



Jaarverslag
2025



Gereguleerde informatie
bekendmaking 23 april 2026, na beurstijd 18.00 uur

Jaarverslag
voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025
GEREVISEERD

Care Property Invest verklaart dat:
het jaarverslag 2025 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 23 april 2026, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129; het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

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

Het jaarverslag 2025 wordt beschikbaar gesteld in meerdere formaten, waaronder de officiële versie in het European Single Electronic Format (ESEF), zoals vereist door de toepasselijke wetgeving en regelgeving. In geval van eventuele tegenstrijdigheden tussen de verschillende beschikbare formaten geldt dat uitsluitend de versie in ESEF als rechtsgeldig en bindend wordt aangemerkt en bijgevolg prioriteit geniet boven alle andere formaten.



De Vennootschap
behaalde een EPS van
€ 1,16 en stelt voor om een
DPS van € 1,00 uit te keren.

Inhoud

Highlights 2025	6
I. Risicofactoren	28
1. Marktrisico's	29
2. Operationele risico's	32
3. Financieel risicobeheer	39
4. Reglementaire en andere risico's	45
II. Beheersverslag	54
1. Missie en strategie	54
2. Belangrijke gebeurtenissen	61
3. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	66
4. Bestemming van het resultaat	75
5. Vooruitzichten	76
6. Voornaamste risico's en onzekerheden	79
7. Onderzoek en ontwikkeling	79
8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal	80
9. Eigen aandelen	80
10. Interne organisatie Care Property Invest	81
11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur	82
III. Duurzaamheids verklaring	132
1. Algemene informatie	132
2. Milieu-informatie	158
3. Sociale informatie	172
4. Governance informatie	182
5. Bijlagen	188
IV. Vastgoedverslag	208
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	208
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	212
3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille	218
4. Verslag van de vastgoeddeskundigen	230

V. Care Property Invest op de beurs	238
1. Beurskoers en volume	238
2. Dividendbeleid	240
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	241
4. Aandeelhouderschap	242
5. Financiële kalender	243
VI. EPRA	246
1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	246
VII. Jaarrekening	260
1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025	260
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	266
3. Verslag van de Commissaris	323
4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2025	330
VIII. Permanent document	340
1. Algemene inlichtingen	340
2. Informatie i.v.m. een eventuele openbare overnamebieding	345
3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)	348
4. Overige verklaringen	349
5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal	350
6. Gecoördineerde statuten	352
7. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)	364
IX. Lexicon	372
1. Definities	372
2. Afkortingen	382

Voorwoord.

De highlights van 2025 door de ogen van onze kersverse voorzitter van de raad van bestuur



Vragen of opmerkingen bij de inhoud van dit verslag
Wij zorgen graag voor de juiste toelichting

Stuur een mail naar filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be en wij komen zo snel mogelijk terug op je vraag of verzoek.

Inge Boets

Voorzitter raad van bestuur
sinds 28 mei 2025



Sinds 28 mei 2025 heb ik het voorrecht om samen met de nieuw samengestelde raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur onder leiding van Patrick Couttenier, richting te geven aan de toekomst van Care Property Invest.

Onze slagzin 'Building a Caring Future Together' reflecteert uitstekend de rol die we willen spelen in de belangrijke maatschappelijke uitdaging om te voorzien in de best mogelijke omstandigheden voor een waardige en waardevolle leefomgeving voor ouderen.

Onze raad van bestuur werd verjongd en versterkt in kennis en expertise zodat we vandaag continuïteit combineren met frisse perspectieven, internationale inzichten en diversiteit.

In december 2025 nam de vernieuwde raad van bestuur meteen haar eerste belangrijke strategische beslissing: de omvangrijke uitbreiding van onze Belgische portefeuille via de overname van negen zorgvastgoedsites. Deze investering vormt een belangrijk fundament voor onze verdere groei. Ik ben bijzonder trots op de wijze waarop het college van dagelijks bestuur, met de steun van de raad van bestuur, deze transactie succesvol heeft afgerond.

Hiermee bouwen we aan een onderneming die zowel economisch als maatschappelijk relevant is, en verder waarde creëert voor haar aandeelhouders en alle stakeholders.

Ik nodig je uit het bijgaande jaarverslag te lezen waarin we uiteenzetten hoe we onze governance aanpasten, onze strategie om een relevant Europees zorgplatform te zijn verder uitbouwden, en samen met onze partners verder blijven werken aan 'Building a Caring Future Together'.



Raad van bestuur Care Property Invest met v.l.n.r. Filip Van Zeebroeck, Michel Van Geyte, Dirk Van den Broeck, Inge Boets, Sonia González Valverde, Patrick Couttenier, Valérie Jonkers, Bart Bots, Carol Riské en Peter Van Heukelom.



Wij bieden onze aandeelhouders bescherming van koopkracht door geïndexeerde langetermijnhuurcontracten en ons dividendbeleid. Daarnaast is er zicht op rendabele groei door de demografische realiteit van de vergrijzing.

Brief aan de aandeelhouders

2025

Geachte aandeelhouders, beste partners,

2025 werd gekenmerkt door een uitzonderlijke combinatie van stijgende langetermijnrentes, dalende inflatie en een vertraging van de economische groei. Deze macro-economische context woog zichtbaar op de vastgoedmarkten, en in het bijzonder op beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. De hogere financieringskosten bemoeilijken nieuwe investeringen, terwijl de aandelenmarkten de intrinsieke waarde van vastgoed momenteel onvoldoende weerspiegelen. Dit leidt tot een hogere kapitaalkost voor ondernemingen die verdere groei willen financieren.

Zorgvastgoed: structurele groei in een veranderende sector

De vraag naar zorgvastgoed blijft ondanks de uitdagende macro-economische context robuust en structureel stijgend. De demografische vergrijzing in heel Europa blijft de belangrijkste drijfveer voor deze groei. Verschillende landen kampen zelfs nu al met een historisch tekort aan modern en kwalitatief zorgvastgoed.

In onze portefeuille zijn de bezettingsgraden opnieuw gestegen tot bijna pre-COVID-niveaus, wat de stabiliteit van de onderliggende operaties bevestigt. Tegelijk blijft de sector geconfronteerd met een aantal uitdagingen zoals aanzienlijk hogere operationele kosten, schaarste op de zorgarbeidsmarkt en de impact van uitgestelde indexatie-effecten.

Maar dankzij diverse ondersteunende maatregelen zien we de rendabiliteit stelselmatig verbeteren en ontstaat opnieuw ruimte voor verdere schaalvergroting bij onze uitbaters om aan de groeiende behoefte tegemoet te komen.

Een aanzienlijk deel van het huidige aanbod aan zorgvastgoed is verouderd en sluit daardoor niet langer aan bij de veranderende en toekomstige zorgbehoeften. Die veroudering wordt nog sterker voelbaar doordat de zorgsector tegelijk een technologische versnelling doormaakt: digitalisering, domotica en artificiële intelligentie veranderen steeds meer de manier waarop zorg wordt georganiseerd. Deze evoluties leggen nieuwe, meer geavanceerde verwachtingen op aan gebouwen en zijn cruciaal in de ontwerpprincipes voor elke ontwikkeling of renovatie.

Een verschuivend beleidslandschap

Voor Europese overheden is een nieuwe realiteit ontstaan met nieuwe prioriteiten. Door de noodzaak om de defensie-inspanningen versneld op te voeren, komen overheidsbudgetten voor andere domeinen – waaronder de ouderenzorg – onvermijdelijk onder druk te staan. Het is daarom weinig realistisch te verwachten dat de sector in de komende jaren op substantiële extra publieke middelen zal kunnen rekenen.

Deze realiteit betekent dat burgers steeds vaker zelf tijdig een financiële buffer zullen moeten opbouwen om op latere leeftijd toegang te behouden tot kwalitatieve zorg, in een aangepaste en aangename woonomgeving. Het is belangrijk dat we hierover transparant communiceren en in overleg met alle betrokken partijen blijven zoeken naar haalbare en duurzame oplossingen. Tegelijk blijft het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat ook mensen die dit niet zelfstandig kunnen dragen, op de juiste manier worden ondersteund.

Onze rol en verantwoordelijkheid - Veerkracht en langetermijnvisie

2025 was een jaar waarin Care Property Invest opnieuw veerkracht en aanpassingsvermogen toonde, en waarin we onze langetermijnvisie en maatschappelijke verantwoordelijkheid verder concretiseerden. Enerzijds realiseerden we kostenbesparingen via een gerichte optimalisatie van het personeelsbestand, wat ons toeliet de operationele marge te bewaken. Anderzijds finaliseerden we tegen het einde van het jaar een significante investering met de overname van een portefeuille van negen kwalitatieve woonzorgprojecten in België.

Hoewel deze transactie leidde tot een iets grotere risicoconcentratie in één markt en bij één operator, was deze bovenal strategisch verantwoord. De gebouwen zijn relatief recent, energie-efficiënt en gelegen op sterke locaties, en worden uitgebaat door een betrouwbare zorgpartner met langlopende huurcontracten. De financiering kon bovendien in uitdagende marktomstandigheden worden gerealiseerd via een kapitaalverhoging aan een beperkte korting op de beurskoers, met behoud van de mogelijkheid voor bestaande aandeelhouders om pro rata deel te nemen. 63% van hen maakte van dit recht gebruik. Daarnaast traden enkele nieuwe materiële aandeelhouders toe die de transactie ondersteunden.



Middelburg (NL) - Sterrenwacht

Governance - Versterking van het bestuur in lijn met onze langetermijnvisie

Zoals in het voorwoord van onze nieuwe voorzitter wordt aangehaald, werd 2025 gekenmerkt door een grondige versterking van de raad van bestuur. Haar aanstelling, aangevuld met de benoeming van nieuwe bestuurders met relevante expertise, zorgt voor een bestuursorgaan dat optimaal is uitgerust om onze strategie te ondersteunen en de continuïteit van het bestuur te waarborgen. Daarnaast namen we afscheid van enkele bestuurders die jarenlang een waardevolle bijdrage hebben geleverd aan de groei van de onderneming. Wij danken hen oprecht voor hun langdurige engagement.

Bovendien was 2025 het jaar waarin Care Property Invest zijn 30-jarig jubileum mocht vieren, een moment dat onze duurzame verankering in de sector nogmaals benadrukt.

Financiële structuur - Stabiliteit en langetermijngericht beleid

We blijven inzetten op een sterke en toekomstgerichte financiële structuur. Hoewel onze schuldgraad hoger ligt dan het sectorgemiddelde, blijft deze verantwoord dankzij de samenstelling van onze inkomsten: meer dan 20% wordt gerealiseerd via langetermijncontracten met Vlaamse overheidsinstellingen over de komende 18 jaar. Deze contractuele stabiliteit vormt een belangrijke pijler voor onze voorspelbare kasstromen.

Daarnaast zorgen onze conservatieve financieringsstrategie, de lange looptijden van onze kredieten en onze indekkingspolitiek voor renterisico's ervoor dat we consistente prestaties kunnen neerzetten op lange termijn.

Operationele groei - Gericht investeren in vier kernmarkten

Onze groei realiseren we via een combinatie van overnames van bestaande, verhuurde panden en de ontwikkeling en bouw van moderne woonzorgcentra binnen onze vier kernmarkten.

In België ligt de focus op stabiliteit en continuïteit van de operaties in onze bestaande portefeuille, aangevuld met de overname van reeds verhuurde standing assets.

Daarnaast verbeteren we de rendabiliteit van onze bestaande sites via gerichte aanpassingen en uitbreidingen, steeds in overleg met operatoren en lokale overheden. Zo maakten we samen met verschillende operatoren nieuwe afspraken voor meerdere locaties om operaties te optimaliseren en te verduurzamen, inclusief bijkomende investeringen met een beperkte impact op onze balans en resultaten.

In Nederland blijft de markt bijzonder competitief. We spelen er in op de groeiende investeringsvolumes en de schaarste aan kwalitatief zorgvastgoed. Dit geldt eveneens voor Spanje, waar de vraag naar hoogwaardige infrastructuur sterk toeneemt. In Ierland hanteren we een selectieve benadering en is onze portefeuille regionaal geconcentreerd. In al onze buitenlandse markten ligt de nadruk vooral op nieuwbouwprojecten van hoge kwaliteit.

Het duurt gemiddeld drie tot vier jaar vanaf de start van een bouwproject voordat nieuwe ontwikkelingen optimaal bijdragen aan de inkomsten van de operatoren. Daarna blijven deze inkomsten doorgaans langdurig verzekerd, wat bijdraagt aan de stabiliteit van onze langetermijnresultaten.

Duurzaamheid - Versoepelde rapportering, versterkte ambitie

Duurzaamheid blijft een kernpijler binnen onze strategie en is nauw verbonden met onze langetermijnvisie op waardecreatie. De versoepeling van de rapporteringsvereisten stelt ons in staat nog sterker te focussen op wat echt impact heeft: het verhogen van de energie-efficiëntie van onze gebouwen en het toekomstbestendig maken van onze portefeuille. Energiezuinige panden behouden hun waarde beter en ondersteunen efficiëntere operaties bij onze huurders, wat onze strategische koers verder bevestigt.

