ISIN-Code:	BE0974273055
Indexopnames:	- FTSE EPRA Nareit Developed Global Index - FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index - Belgium BEL Mid (Euronext Brussels) - Euronext Real Estate (Euronext Brussels) - GPR (Global Property Research) General Europe Index
EPRA:	EPRA-lid sinds december 2016. In september 2025 mocht Care Property Invest haar negende EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen.
Website:	Alle verdere informatie vindt u op onze website www.carepropertyinvest.be