In 2025 zetten we bijkomende stappen om duurzaamheid dieper te verankeren in onze investeringsbeslissingen en operationele werking.

Zo startten we energie-audits op binnen de minst efficiënte gebouwen om gerichte verbetermaatregelen te identificeren. Deze aanpak helpt ons klimaatrisico's tijdig te beheersen en onze portefeuille uit te lijnen op Europese klimaatdoelstellingen. Onze energie-intensiteit ligt vandaag al gunstig ten opzichte van de sector, en we werken met duidelijke doelstellingen richting 2030 en de ambitie om tegen 2050 een net-zero portefeuille te realiseren.

Daarnaast blijven we nauw samenwerken met operatoren via regelmatige gesprekken, bevragingen en financiële opvolging. We rusten onze gebouwen stapsgewijs uit met energiemeetsystemen die ons en onze huurders cruciale inzichten geven om verder te verduurzamen. Met deze geïntegreerde aanpak bevestigen we onze rol als verantwoordelijke en toekomstgerichte investeerder in zorgvastgoed.

Strategische acquisitie - Een versterkte portefeuille

2025 werd afgesloten met een strategische acquisitie in december, waardoor onze activabasis aanzienlijk groeide. Deze overname zal naar verwachting op termijn bijdragen aan een verbetering van de energie-efficiëntie van de totale portefeuille, en ging gepaard met een lichte stijging van het nettohuurrendement en een verlenging van de gemiddelde contractlooptijden. We neutraliseerden hiermee ook de verwachte dalende inkomsten in de komende jaren als gevolg van het aflopen van historische leasingcontracten met Vlaamse gemeenten.



Bloemendaal (NL) - Fleurâge

De impact op de schuldgraad en de verwatering van de winst per aandeel bleef beperkt en tijdelijk, mede doordat de kapitaalverhoging werd uitgevoerd aan een beperkte korting op de beurskoers – een beslissing waarin Care Property Invest duidelijk respect toont voor de bestaande aandeelhouders. Ons bedrijf knoopte hiermee opnieuw aan met groei en bevestigde zijn ambitie om ook de komende jaren een belangrijke speler te blijven. In december werd bovendien een bijkomend nieuw pand verworven in Spanje.

Verdere schaalvergroting blijft noodzakelijk, zowel operationeel om de kostenefficiëntie te verhogen als financieel om onze kapitaalkost onder controle te houden.

Digitalisering - Investeren in de toekomst

We blijven volop investeren in digitale transformatie en zetten sterk in op artificiële intelligentie om onze processen verder te optimaliseren en efficiëntiewinsten te realiseren op langere termijn. Deze investeringen worden gespreid over meerdere jaren en hebben tijdelijk een beperkte impact op de rendabiliteit. Op termijn zullen ze echter bijdragen aan meer schaalbaarheid en een verhoogde veiligheid en betrouwbaarheid van onze systemen en processen.

Dividend - Trouw aan ons engagement

Care Property Invest keert opnieuw een dividend uit van 1 euro per aandeel. Door de verlaagde roerende voorheffing van 15%, dankzij onze blijvende focus op zorgvastgoed binnen de Eurozone, resulteert dit in een nettorendement van ruim 7% op de beurskoers van 31 december 2025 en van 4,9% op de intrinsieke waarde van het aandeel op datzelfde moment.

Vooruitzichten 2026 - Gericht en voorzichtig verder groeien

In 2026 blijven we inzetten op selectieve groei en zullen we onze bestaande portefeuille dynamisch beheren binnen uitdagende marktomstandigheden. Geopolitieke en militaire spanningen wereldwijd veroorzaken volatiliteit in energieprijzen en supply chains, wat de noodzaak van energie-efficiënte gebouwen verder onderstreept.

We blijven daarom sterk focussen op risicobeheer en op de verdere professionalisering van onze processen en systemen, om zo onze positie als voorkeurspartner in zorgvastgoed te versterken. Door regelmatige bezoeken, opvolgingsgesprekken en een continue screening van onze operatoren bewaken we de stabiliteit van onze langetermijneindexeerde inkomsten. Daarnaast zorgen een zorgvuldig liquiditeitsbeheer en passende indekkingsstrategieën voor het renterisico voor bijkomende financiële stabiliteit.

Op middellange termijn streven we naar een verdubbeling van de marktwaarde van de onderneming. Dit willen we realiseren via verdere internationale diversificatie, gecombineerd met een voortdurende focus op rendabiliteit en waardecreatie voor onze aandeelhouders. Daarbij zetten we in op de overname van kwalitatieve bestaande panden én de ontwikkeling van nieuwe moderne woonzorgcentra. Dit moet bijdragen aan een hogere liquiditeit van het aandeel, met behoud van een investment grade risicoprofiel.

Onze onderliggende vastgoedportefeuille blijft een solide basis: de waarde van ons aandeel wordt ruim gedekt door de vastgoedwaarden, onze triple netcontracten hebben lange looptijden en zijn geïndexeerd, en we blijven ons inzetten voor een aantrekkelijk en duurzaam dividendbeleid.

Patrick Couttenier
CEO

Inge Boets
Voorzitter raad van bestuur



Schoten (BE) | Hoofdkantoor Care Property Invest

Building a Caring Future Together

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

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

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

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

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



Professionalisme



Veranderingsgerichtheid



Integriteit

Spanje

Vastgoedbeleggingen

Aantal projecten	9
Huurinkomsten (in € miljoen)	6,1
Wooneenheden	1.168
Aantal m ²	94.453
Reële waarde (in € miljoen)	122

Ierland

Vastgoedbeleggingen

Aantal projecten	7
Huurinkomsten (in € miljoen)	5,4
Wooneenheden	554
Aantal m ²	30.941
Reële waarde (in € miljoen)	95

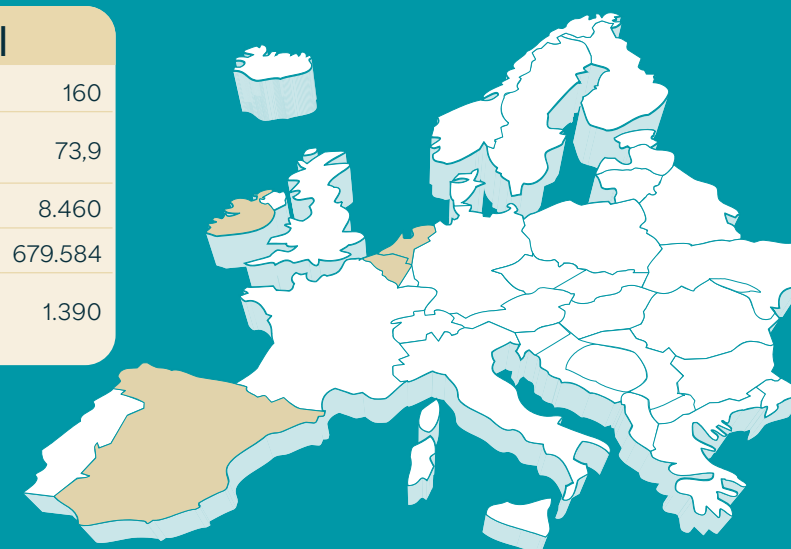
België

Vastgoedbel. Fin. leases

Aantal projecten	37	79
Huurinkomsten (in € miljoen)	31,5	17,4
Wooneenheden	3.800	2.092
Aantal m ²	284.741	198.298
Reële waarde (in € miljoen)	710	215

Totaal

Aantal projecten	160
Huurinkomsten (in € miljoen)	73,9
Wooneenheden	8.460
Aantal m ²	679.584
Reële waarde (in € miljoen)	1.390



Nederland

Vastgoedbeleggingen

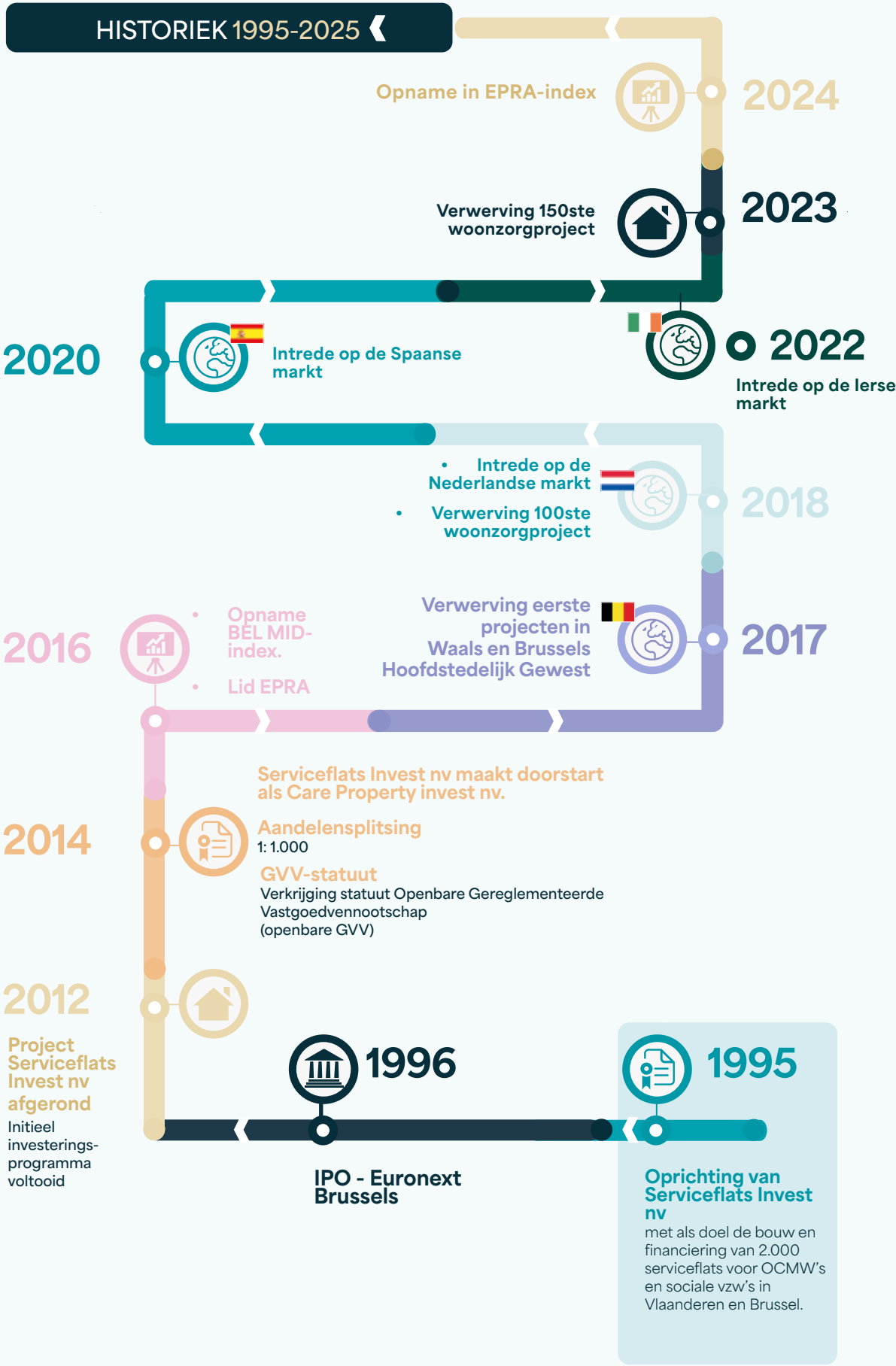
Aantal projecten	28
Huurinkomsten (in € miljoen)	13,5
Wooneenheden	846
Aantal m ²	71.151
Reële waarde (in € miljoen)	249

Een blijvende focus op onze 4 strategisch gekozen doelmarkten

Key Take-aways | onze core identity

- ✓ Pure play Belgische GVV (REIT)
- ✓ 4 kernlanden
- ✓ Portefeuille, expertise & track record in publieke en private sector
- ✓ Energie-efficiënte gebouwen
- ✓ 'Inflatiebestendige' beleggingsportefeuille
- ✓ Soepele en slagvaardige organisatiestructuur
- ✓ Groeipotentieel in alle markten
- ✓ Toegang tot financiering
- ✓ Duurzame relaties met alle stakeholders met het oog op LT waardecreatie, betrokken en investeerdersgericht
- ✓ Managementteam gericht op langetermijnwaardegroei Winstgevendheid in lijn met conservatief risicoprofiel
- ✓ Stabiele kasstromen op basis van langetermijncontracten (gewogen gem. resterende looptijd financiële leasings 9 jaar, vastgoedbeleggingen 18 jaar)
- ✓ 23% van inkomsten uit publieke sector
- ✓ Kostenbeheersing en financiële discipline
- ✓ Duurzaam dividendbeleid
- ✓ 15% roerende voorheffing voor particuliere beleggers

Highlights 2025



Investor Take-aways

Groeistrategie en -potentieel

We blijven gericht op duurzame groei en schaalvergroting, met blijvende aandacht voor rendabiliteit en een conservatief risicoprofiel. Ondanks uitdagende marktomstandigheden blijft onze toegang tot financiering – zowel eigen als vreemd vermogen – stevig verankerd. De impact van de afbouwende portefeuille aan leasingcontracten met de overheid in de komende jaren zal worden gecompenseerd door nieuwe, waardecreërende investeringen.

Rente-evolutie

De Vennootschap is goed ingedekt voor de korte en middellange termijn, wat stabiliteit biedt en tegelijk ruimte laat om te profiteren van eventuele rentedalingen.

Balans en schuldgraad

Onze IFRS-schuldgraad (netto financiële schulden/balanstotaal) ligt iets hoger dan bij sommige sectorgenoten. Dit wordt echter gerelativeerd door de stabiele en risicoarme cashflows uit leasingcontracten met de publieke sector. Wanneer rekening wordt gehouden met de 'fair value' van deze kasstromen en in verhouding tot onze EBITDA, blijft onze netto-schuldpositie conservatief.

Kwaliteit van portefeuille

Onze portefeuille kenmerkt zich door een bovengemiddelde kwaliteit op het vlak van leeftijd, energie-efficiëntie en ligging. De waarderingen van onze panden blijven stabiel dankzij hun intrinsieke kwaliteit.

Assetrotatie

De strategie blijft gericht op het verder opbouwen van een hoogwaardige portefeuille. Opportuniteiten voor waardecreatie via gerichte desinvesteringen worden actief opgevolgd. De herbestemming van kasstromen uit de leasingportefeuille vormt de belangrijkste vorm van 'asset recycling' binnen de Vennootschap.

Duurzaamheid

We blijven investeren in energie-efficiënte gebouwen, zowel in het belang van waardebehoud voor de Vennootschap als in dat van onze huurders, die profiteren van lagere energiekosten. We streven naar verdere verbetering op portefeuilleniveau.

Verhogen van het rendement op geïnvesteerd kapitaal

We evalueren continu opportuniteiten voor waardecreatie binnen onze bestaande activa, onder meer via uitbreidingen, renovaties en optimalisatieprojecten. Daarnaast investeren we in processen, software en technologie – inclusief AI – om onze operationele efficiëntie verder te verhogen.

Waardering

De Vennootschap streeft naar een verdere verkleining van de korting op de intrinsieke waarde van de portefeuille, onder meer door rendabele schaalvergroting en het behouden van een conservatief risicoprofiel. De liquiditeit van ons aandeel is in 2025 merkbaar toegenomen. De huidige beurskoers weerspiegelt de intrinsieke waarde van de portefeuille onvoldoende. Onze jaarlijks geïndexeerde triple-netcontracten met lange looptijd beschermen de koopkracht van onze investeerders. Het dividendbeleid waarborgt stabiele, recurrente inkomsten onder verlaagde roerende voorheffing. Dankzij duidelijke demografische trends zijn onze toekomstige inkomsten in beperkte mate onderhevig aan economische cycli.

Onze aanpak voor duurzame groei

Een demografische uitdaging waar wij een antwoord op bieden

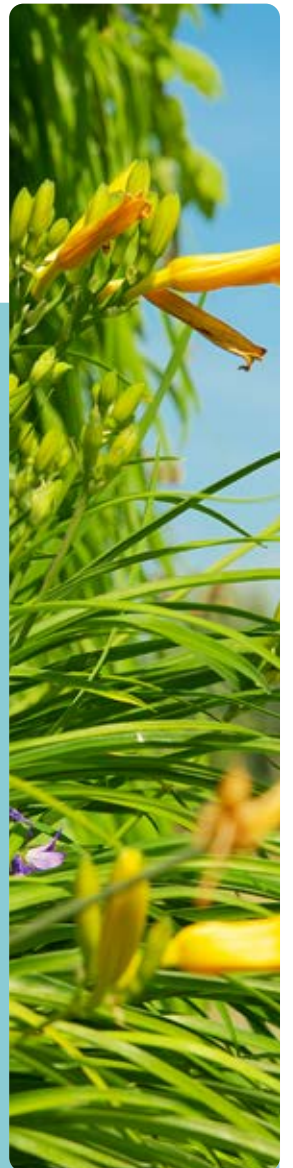
Europa staat voor een enorme demografische uitdaging. De komende decennia zal het aantal zorgbehoevende ouderen in de EU, en bijgevolg de vraag naar kwalitatieve zorginfrastructuur, nog exponentieel toenemen. Care Property Invest wil hierop een passend antwoord bieden.

Een duidelijke missie

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

Een aantrekkelijke investering

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



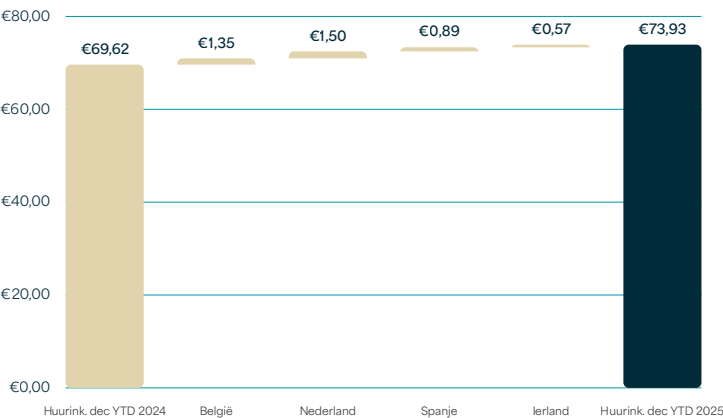
Strategisch proces waardecreatie

Waarden	Strategische value drivers
 Duurzaamheid in al onze activiteiten • Toekomstbestendige gebouwen • Evenwichtige langetermijnrelaties met alle belanghebbenden: exploitanten, investeerders, banken, personeel, overheid • Ethisch gedrag • Capaciteiten	Groei Hoge vergrijzingsgraad Toenemende vraag naar kwalitatief zorgvastgoed wordt gestuwd door de groeiende groep ouderen in onze 4 doelmarkten. Structureel tekort aan zorgvastgoed Er is al een bestaand tekort aan energiezuinige zorgwoningen in Europa. Private en publieke exploitanten hebben onvoldoende investeringscapaciteit om dit zelf op te vullen. Grote vraag naar toekomstbestendig zorgvastgoed De aantrekkelijkheid van een investering hangt steeds meer af van de toekomstbestendigheid met sterke focus op de energie-efficiëntie van onze gebouwen. Creëren van solide langetermijnpartnerships • Een gevarieerd bestand aan (financieel) gezonde operatoren • Voortdurende dialoog met alle stakeholders in het algemeen Operationeel 30 jaar ervaring met het investeren in en ontwikkelen van zorgvastgoed Al onze beslissingen en activiteiten zijn gestoeld op 30 jaar ervaring. De nodige competenties en ervaring zijn aanwezig in de Vennootschap. Een solide en betrouwbare organisatie als fundament • Competent en transparant leiderschap gestoeld op ervaring in finance en vastgoed • Team met experts in hun vakgebied met een sterk sociaal engagement • Verloning management o.b.v. meetbare financiële- en duurzaamheidsdoelstellingen • Constante en grondige monitoring van financieel en wettelijk kader door experts Financieel Focus op duurzame waardecreatie op lange termijn, met voor aandeelhouders een correcte vergoeding boven inflatie binnen een laag risicoprofiel en een aantrekkelijke totale return • Stabiele, indexeerbare huurinkomsten uit zorgvastgoed met lange looptijden zorgen voor aantrekkelijk rendement • Focus op return-on-invested-capital door: • selectieve portefeuille-opbouw • het benutten van extra inkomstenpotentieel op de bestaande sites • rendementsverbetering via investeringen in energie-efficiëntie en verduurzaming • Flexibele en opportunistische asset-rotatie in publieke en private portefeuille • Beheersing van de gewogen gemiddelde kapitaalkost via goede toegang tot verschillende kredietverstrekkers en schuldenmarkt • Gepaste kapitaaloperaties met respect voor bestaande aandeelhouders en opportuniteiten voor nieuwe investeerders
 Professionalisme Bij Care Property Invest geloven we dat uitmuntendheid in zorgvastgoedprojecten en financiële prestaties hand in hand gaan met het bieden van de best mogelijke zorgomgevingen. Onze inzet voor professionalisme drijft ons voortdurend naar verbetering en innovatie, zodat we kunnen blijven voldoen aan de evoluerende behoeften van onze investeerders, operatoren en hun bewoners.	
 Veranderingsgerichtheid Onze samenleving is voortdurend in beweging. Care Property Invest wapent zich voor de toekomst en volgt nieuwe trends en ontwikkelingen in de markt dagdagelijks op. Door de bereidheid om de eigen werking te evalueren en te verbeteren, groeien we als entiteit mee met veranderingen. Deze veranderingsgerichtheid maakt ons tot een wendbare onderneming en een betrouwbare partner, met oog voor de uitdagingen en kansen van morgen.	
 Integriteit Als beursgenoteerde zorginvesteerder dragen we integriteit hoog in het vaandel. In alle omstandigheden streven we naar transparantie en handelen we in lijn met sociale en ethische normen en wettelijke voorschriften. We willen duurzame relaties opbouwen en een positieve impact hebben op de samenleving. Oprechtheid is daarbij een cruciale kernwaarde.	

Visie	Realisaties 2025
Toekomstige groei is cruciaal voor • Toegang tot kapitaal • Verhogen van liquiditeit in het aandeel • Toegang tot gediversifieerde funding • Aantrekken van kwalitatief personeel • Efficiëntere operaties door schaalbaarheid in operatie Hierbij is de uitbouw van een zorgvuldig geselecteerde en gediversifieerde vastgoedportefeuille belangrijk voor waardecreatie op LT • Zorgvuldige selectie projecten o.b.v. o.a. correcte prijs-kwaliteitsverhouding, ligging, yield... • Zorgvuldige selectie doelmarkten o.b.v. yields, maturity, risico's • Selectiviteit o.b.v. toekomstbestendigheid portefeuille is key (jonge gebouwen, goede EPC-scores...) • Pure player met 100% zorgvastgoed • Evenwichtige geografische marktspreiding • Zowel private als publieke samenwerkingen	Focus blijft op 4 bestaande geografische markten voor nieuwe groei België, Nederland, Spanje en Ierland Q4 2025 Belangrijke transactie in thuismarkt België • omvang portefeuille +12% • Tevens compensatie van omzetverlies legacy leasing portefeuille voor komende 12 jaar. Duurzame rendabele portefeuille Tijdelijk hogere concentratie in België en op operator Clariane/Korian BE inclusief een beperkte verhoging schuldgraad. EPS-bijdrage blijft binnen strategie. Q4 2025 - December Nieuw greenfield project Alicante in december 2025 Dynamisch beheer initiële portefeuille Serviceflats • Meervoudige aanpak voor gemeenten met naderende vervaldatum van bestaande contracten • Recycling van kapitaal als er geen verlenging plaatsvindt Dynamisch beheer van bestaande gebouwenportefeuille met het oog op • Rentabiliteit • Toekomstbestendigheid portefeuille vanuit ESG-standpunt • Dekking van exploitanten Bijkomende inspanningen informeren van operators m.b.t. mogelijke ESG-maatregelen. • Installatie EMS in gebouwen • Customer satisfaction survey Opbouw en communicatie van transparante remuneration policy ('Loonhuis') Focus op sterke financiële structuur • Solide hedgingstrategie zorgt voor lagere financieringskosten. • Gem. looptijd uitstaande schuld: 4,64 jaar • Gem. looptijd uitstaande afdekkingen: 6,22 jaar • Gediversifieerde debiteurenbasis en aflossing van schuldportefeuille goed gespreid in de tijd • Beschikbare, maar geen buitensporige kredietlijnen maken groei mogelijk Dividendstabiliteit voor aandeelhouders
Creëren van solide langetermijnpartnerships die win/win betekenen voor alle betrokken partijen • Een gevarieerd bestand aan (financieel) gezonde operatoren • Voortdurende dialoog met alle stakeholders in het algemeen • Pro-activiteit in opvolging gebouwen in overleg met operatoren • Inzetten op sectorinnovatie en innovatieve concepten, gebaseerd op eigen ontwerp- en ontwikkelingscapaciteiten Doordachte financiële strategie Eigen middelen • Dividendbeleid: duurzame verhoging van dividend, focus op optimale pay-out ratio (min. 80%) en mogelijkheid tot keuzedividend • Verbetering van liquiditeit om aantrekkelijkheid van aandeel te vergroten Vreemde middelen • Diversificatie van financiering, zowel nationaal als internationaal. • Beperking van liquiditeitsrisico's • Geen enkele zekerheid is verstrekt aan kredietverstrekkers op vastgoed in portefeuille Financiële structuur • Streven naar schuldgraad onder 50% (GVV-wet) voor optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen • Beperking van renterisico door indekkingspercentage van minstens 80%. Creëren en behouden van een laag risicoprofiel met stabiele inkomstenstroom • Langetermijnerfpacht- en huurovereenkomsten zorgen voor langetermijninkomsten • Contracten zijn hoofdzakelijk triple-netcontracten. Stabiele kasstromen doordat kosten van onderhoud, verzekering en belastingen ten laste zijn van de huurder. • Indexering contracten maakt portefeuille inflatieproof • Circa 23% huurinkomsten op 31 december 2025 uit overeenkomsten met lokale overheden Creëren van een aantrekkelijk beleggingsproduct • Interessant rendement ten opzichte van beperkt risicoprofiel • Zicht op LT-waardecreatie door efficiënt operationeel beheer	

Prestaties 2025

Stijging huurinkomsten van **+6,2%**
naar een totaal van **€ 73,9 miljoen**



	BE	NL	ES	IE	TOTAAL
Verandering:	2,85%	12,54%	17,18%	11,79%	6,21%
Like-for-like verandering:	+1,62%	+3,33%	+2,77%	+1,77%	+2,00%

Acquisities en de opleveringen van een aantal ontwikkelingsprojecten blijven in 2025 de driver voor bijkomende huurinkomsten, ondanks de huidige marktomstandigheden en -sentiment.

98% van de verschuldigde huren over boekjaar 2025 werden ontvangen en de indexaties werden volledig doorgerekend.

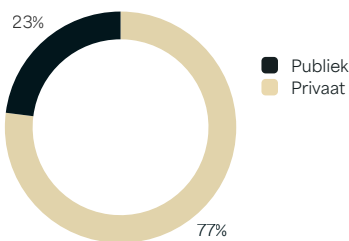
Veranderingsgerichtheid

De huurinkomstenstijging in 2025 is voornamelijk toe te schrijven aan de oplevering en acquisitie van meerdere projecten in het buitenland in 2024 en 2025. De impact van de significante overname in België, gerealiseerd in Q4 2025, zal zich hoofdzakelijk in 2026 vertalen in bijkomende huurinkomsten, gelet op het beperkte tijdseffect in het lopende boekjaar.

Stabiele inkomstenstromen dankzij

Contracten met publieke sector

Ongeveer 23% van onze huurstromen vloeien nog steeds voort uit Belgische overheidscontracten. Een unieke positie als GVV.



Integriteit

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

Triplenetcontracten

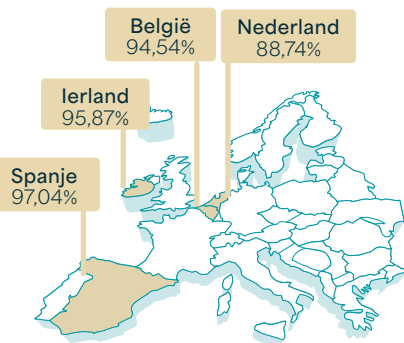
Onze huurcontracten leggen onderhouds- en verzekeringsverplichtingen op aan onze huurders. Zij staan tevens in voor de fiscale verplichtingen. De stabiele en voorspelbare cashflow is cruciaal voor het financieren van nieuwe investeringen en het uitkeren van dividenden.

Professionalisme

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

Een sterke reële bezettingsgraad van gem. 94,35% en een rent collection rate van 98%

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



Aangepaste EPRA-winst van

€ 1,16 per aandeel, een stijging van 8,13%

De gezonde operationele winstgevendheid vertaalt zich in een stijging van de aangepaste EPRA-winst van € 39,8 miljoen in 2024 naar € 43,5 miljoen in 2025. Dit betekent een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,16 voor 2025 t.o.v. € 1,07 vorig jaar. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de stijgende huurinkomsten hiervoor beschreven in combinatie met lagere algemene kosten.

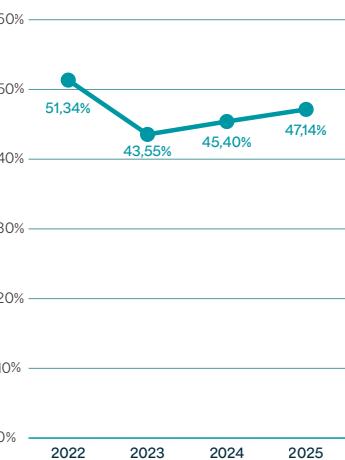
Professionalisme

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

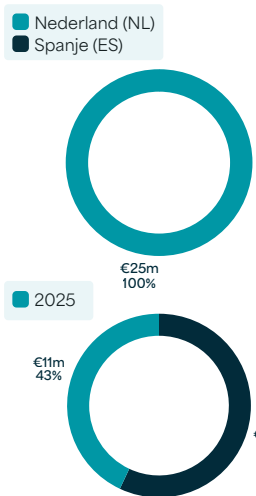
Sterke solvabiliteit en liquiditeit blijven

key voor een duurzame dividenduitkering en portefeuillegroei

Schuldgraad onder controle met een EPRA-LTV van 47,14%



Pipeline van €25 m



Stabiele waardering vastgoedportefeuille

+0,21% reële waarde YoY



Professionalisme

Bovendien beschikken we op 31 december 2025 over een beschikbare capaciteit op de kredietlijnen van € 91 miljoen. We hebben dus voldoende toegang tot kapitaal (eigen vermogen en schulden). De strategie is om verder te groeien, mits dit binnen de 3 jaar bijdraagt aan een verhoogde winst per aandeel (EPS), met oog op een schuldratio van maximaal 50%.

Integriteit

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



Valérie Jonkers
COO

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



Filip Van Zeebroeck
CFO

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



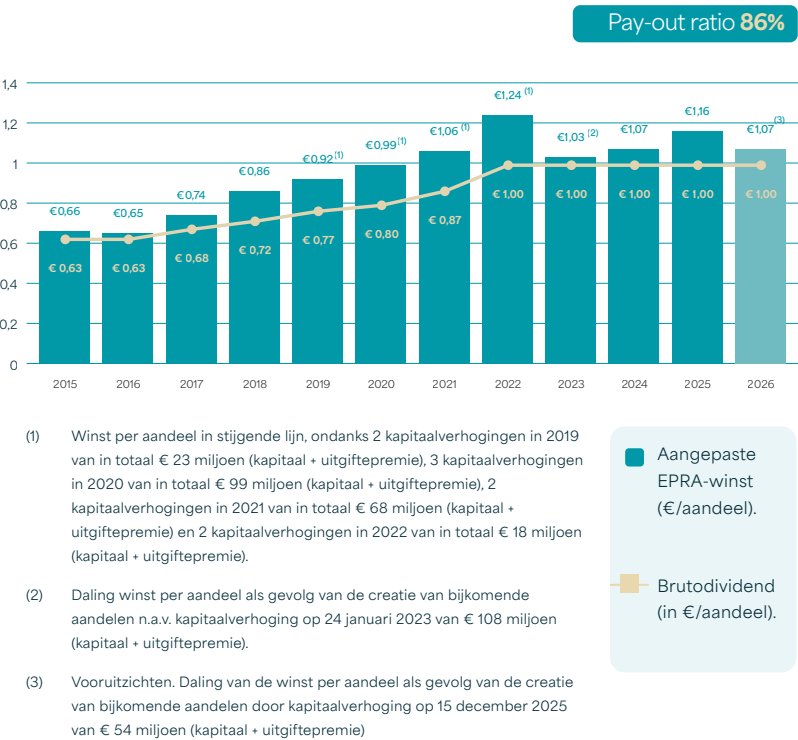
Professionalisme



Veranderingsgerichtheid



Integriteit



Onze duurzame dividendstrategie

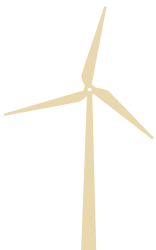
ligt volledig in lijn met onze 3 kernwaarden en vertegenwoordigt stabiliteit, groei en vertrouwen. We combineren een solide financieel beleid met een gecontroleerde schuldgraad en transparante uitkeringen. Dankzij onze flexibele en verantwoorde aanpak creëren we blijvende waarde voor onze aandeelhouders,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

Meer informatie over onze aandelenprestatie staat in hoofdstuk 'V. Care Property Invest op de beurs' op pagina 238.

Een energiezuinige en recente portefeuille
geeft ons concurrentiële slagkracht

+1% YoY

In energieconsumptie van
onze portefeuille ⁽¹⁾



2025
127
kWh/m²

Sterke prestatie i.v.m onze peers

	2025 In kWh /m²	2024 In kWh /m²	2023 In kWh /m²
Care Property Invest ⁽¹⁾	127	126	132
Peer 1	140	143	142
Peer 2	TBC	154	158

Recente portefeuille
(gemiddelde leeftijd gebouwen)

Leeftijd gebouw	< 1 jaar	1-5 jaar	5-10 jaar	>10 jaar
Vastgoed- beleggingen	3%	36%	13%	49%
Fin. leases	-	-	4%	96%

Gemiddelde leeftijd gebouwen
Vastgoedbeleggingen **10,6 jaar**
Fin. leases **20,0 jaar**

(1) Exclusief projecten uit de initiële vastgoedportefeuille



Professionalisme



Veranderingsgerichtheid



Integriteit

Onze inspanningen op het vlak van energie-efficiëntie vertalen zich steeds meer in concrete en meetbare acties binnen onze portefeuille. In 2025 zijn gerichte energie-audits opgestart voor de minst energie-efficiënte gebouwen, die de basis vormen voor onderbouwde en kostenefficiënte actieplannen. Deze acties dragen bij tot het behoud en de versterking van de langetermijnwaarde van onze portefeuille en versnellen onze transitie richting een klimaatneutrale vastgoedportefeuille tegen 2050.

Lees meer over onze prestaties en initiatieven in hoofdstuk III. Duurzaamheidsverklaring vanaf pagina 132.



Aurianne Lambert
Duurzaamheidsmanager

‘Door duurzaamheid structureel te verankeren, beschermen en versterken we de langetermijnwaarde van onze portefeuille.’

Risicofactoren

1.



I. Risicofactoren

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

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

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

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

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

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

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

1. Marktrisico's

1.1 Risico's verbonden aan het concentratierisico

1.1.1 Beschrijving van het risico

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

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

op het risico van de insolventie van deze huurder met zich meebrengt (zie '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 32.)

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

Op 31 december 2025 zijn de drie grootste exploitanten binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, berekend als de reële waarde van het verhuurde vastgoed in verhouding tot de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), de volgende:

- Korian: 17,89%
- Colisée (Armonea): 12,23%
- Vulpia Care Group: 9,92%

Op 31 december 2025 was de verhouding van de reële waarde van de drie grootste vastgoedbeleggingen t.o.v. de geconsolideerde activa van de Vennootschap (inclusief de financiële leasings aan reële waarde), als volgt:

- Résidence des Ardennes (Attert - BE) - uitgebaat door My-Assist: 3,23%
- Forum Mare Nostrum I (L'Alfàs del Pi - ES) - uitgebaat door Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum: 2,71%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) - uitgebaat door Colisée (Armonea): 2,66%

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

Turnhout (BE) | Aan De Kaai



Wat de huurinkomsten betreft zijn op 31 december 2025 de drie grootste private huurders van de Vennootschap, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten⁽¹⁾, de volgende:

- Korian: 16,93%
- Colisée (Armonea): 11,89%
- Vulpia Care Group: 9,56%

De drie grootste huuropbrengsten uit één vastgoedgeheel, uitgedrukt in percentage t.o.v. de geconsolideerde huurinkomsten, zijn op 31 december 2025 als volgt:

- Résidence des Ardennes (Attert - BE) - uitgebaat door My-Assist: 3,53%
- Forum Mare Nostrum I (L'Alfàs del Pi - ES) - uitgebaat door Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum: 3,16%
- Les Terrasses du Bois (Watermaal-Bosvoorde - BE) - uitgebaat door Colisée (Armonea): 3,13%



De strategie van Care Property Invest is erop gericht om voor de beleggers stabiliteit te creëren.

1.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een sterke terugval in inkomsten of cashflows in geval van vertrek van een huurder, die op zijn beurt een impact heeft op de rendabiliteit van de Vennootschap en de mogelijkheid om dividenden uit te keren of minstens gelijk te houden. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde (NTA) indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen (zie ook verder onder risicofactor '2.2 Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen' op pagina 35).

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

1.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

Care Property Invest streeft naar een sterk gediversifieerd huurdersbestand. Bij afsluiten van het boekjaar is op basis van de contractuele jaarhuur de grootste huurder verantwoordelijk voor 16,93% van de totale inkomsten, evenwel gespreid over meerdere sites. Daarenboven heeft de Vennootschap reeds een goede spreiding van haar vastgoedportefeuille over 160 sites, waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (zie diagram '2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant(1)(2)' op pagina 213, in hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag').

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

(1) Op basis van de current indexed rent per 31 december 2025.

2. Operationele risico's

2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders

2.1.1 Beschrijving van het risico

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

2.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds een onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad en anderzijds het oplopen van commerciële kosten voor herverhuring indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand. Het risico bestaat dat, indien de betrokken huurders, leasingnemers of erfpachthouders in gebreke blijven, de waarborg niet volstaat en de Vennootschap bijgevolg het risico draagt niets of niet voldoende te kunnen recupereren. Dit alles heeft een impact op de rendabiliteit van de Vennootschap en de capaciteit om dividend uit te keren of tenminste op niveau te houden. De impact op de resultaten van de Vennootschap zal uiteraard ook afhangen van de relatieve grootte van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap. Hoe kleiner het aandeel van de exploitant binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, hoe kleiner de impact op de resultaten van de Vennootschap (zie ook risicofactor '1.1 Risico's verbonden aan het concentratierisico' op pagina 29).

Het verlies van huurinkomsten kan ook een negatieve invloed hebben op de waardering van het betrokken onroerend goed (zie ook risicofactor '3.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 41). Indien de betrokken huurders, leasingnemers en erfpachthouders in gebreke blijven voor een lange termijn zullen deze overeenkomsten uiteindelijk voortijdig eindigen, waardoor er gedurende de periode waarin een nieuwe huurder dient te worden gevonden geen huurinkomsten zijn. Bijkomend bestaat het risico dat de nieuwe huurder enkel bereid is het zorgvastgoed te huren aan een lagere huurprijs en/of aan andere huurvoorwaarden, hetgeen tot gevolg heeft dat het toekomstige inkomstenpotentieel wijzigt. Dit zou een negatieve invloed kunnen hebben op de toekomstige inkomsten en kasstromen van de Vennootschap.

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

In de loop van het boekjaar 2025 hebben zich een aantal specifieke ontwikkelingen voorgedaan:

- Uit haar financiële verslaggeving blijkt dat Armonea verlieslatend is en dat ze financiële steun heeft ontvangen van de Colisée-groep (via interne kredietlijnen en het versterken van de kapitaalstructuur). Sinds begin 2025 zijn de financiële ratings van Colisée, de moedervernootschap van Armonea, door Standard & Poor 's en Moody 's verlaagd tot respectievelijk CCC- en Caa2. In december 2025 kondigde Colisée, na een versnelde beschermingsprocedure, aan dat het van zijn financiële partners een quasi unanieme goedkeuring had gekregen voor een globale herfinanciering. Die operatie zal leiden tot een vermindering van de nettoschuld met een derde en een verlenging van de looptijd van de senior schuld tot 2031. In dat kader zullen bepaalde senior kredietverstrekkers aandeelhouder worden. De definitieve overeenkomst wordt verwacht in april 2026. Gelet op de verwachte schuldvermindering en het uitstel van rentebetalingen tot aan de ondertekening, heeft Moody's in januari 2026 de rating herzien naar Ca met stabiel vooruitzicht. Armonea vertegenwoordigt 13,11% van de totale huurinkomsten per 31 december 2025, verspreid over 7 gebouwen in België. Tot op heden werden alle contractueel verschuldigde huurbedragen aan Care Property Invest betaald. Armonea heeft, gelet op het voorgaande, de vraag gesteld om bepaalde huurvoorwaarden van een aantal panden te heroverwegen. Deze gesprekken zitten momenteel in een finale fase en de impact hiervan op 2026 en de volgende boekjaren is minimaal.



Beersel (BE) | Ter Beuken

- Naar aanleiding van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, kon de Vennootschap een aanzienlijk deel van de niet-geïnde vorderingen recupereren via de voor de betrokken projecten afgesloten bankwaarborgen. De financiële impact voor Care Property Invest is bijgevolg minimaal. Zoals reeds gecommuniceerd in het persbericht van 26 januari werd, mits goedkeuring door AVIQ, een structurele oplossing voorzien voor de betrokken projecten.

De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continu en geval per geval volgen om, waar nodig, een evenwichtige oplossing te vinden in het belang van alle belanghebbenden, rekening houdend met de specifieke situatie.

In de loop van het boekjaar 2025 werd een niet materieel bedrag van € 102.463 aan huurachterstallen overgeboekt naar dubieuze debiteuren en afgeboekt (op een totaal van € 73.932.685 aan huurinkomsten). Per 31 december 2025 zou een verlies van € 1.000.000 aan huur, om welke reden dan ook, zij het door wanbetaling door één grote exploitant, dan wel door wanbetaling door meerdere exploitanten, de winst per aandeel met ongeveer € 0,0267 negatief beïnvloeden.

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

2.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

De Vennootschap wapent zich tegen deze risico's op verschillende vlakken. Voor de projecten in de initiële portefeuille⁽¹⁾ worden de kosten bij eventueel in gebreke blijven van een operator (in dit geval een OCMW) gedekt door het gemeentelijk garantiefonds. Voor de portefeuille van vastgoedbeleggingen bestaan de waarborgen gewoonlijk uit één of meer van de volgende waarborgen: bankgaranties, concerngaranties (door vermogende groepsentiteiten) en/of een recht om een pand te nemen op de vorderingen van de relevante exploitant. Op 31 december 2025 bedroeg het totaalbedrag van de bankgaranties/huurwaarborgen € 28.781.233.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

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

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

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

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

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

2.2.1 Beschrijving van het risico

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

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

- slijtage of schade als gevolg van gewone, bouwkundige en technische veroudering en/of schade veroorzaakt door huurders;
- fouten bij de acquisitie van het vastgoed (bv. foutieve plannen en/of foutieve opmeting, onjuiste veronderstellingen en parameters die worden gebruikt tijdens de initiële waardering van het vastgoed waardoor de waardering incorrect is);
- toenemende leegstand (bv. door een overaanbod van zorgvastgoed of de impact van onverwachte omstandigheden zoals de COVID-19 crisis);
- het niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten onder meer op het vlak van duurzame ontwikkeling, conjuncturele of marktomstandigheden;
- het aankopen van vastgoed aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of de verkoop ervan aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde (bv. door te investeren of desinvesteren tijdens een ongunstig moment in de investeringscyclus);
- huurverlaging ingevolge (onrechtstreeks) een foutief businessplan;
- onbetaalde huurprijzen (zie ook risicofactor '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 32);



Carabanchel, Madrid (ES) | Emera Carabanchel

- een daling van de huurprijzen bij het sluiten van nieuwe huurovereenkomsten of bij de verlenging van bestaande huurovereenkomsten (zie ook risicofactor '2.1 Risico's verbonden aan solvabiliteit van de huurders' op pagina 32);
- wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed (bv. de sinds 1 januari 2022 gewijzigde overdrachtsbelasting in Vlaanderen op de verkoop van onroerend goed);
- de stijging van de rente en tevens de marktyields, zijnde de rendementen die gehaald worden uitgedrukt in huurinkomsten gedeeld door de conventionele waarde.

2.2.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap, wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2025 zou dalen met € 338,7 miljoen of 28,8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2025, zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad van de Vennootschap stijgt tot 65% (zie ook ‘3.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad’ op pagina 41).

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

De Vennootschap monitort haar schuldgraad en de evolutie van de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen op regelmatige basis (zie ook risicofactor ‘3.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad’ op pagina 41). Daarnaast loopt de Vennootschap het risico dat zij ten gevolge van de toepassing van artikel 7:212 WvV niet meer in staat is om het vooropgestelde dividend of een dividend uit te keren.

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

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

2.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

Het vastgoedpatrimonium (meer specifiek het gedeelte dat geboekt wordt als vastgoedbelegging) wordt ieder kwartaal gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. De portefeuille leasingvorderingen wordt geboekt overeenkomstig IFRS 16 en de boekwaarde is als dusdanig niet onderhevig aan negatieve variaties a.g.v. de waarde van het vastgoed op zich, maar wel ten gevolge van een stijging van de marktinterestvoeten. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer € 11,8 miljoen op het nettoresultaat, van ongeveer € 0,31 op het nettoresultaat per aandeel en van ongeveer 0,42% op de schuldratio. Deze waardeschommeling betreft een niet-kaselement dat dan ook op zich geen impact heeft op de aangepaste EPRA-winst, behoudens in geval van een realisatie die een nettominwaarde met zich meebrengt die niet vrijgesteld is van verdeling en dus het resultaat van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen. Bij gecumuleerde negatieve variaties bestaat de kans wel dat de mogelijkheid van de Vennootschap om haar dividend uit te betalen onder druk komt.

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

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

2.3.1 Beschrijving van het risico

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

2.3.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

Naast investeringen in opgeleverde projecten, die op korte termijn huurinkomsten genereren, investeert de Vennootschap in ontwikkelingsprojecten teneinde haar vastgoedportefeuille uit te breiden. Per 31 december 2025 heeft de Vennootschap 3 (her)ontwikkelingsprojecten in portefeuille, met een boekwaarde van € 21,9 miljoen (wat neerkomt op 1,86% van de totale boekwaarde van de vastgoedbeleggingen). De ‘cost-to-complete’⁽¹⁾ van 2 van de 3 projecten bedraagt € 10,6 miljoen met een geschatte jaarlijkse huuropbrengst van € 1,5 miljoen. Voor het derde project (Hillegom) wordt momenteel aan een oplossing gewerkt met een nieuwe ontwikkelaar.

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

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

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

2.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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

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

2.4.1 Beschrijving van het risico

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

2.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

Een volledig verlies van huurinkomsten uit de financiële leasings die vervallen tussen 2026 en 2030 (d.w.z. als er geen enkele vervangende investering wordt gevonden), zou per jaar in vergelijking met het voorgaande jaar de huurinkomsten als volgt negatief beïnvloeden:

	2026 (t.o.v. 2025)	2027 (t.o.v. 2026)	2028 (t.o.v. 2027)	2029 (t.o.v. 2028)	2030 (t.o.v. 2029)
Verlies huurinkomsten (in kEUR)	-1.126	-979	-1.121	-1.755	-1.428
Verlies huurkomsten cumulatief (in kEUR)	-1.126	-2.105	-3.226	-4.980	-6.408

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

2.4.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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

3. Financieel risicobeheer

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

3.1.1 Beschrijving van het risico

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

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.**
De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 48,93% op 31 december 2025, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 379,3 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 630.596.505 (waarvan per 31 december 2025 voor een bedrag van € 450.696.505 werd opgenomen of 68,1% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar ‘3.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad’ op pagina 41.

- **Een interest coverage ratio** (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
Op 31 december 2025 bedroeg de interest coverage ratio 3,45 ten opzichte van 3,22 per 31 december 2024. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 13.212.835 of van € 18.265.798 naar € 31.478.633 om het vereiste minimum van 2 te bereiken.
Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 42,0% zijnde van € 62.957.265 naar € 36.531.596 alvorens de grens van 2 wordt bereikt.

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

Bovendien bestaat het risico van vervroegde beëindiging in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van het niet nakomen van ‘negative pledge’ of andere convenanten en verplichtingen van de Vennootschap en, meer in het algemeen, in geval van wanbetaling zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten.



Tilburg (NL) | Villa Maria

Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van ‘wanprestatie’ of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde ‘cross acceleration’ of ‘cross default’ bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele ‘waivers’ door andere kredietverstrekkers, in het geval van een ‘cross default’ bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen.

3.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

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

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

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

3.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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

3.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

3.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook ‘3.1 Risico’s verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters’ op pagina 39).

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

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

Per 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 48,93%, terwijl deze 47,73% bedroeg per 31 december 2024. De Vennootschap heeft per 31 december 2025 een extra schuldcapaciteit van € 629 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 379,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2025, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 338,7 miljoen of 28,8% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 1.175,9 miljoen op 31 december 2025. Bij een waardedaling van ongeveer € 252,8 miljoen of 21,5% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die € 10,6 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2025 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 368,7 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 618,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

3.2.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft het risico dat er bij het overschrijden van bepaalde drempels wettelijke sancties kunnen worden opgelegd (waaronder het verbod tot uitkering van een dividend) of dat er een inbreuk op bepaalde voorwaarden van de financieringsovereenkomsten wordt gepleegd.

Care Property Invest is, zoals alle GVV's, onderworpen aan een verscherpt toezicht door de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als hoog.

3.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen en het afstemmen van de mogelijkheid van een kapitaalverhoging onder de vormen toegestaan door de GVV-wet om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico zoals hierboven beschreven, verbonden aan het risico dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt in als laag qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact.

3.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal

3.3.1 Omschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op ongunstige schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van de schulden.

3.3.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 20,02% en 79,98% van de totale financiële schulden per 31 december 2025. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 68,80% per 31 december 2025. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 88,82%. Per 31 december 2024 bedroeg deze 85,37%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2025 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast op afsluitdatum, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,10% naar 3,28%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,09%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 6,5 miljoen. De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken.

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,63/€ -0,67 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact van dit risico intrinsiek in als gemiddeld.

3.3.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille ⁽¹⁾ betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de 2 herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6,9 miljoen aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar. Voor de nieuwe portefeuille ⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 88,9 miljoen en verschillende roll-over kredieten en termijnkredieten met variabele interestvoet bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2025 een uitstaand bedrag ten belope van € 402,6 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten.

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 9.645.394 en een gegenereerde huurstroom van € 510.422) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 1.175.905.795 en een gegenereerde huurstroom van € 56.473.731) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 7 herzienbare kredieten, waarvan het totaal uitstaand bedrag € 1,8 miljoen bedroeg per 31 december 2025. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in dit hoofdstuk bij ‘Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening’ punten ‘T 5.10 Netto-interestkosten’ op pagina 298 ‘T 5.27 Financiële schulden’ op pagina 314 en ‘T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen’ op pagina 305 Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen. Daarnaast staat Care Property Invest op regelmatige basis in contact met een onafhankelijke professionele partij die de Vennootschap in deze materie adviseert.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

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

3.4.1 Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € 7.421.164 per 31 december 2025 tegenover € -176.988 per 31 december 2024. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 7.060.464 per 31 december 2025.

3.4.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De stijging van de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 7.060.464 vertegenwoordigt een stijging van het nettoresultaat van € 0,19 per aandeel en van de NAW van € 0,17 per aandeel, zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 23.533.740 of € 0,63 per aandeel en een stijging van de NAW van € 0,56 per aandeel. Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -25.010.216 of € -0,67 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van € -0,59.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact intrinsiek in als gemiddeld.

3.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

De Vennootschap is in veelvuldig overleg met deze financiële instellingen over de evolutie van de rentevoeten en de impact op de bestaande afgeleide financiële producten. Daarnaast monitort de Vennootschap zelf de evolutie van de relevante rentevoeten en staat ze op regelmatige basis in contact met een onafhankelijke professionele partij die de Vennootschap in deze materie adviseert.

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

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

4. Reglementaire en andere risico's

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

4.1.1 Beschrijving van het risico

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

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

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

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



Haacht (BE) | Klapgat

Op basis van het voorstel van de raad van bestuur zal de Vennootschap een brutodividend uitkeren van € 1,00 per aandeel of een totaal van € 37.394.190. Een stijging van de roerende voorheffing van 15% naar 30% zou aldus een stijging betekenen van € 5.609.129 van de in te houden roerende voorheffing of een daling van het nettodividend met € 0,15 per aandeel of van € 0,85 naar € 0,70 per aandeel.

4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

4.1.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

Voor de initiële portefeuille⁽¹⁾ leasingvorderingen kan Care Property Invest fluctuaties in de roerende voorheffing opvangen en doorrekenen aan haar huurders zodat dit risico onbestaande is voor de aandeelhouders. Dit gedeelte van de portefeuille vertegenwoordigt 22,9% van de totale huurinkomsten. Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is een dergelijke clause niet opgenomen. Dit betekent dat het nettodividend € 0,73 per aandeel zou bedragen, in geval van de verhoging van de huurgelden als gevolg van deze contractuele bepaling.

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

(1) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 9.645.394 en een gegenereerde huurstroom van € 510.422) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 1.175.905.795 en een gegenereerde huurstroom van € 56.473.731) die de Vennootschap aankocht na 2014.

4.2 Risico's verbonden aan de erfbelasting

4.2.1 Beschrijving van het risico

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

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

De beurswaarde van het aandeel kan maximum ten belope van zijn uitgifteprijs t.b.v. € 5,95 worden vrijgesteld. Eveneens kan de som van de nettodividenden toegekend gedurende de periode waarin de overledene of zijn echtgenoot houder was van de aandelen vrijgesteld worden voor zover de aandelen deel uitmaken van de nalatenschap. Dit betekent op eind 2025 een vrijgesteld bedrag van € 21,21 per aandeel in de hypothese dat het aandeel aangekocht werd bij de beursgang van de Vennootschap.

De laatste kennisgeving die de Vennootschap ontving van de banken ingevolge de promotor en oprichtingsovereenkomst (BNP Paribas Fortis, VDK Bank, Belfius Bank, KBC, CBC en Bank Degroof Petercam) en haar eigen aandeelhoudersregister geven aan dat 2.043.043 aandelen of 4,83% van het totaal aantal uitstaande aandelen per 31 december 2025 recht had op een vrijstelling.

De Vennootschap wenst de aandacht erop te vestigen dat het aantal aandelen dat recht heeft op de vrijstelling hoger ligt vermits sommige van haar aandelen bij andere financiële instellingen aangehouden worden. Aangezien bij een overtreding van de voorwaarden de vrijstelling van de erfbelasting voor de toekomst verloren gaat, zou dit bij overtreding op dit moment betekenen dat de totale vrijstellingsbasis, o.b.v. het netto dividend over boekjaar 2025 en de laatst gekende in aanmerking komende aandelen, met € 1.736.587 wordt verminderd. Het uiteindelijke verlies aan vrijstellingsbedrag zal verder oplopen afhankelijk van de houdperiode van de aandelen in kwestie.

4.2.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

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

4.2.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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

4.3 Risico’s verbonden aan het statuut

4.3.1 Beschrijving van het risico

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

4.3.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins. Zo is de Vennootschap eveneens blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de FSMA als toezichthouder sancties oplegt in geval van schending van toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van het statuut van GVV. Indien de Vennootschap haar statuut als GVV zou verliezen, zou ze niet langer van het afwijkend fiscaal stelsel voor GVV’s genieten en aldus de volledige belastbare grondslag inzake vennootschapsbelasting van toepassing worden. Dat zou voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting betekenen van ca. € 10,2 miljoen of ca. € 0,27 per aandeel (gebaseerd op het gewogen gemiddelde aantal aandelen in 2025).

Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar kunnen worden (Zie risicofactor ‘3.1 Risico’s verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters’ op pagina 39). Eveneens zou verlies van het GVV-statuuut er ook voor zorgen dat de Vennootschap het verlaagd tarief in de roerende voorheffing van 15% op haar dividenden niet meer kan toepassen (zie risicofactor ‘4.1 Risico’s in verband met de wijziging in het tarief van de roerende voorheffing’ op pagina 45’).

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

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

De Vennootschap kan zich voor de uitoefening van haar activiteiten in Spanje verzekeren van de toepassing van het SOCIMI-statuuut (‘Sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario’), vergelijkbaar met het GVV-statuuut. Voor haar activiteiten in Nederland (met uitzondering van de activiteiten van haar dochtervennootschappen Care Property Invest.NL10 B.V.⁽¹⁾ en Care Property Invest. NL11 B.V.⁽²⁾) kon zij tot en met boekjaar 2024 gebruik maken van het FBI-statuuut (‘Fiscale beleggingsinstelling’), eveneens vergelijkbaar met het GVV-statuuut. In Nederland werd echter beslist om het FBI-statuuut vanaf 1 januari 2025 af te schaffen. Op basis van de cijfers over boekjaar 2025 betekent dit voor Care Property Invest een bijkomende verschuldigde vennootschapsbelasting van ca. € 0,8 miljoen of ca. € 0,02 per aandeel.

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

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

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

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

4.3.3 Beperkende factoren en beheersing van het risico

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

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



Dorst (NL) | Pim Senior

4.4 Risico’s verbonden aan het klimaat

4.4.1 Beschrijving van de risico’s

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

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

4.4.2 Mogelijke impact op de Vennootschap

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

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

4.4.3 Beperkende factoren en beheersing van de risico's

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

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

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

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

Voor een uitgebreide beschrijving van de risico's m.b.t. klimaatverandering verwijzen we naar hoofdstuk 'III. Duurzaamheidsverslag - punt '2.1 Klimaatverandering' op pagina 158.

Beheersverslag



II. Beheersverslag

1. Missie en strategie

1.1 Waarden van het bedrijf

Professionalisme

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

Integriteit

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

Veranderingsgerichtheid

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

1.2 Missie: Building a Caring Future Together

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

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

Tegelijk streven we naar waardecreatie voor onze aandeelhouders. Als eerste openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht, streeft Care Property Invest een aantrekkelijk rendement op lange termijn na. Omdat onze vastgoedportefeuille voor 100% uit zorgvastgoed bestaat gelegen binnen de Europese Economische Ruimte (EER), betalen aandeelhouders slechts 15% roerende voorheffing.

1.3 Investeringsmogelijkheden

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

- Ontwikkelen en investeren in zorgvastgoed (vastgoedbeleggingen)

Care Property Invest verworft gronden en/of gebouwen en projecten in uitvoering/ontwikkeling door zorgondernemers. Ook de herontwikkeling van bestaande gebouwen neemt Care Property Invest voor haar rekening.

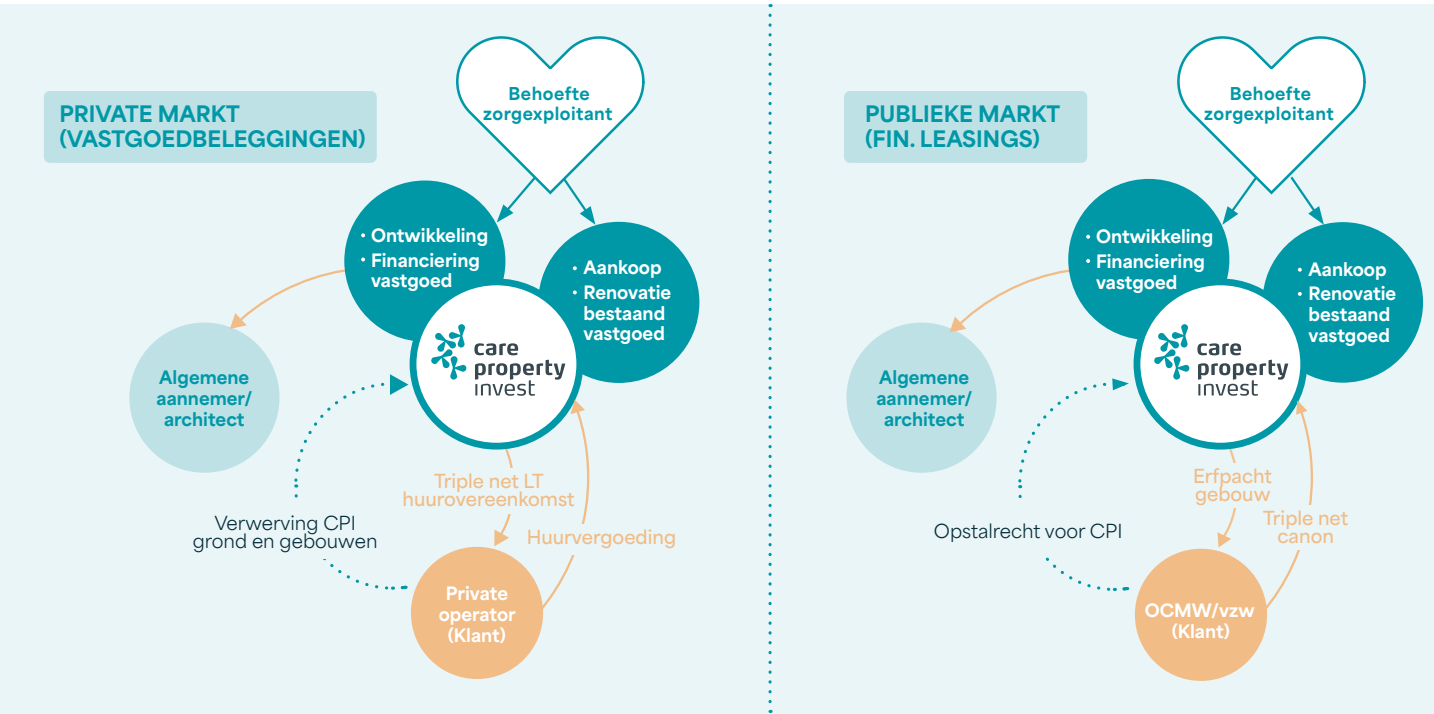
Care Property Invest zal deze projecten steeds voor lange termijn ter beschikking stellen van exploitanten die gespecialiseerd zijn in het uitbaten van woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, woongelegenheden voor mensen met een beperking, ...

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

- Design-Build-Finance (financiële leasing)

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

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



1.4 Strategie

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

De huidige strategie inzake zorgvastgoed voor senioren berust op de toenemende vergrijzing van de bevolking die in België volgens het Federaal Planbureau een piek zal bereiken tegen 2070. Deze zorgt nu en in de komende decennia voor een toenemende vraag naar zorgvastgoed met een maatschappelijke meerwaarde. Ook voor Nederland, Spanje en Ierland geldt er een gelijkaardige tendens wat vergrijzingcijfers voor de bevolking betreft. Voor meer details verwijzen we naar de hierna vermelde grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland, Spanje en Ierland weergeven.



Zeist (NL) | Villa Wulperhorst

Deze demografische evolutie in combinatie met de groeistrategie van de Vennootschap, de invulling van het maatschappelijk doel en het feit dat zij als GVV 100% investeert in zorgvastgoed, dat voor een zeer lange termijn verhuurd wordt, zorgt ervoor dat het aandeel steeds een stabiel rendement oplevert voor haar aandeelhouders.

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

We streven aldus bewust naar:

- De uitbouw van een evenwichtig gespreide vastgoedportefeuille, zowel geografisch als over verschillende operatoren, die we op lange termijn aanhouden.
- Publieke en private samenwerkingen. Daarbij kunnen we bogen op een jarenlange ervaring met talrijke lokale besturen, wat ons een unieke positie binnen onze sector geeft.
- Het onderzoeken van nieuwe opportuniteiten binnen de Europese Economische Ruimte (EER) om, aanvullend op onze activiteiten in België, Nederland, Spanje en Ierland, onze aanwezigheid verder uit te breiden en onze impact te vergroten.
- Het bieden van snelle oplossingen op maat, dankzij onze uitgebreide expertise en de korte communicatielijnen met onze klanten, de zorgoperatoren.

Kwalitatief vastgoed op maat

De zorgvuldige selectie van nieuwe projecten voor de Vennootschap gebeurt steeds na een uitgebreide risicoanalyse in combinatie met een gegronde beoordeling van het investeringsdossier door het college van dagelijks bestuur, mits positief advies van het investeringscomité of door de raad van bestuur van de Vennootschap.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Rendabiliteit van het project;
- Solvabiliteit, reputatie, spreiding van de exploitanten en duurzaamheid van hun bedrijfsvoering;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander woonzorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;
- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest waarbij eveneens het voldoen aan bepaalde ESG-criteria wordt geëvalueerd.

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

FINANCIËLE STRATEGIE

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

Oorsprong financiële bronnen

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

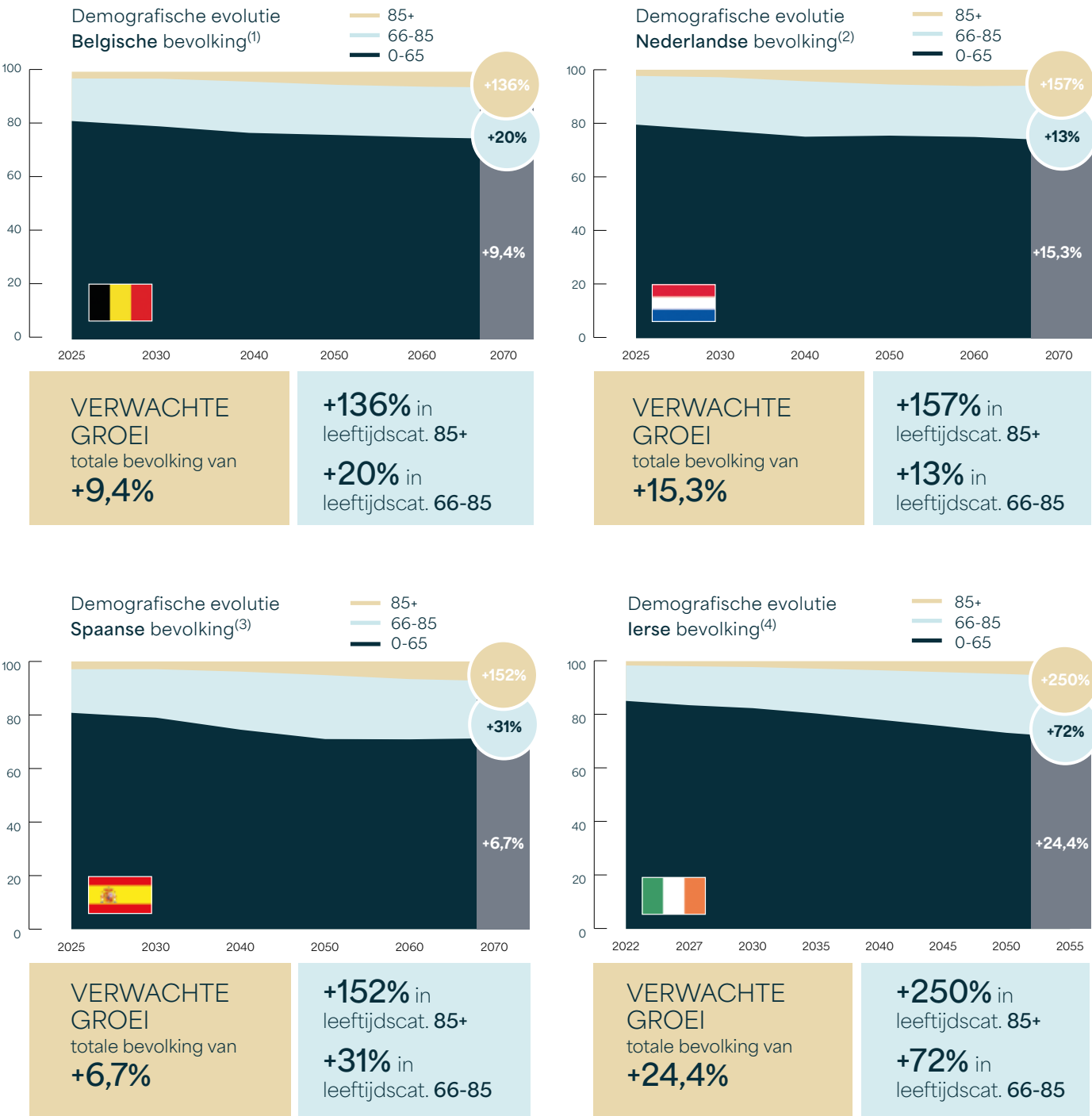
Eigen middelen

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

Als GVV is Care Property Invest er zich ten volle van bewust hoe belangrijk haar dividendpolitiek is voor haar aandeelhouders. Daarom verhoogt de Vennootschap telkens haar dividend wanneer dit duurzaam mogelijk is. Zo vermijdt Care Property Invest dat zij het uitgekeerde bedrag in een later boekjaar opnieuw dient te verlagen.

Gelet op de groei van de Vennootschap, wil het management zoveel mogelijk van de winst reserveren om opnieuw te kunnen investeren binnen het wettelijk kader. Daarbij streeft de Vennootschap naar een pay-out ratio (uitkeringspercentage van het dividend per aandeel t.o.v. de winst per aandeel) dat zo dicht mogelijk bij het wettelijk minimum van 80% komt. Daarnaast onderzoekt de Vennootschap jaarlijks de mogelijkheid van een keuzedividend.

Ondanks de reeds gerealiseerde toename van de liquiditeit van haar aandeel werkt Care Property Invest nog steeds verder aan verhoging hiervan om de aantrekkelijkheid van haar aandeel te vergroten door de aanstelling van een liquidity provider. Bovendien werkt de Vennootschap actief aan het voldoen aan de criteria van diverse indexen, zoals b.v. FTSE EPRA/NAREIT index waar Care Property Invest in 2024 tot toetrad en wat de liquiditeit van het aandeel ten goede komt.



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

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

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

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

Vreemde middelen

Care Property Invest wil haar vreemd vermogen zo gediversifieerd mogelijk samenstellen. Daarbij streeft ze naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in België maar ook in het buitenland en beschikt zij over een programma van € 300 miljoen met een MTN- en een CP-gedeelte. Hierbij heeft de Vennootschap de verplichting om ervoor te zorgen dat alle uitstaande commercial paper engagements ingedekt zijn door niet-gebruikte ruimte op kredietlijnen

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

De aan de kredietlijnen gekoppelde convenanten voorzien in marktconforme bepalingen, o.a. inzake schuldgraad (cfr. GVV-KB) en naleving van de bepalingen van de GVV-regelgeving. Care Property Invest monitort de parameters van deze convenanten op regelmatige basis en telkens wanneer ze een nieuwe investering overweegt.

Een correcte financiering is noodzakelijk voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensief karakter van de sector waarin de Vennootschap actief is en de buy-and-holdstrategie. Hierdoor beschikt ze over een structurele schuldpositie met voornamelijk bulletkredieten.

De Vennootschap heeft, gegeven de huidige marktomstandigheden, als langetermijndoelstelling om een schuldgraad (cfr. GVV-KB) beneden de 50% te hebben. Deze schuldgraad laat een optimale verhouding tussen eigen en vreemde middelen toe. Tevens biedt een dergelijke schuldratio de mogelijkheid om in te spelen op investeringsopportuniteiten die waarde creëren voor de Vennootschap. Op korte termijn wordt de hoogte van de schuldgraad mede bepaald door de op dat ogenblik geldende economische en financiële omstandigheden.

Daarnaast wil de Vennootschap het renterisico van haar schulden beperken door te streven naar een indekkingspercentage van minstens 80%. Care Property Invest volgt de evoluties op de financiële markten op de voet om zo haar financiële structuur te optimaliseren en een goede samenstelling te bekomen van financiering op korte en lange termijn, alsook het afsluiten van derivatencontracten om het gewenste indekkingspercentage te bereiken. De Vennootschap houdt bij de gemiddelde duur van haar kredieten eveneens rekening met de langetermijninkomsten uit haar investeringen.

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

Door het afsluiten van erfpacht- en huurovereenkomsten op lange termijn creëert Care Property Invest cashflows op lange termijn. Door het triple-netkarakter⁽¹⁾ van deze overeenkomsten met solide operatoren en de overdracht van het leegstandsrisico naar de operator⁽²⁾ slaagt de Vennootschap erin een laag risicoprofiel te handhaven. Daarnaast zorgt de jaarlijkse indexatie van de huurovereenkomsten voor een bescherming tegen inflatie. Het feit dat op 31 december 2025 nog 23% van de huurinkomsten voortkomt uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's.

Demografische factoren zorgen bovendien voor een gunstige onderliggende trend voor de komende decennia, met name de vergrijzing van de bevolking, eerder dan de algemene economische conjunctuur.

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

(2) Uitgezonderd het project 'Tillia' in Gullegem waarvoor de Vennootschap het leegstandsrisico zelf draagt.

DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

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

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

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



Turnhout (BE) | Aan de Kaai

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1 Belangrijke vastgoedverrichtingen boekjaar 2025

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

2.1.1 Projecten boekjaar 2025 in België

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Berkenhof	Korian	02/12/2025	Heers	2022	20 jaar (triple net)	€ 19,0
Frederickxhof	Korian	02/12/2025	Lummen	2018	20 jaar (triple net)	€ 12,5
Groene Boog	Korian	02/12/2025	Heverlee	2021	20 jaar (triple net)	€ 19,2
Héris	Korian	02/12/2025	Soignies	2017	20 jaar (triple net)	€ 14,6
Melderthof	Korian	02/12/2025	Meldert	2016	20 jaar (triple net)	€ 12,1
Ter Rooierheide	Korian	02/12/2025	Diepenbeek	2018	20 jaar (triple net)	€ 25,8
Sint-Lambertus'Buren	Korian	02/12/2025	Zelem	2015	20 jaar (triple net)	€ 8,2
Molenhof	Korian	02/12/2025	Gierle	2024	20 jaar (triple net)	€ 12,5
Villa Ter Vrugte	Korian	02/12/2025	Hoeselt	2025	20 jaar (triple net)	€ 18,7

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

2.1.2 Projecten boekjaar 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 2027	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
't Nieuwland	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

2.1.3 Projecten boekjaar 2025 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten in ontwikkeling						
Emera Alicante	Emera	24/12/2025	Alicante	Q2 2028	18 jaar (triple net)	€ 14,4
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2026	20 jaar (triple net)	€ 10,9

2.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2025

2.2.1 Verwerving dochtervennootschappen

Naam verworven dochtervennootschap	Datum verwerving	Doel
Welfare Estates nv (GVBF)	02/12/2025	Zorgvastgoedsites in België verwerven
WZC Foyer De Lork Hoeselt bv	02/12/2025	Zorgvastgoedsites in België verwerven
Residentie De Oude Melkerij bv	02/12/2025	Zorgvastgoedsites in België verwerven

2.2.2 Kapitaalverhoging in geld

Care Property Invest lanceerde op 3 december 2025 een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels en ten gunste van backstoppers, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders.

De voornaamste doelstelling van deze kapitaalverhoging was de financiering van de acquisitie van de aandelen in een vennootschap met een portefeuille van negen zorgvastgoedsites, goed voor een totale investeringswaarde van ca. € 142,6 miljoen die op 2 december 2025 werd afgerond.

Op 11 december 2025 kondigde de Vennootschap aan dat de bruto-opbrengst van het aanbod, na de inschrijvingsperiode met onherleidbare toewijzingsrechten en de private plaatsing van de resterende aandelen, het beoogde maximum van € 55.483.249,50 bedraagt. Hiervan werd € 31.437.866,01 toegewezen aan de post kapitaal en € 24.045.383,49 aan de post uitgiftepremies.

Naar aanleiding van de verwezenlijking van voormelde kapitaalverhoging bedraagt het kapitaal van de Vennootschap na de kapitaalverhoging € 251.502.928,06, vertegenwoordigd door 42.272.952 volledig volgestorte aandelen.

2.2.3 Remuneratiebeleid

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

De gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 heeft het nieuwe remuneratiebeleid, met inbegrip van de afwijkingen van het artikel 7:121, samen te lezen met artikel 7:91 WVV m.b.t. de regels over de spreiding in de tijd van de prestatiecriteria voor het bepalen van de variabele vergoeding, goedgekeurd. Het beleid is van toepassing op de vergoeding van de leden van de raad van bestuur en de leden van het college van dagelijks bestuur vanaf het boekjaar 2025. Het geldende remuneratiebeleid is beschikbaar op de website van de Vennootschap.

2.2.4 Toegestane 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/investeerders/ons-aandeel/).

Deze machtiging werd in boekjaar 2025 aangewend voor de lancering van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels en ten gunste van backstoppers, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders (zie supra onder 2.2.2 Kapitaalverhoging in geld). Na deze kapitaalverhoging blijft er nog een machtiging over 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 € 78.594.665.

2.2.5 Vervreemding en in pandgeving 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 in pandgeving 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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/investeerders/ons-aandeel/).

2.2.6 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 González Valverde en Bart 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.

2.2.7 Wijziging samenstelling auditcomité

Op 28 mei 2025 heeft Dirk Van den Broeck zijn mandaat als voorzitter van het auditcomité neergelegd. Sonia González 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 González Valverde, Inge Boets, Dirk Van den Broeck en Michel Van Geyte.

2.2.8 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 González Valverde, Peter Van Heukelom en Caroline Riské. Het voorzitterschap wordt waargenomen door Inge Boets.

2.2.9 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 Bart Bots. Het voorzitterschap wordt waargenomen door Patrick Couttenier.

2.2.10 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2025 voor de vierde opeenvolgende keer de EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd werden op het vlak van duurzaamheidsrapportering.

Ook voor de financiële rapportering mocht de Vennootschap in september 2025 voor de negende opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



2.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2025

2.3.1 Opgeleverd project in Spanje

Care Property Invest kan met trots aankondigen dat na de afsluiting van het boekjaar 2025 volgende oplevering heeft plaatsgevonden:

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2026	20 jaar (triple net)	€ 10,9

2.3.2 Projecten die werden overgedragen aan een andere exploitant

Op 26 januari 2026 publiceerde de Vennootschap een persbericht over de overdracht aan Hestia-C groep van de zorglocaties La Reposée te Bergen en New Beaugency te Bernissart. Beide overdrachten gebeurden onder opschortende voorwaarde van akkoord van AVIQ.

Ingevolge het akkoord van AVIQ zijn de nieuwe langlopende (triple net) huurovereenkomsten met Hestia-C ingegaan op respectievelijk 23 maart 2026 (La Reposée) en 1 april 2026 (New Beaugency).

Sinds de overdracht aan Hestia-C groep gaat de zorglocatie La Reposée voortaan verder onder de naam Maison Waldetrudis en wordt zorglocatie New Beaugency omgedoopt tot Maison Posteau.



Mons (BE) | Maison Waldetrudis

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

3.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten (+)	73.932.685	69.613.592
III	Met verhuur verbonden kosten (-)	-102.463	0
Nettohuurresultaat		73.830.222	69.613.592
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.225.283	1.183.569
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.248.129	-1.192.796
Vastgoedresultaat		73.807.376	69.604.365
IX	Technische kosten (-)	-564	-4.294
Vastgoedkosten		-564	-4.294
Operationeel vastgoedresultaat		73.806.812	69.600.071
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-9.516.754	-11.637.321
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.332.794	232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		62.957.264	58.195.056
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	65.467	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.620.387	-7.990.010
Operationeel resultaat		73.643.118	50.205.046
XX	Financiële inkomsten (+)	8.690	6.170
XXI	Netto-interestkosten (-)	-18.265.798	-18.090.404
XXII	Andere financiële kosten (-)	-806.689	-862.834
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.060.464	-4.347.695
Financieel resultaat		-12.003.333	-23.294.763
Resultaat voor belastingen		61.639.785	26.910.283
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-2.476.168	-1.204.662
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
Belastingen		-2.476.168	-1.169.218
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		59.163.617	25.741.065
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		59.163.617	25.741.065

3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.617	25.741.065
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,5822	€ 0,6959
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	26,59%	11,70%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	13,34%	6,09%

3.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.617	25.741.065
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-15.706.435	14.012.538
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	516.726	587.845
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.620.387	7.990.010
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-7.060.464	4.347.695
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-65.467	0
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	826.945	776.454
Uitgestelde belastingen	696.213	310.534
AANGEPASTE EPRA-WINST	43.457.183	39.753.603
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,1621	€ 1,0747
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	19,53%	18,06%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	9,80%	9,41%

Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 37.394.190 aandelen per 31 december 2025. Het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 42.272.952 aandelen per 31 december 2025. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 15 december 2025, waarbij 5.284.119 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 251.502.928 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 42.272.952 volledig volgestorte aandelen.

Het brutorendement wordt berekend in tabel ‘3.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis’ door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel ‘3.3 Componenten uit het nettoresultaat’ wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 11,86 per 31 december 2025 en € 11,42 per 31 december 2024. Op heden zijn er geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 december 2024 met 46,68% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 8,18% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 31 december 2025 zijn gestegen met 6,20% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De variatie van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte vastgoedbeleggingen in 2025 (€ 1,2 miljoen), (ii) de projecten die gedurende het boekjaar 2024 en 2025 werden opgeleverd (€ 1,8 miljoen), (iii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,1% bedraagt per 31 december 2025 (€ 2,0 miljoen) en (iv) de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervalddag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op de EURIBOR rentes van toepassing op de vervalddag van deze erfpacht (€ -0,7 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 76% van de totale huurinkomsten per 31 december 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 79,6% en de financiële leasings 20,4%.

Op datum van dit verslag werd 98% van de totaal gefactureerde huur over het boekjaar 2025 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties. In het kader van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, heeft de Vennootschap een groot deel van de niet-geïnde bedragen kunnen recupereren via de bankwaarborgen die voor de betrokken projecten werden afgesloten. De uiteindelijke impact voor Care Property Invest is minimaal.

Zoals reeds meegedeeld in het persbericht van 26 januari werd er voor de betrokken projecten, zodra AVIQ haar akkoord zou geven, een duurzame oplossing gevonden. Ondertussen werd dit akkoord van AVIQ bekomen en werden de desbetreffende panden overgedragen aan een andere exploitant (zie eveneens punt '2.3.2 Projecten die werden overgedragen aan een andere exploitant' op pagina 65).

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2024 gedaald met € -2.120.567 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 24,9 VTE's per 31 december 2024 naar 21,8 VTE's per 31 december 2025. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat de CBDO en CLO die sinds 1 juli 2024 deel uitmaken van het comité van dagelijks bestuur gedurende de eerste jaarhelft van 2024 als VTE werden meegeteld. In het algemeen heeft de Vennootschap een actieve kostenbeheersing toegepast in functie van haar activiteit.

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

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gedaald van € 232.306 per 31 december 2024 naar € -1.332.794 per 31 december 2025. De daling is o.a. het gevolg van het wegvallen van een ontvangen vergoeding van € 0,3 miljoen n.a.v. een dading die in het eerste kwartaal van 2024 werd gesloten met een projectontwikkelaar. Ook de vergoedingen voor projectbeheer, welke grotendeels betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten zijn met meer dan €0,3 miljoen gedaald t.o.v. 31 december 2024.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -826.945. 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 boekjaar 2025 en kenden een stijging van € 10.620.387 t.o.v. vorig boekjaar. Een aanzienlijk gedeelte hiervan heeft betrekking op het verschil in reële waarde en de uiteindelijke conventionele waarde die betaald werd voor de vastgoedprojecten die werden overgenomen bij de verwerving van de aandelen van Welfare Estates nv. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. het boekjaar 2024. Enerzijds was het gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden dat gedurende het boekjaar 2025 uitstond hoger dan tijdens boekjaar 2024, anderzijds is de gewogen gemiddelde interestvoet als gevolg van de dalende marktrentevoeten gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze bedraagt per 31 december 2025 3,11% t.o.v. 3,22% per 31 december 2024.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 31 december 2025 werden haar openstaande schulden voor 88,82% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 december 2025 beïnvloed ten belope van € 7.060.464 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 december 2025 bedraagt de totale impact tot op heden € 7.421.164, ten opzichte van € -176.988 per 31 december 2024.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 december 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 boekjaar 2025 een stijging van de belastingdruk van € 1,35 miljoen met zich mee, waarvan €0,82 miljoen betrekking heeft op de vennootschapsbelasting en € 0,53 miljoen betrekking heeft op uitgestelde belastingen. Dit laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2025 op geconsolideerde basis € 43.457.183 ten opzichte van € 39.753.603 op 31 december 2024. Dit betekent een stijging van 9,32%. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten en lagere algemene kosten.

De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 1,0747 op 31 december 2024 naar € 1,1621 op 31 december 2025. Dit vertegenwoordigt een stijging van 8,13% en ligt lager dan de stijging van de totale aangepaste EPRA-winst door de toename van het aantal uitgegeven aandelen.



Vorst (BE) | Nuance

3.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.373.058.357	1.215.001.996
B. Immateriële vaste activa	145.354	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	1.175.905.795	1.015.281.986
D. Andere materiële vaste activa	4.350.902	4.495.430
E. Financiële vaste activa	18.016.596	16.524.974
F. Vorderingen financiële leasing	163.010.186	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.427.709	8.191.550
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.201.815	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA	19.304.183	10.945.005
C. Vorderingen financiële leasing	2.803.859	0
D. Handelsvorderingen	10.048.821	7.037.159
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.324.098	260.587
F. Kas en kasequivalenten	3.525.830	2.866.185
G. Overlopende rekeningen	1.601.575	781.074
TOTAAL ACTIVA	1.392.362.540	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	703.285.732	626.887.725
A. Kapitaal	251.502.928	220.065.062
B. Uitgiftepremie	322.137.683	299.352.326
C. Reserves	70.481.504	81.729.272
D. Nettoresultaat van het boekjaar	59.163.617	25.741.065
VERPLICHTINGEN	689.076.808	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen	576.937.139	414.366.255
B. Langlopende financiële schulden	561.635.564	393.982.531
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10.591.458	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	2.294.602	2.201.915
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.415.515	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen	112.139.669	184.693.021
B. Kortlopende financiële schulden	101.162.323	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.151.114	6.078.874
E. Andere kortlopende verplichtingen	188.045	732.675
F. Overlopende rekeningen	5.638.187	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.392.362.540	1.225.947.001

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg gedurende het boekjaar 2025 met € 160.623.809. De variatie wordt verklaard door (i) de verwerving van 10 nieuwe vastgoedbeleggingen (€ 160,2 miljoen), (ii) de verdere afwerking van projectontwikkelingen, evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 2,6 miljoen), (iii) de stijging van de reële waarde van de totale portefeuille (€ 3,2 miljoen), (iv) de verwerving een nieuwe projectontwikkeling (€ 4,0 miljoen) en (v) de verkoop van het project ‘De Nieuwe Ceder’ in Deinze (€ -9,3 miljoen).

In de loop van het 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 € 1.390,1 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. Deze mutatierechten worden bepaald door het land en/of de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2025 bevat deze rubriek € 4.350.902 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 € 215.479.000 per 31 december 2025. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties.

Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Voor de verdiscontering van de toekomstige erfpacht bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,01% en de gewogen gemiddelde risicomarge 0,98% per 31 december 2025. Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,25% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 103.001 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2024, toen deze € 225.172.000 bedroeg, is het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van de acquisitie van Welfare Estates nv die gerealiseerd werd middels een combinatie van schuldfinanciering en een kapitaalverhoging zijn de financiële schulden van de vennootschap aanzienlijk gestegen.

De Vennootschap beschikt op 31 december 2025 over een programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met een MTN- en een CP-gedeelte met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2025 bedraagt het opgenomen bedrag € 88,9 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.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,64	4,52
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	661.960.198	565.649.633
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,11%	3,22%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	455.461.017	375.168.042
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	7.421.164	-176.988

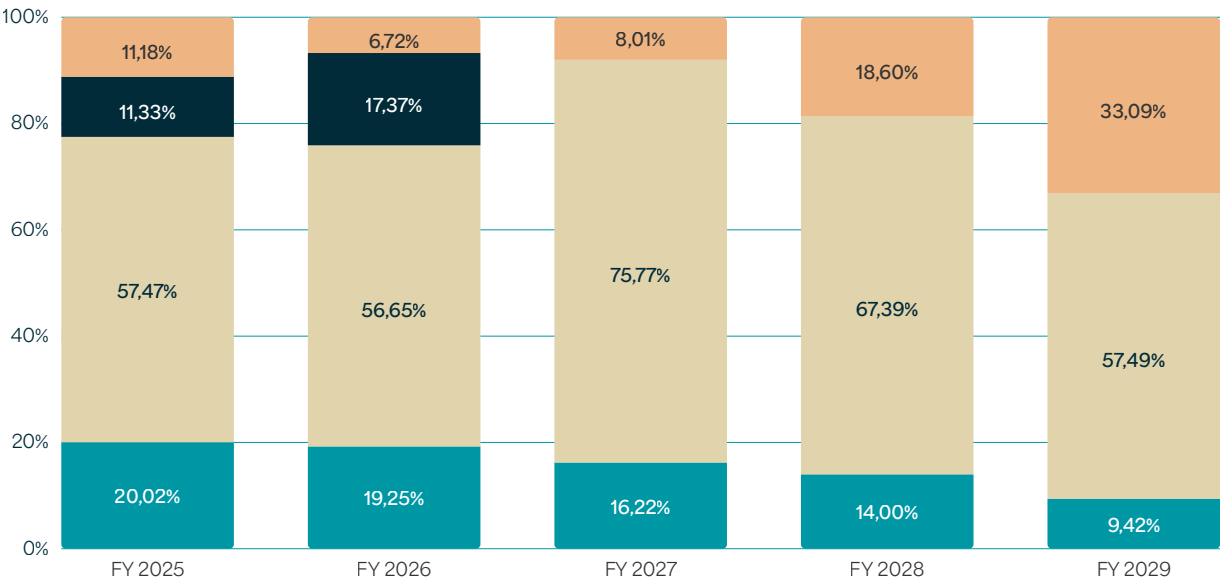
(1) De gewogen gemiddelde rentevoet heeft betrekking op de rentevoeten na omzetting van de variabele rente naar vaste rente d.m.v. swaps.

De Vennootschap heeft 88,82% van haar schulden ingedekt per 31 december 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 6,22 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,93% op 31 december 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 € 379,3 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 € 29,2 miljoen.

Indekkingsgraad rentes - toekomstige evolutie ⁽¹⁾



(1) Gebaseerd op de ongewijzigde schuld per 31 december 2025.

- Schulden met variabele rente, niet afgedekt
- Schulden met variabele rente - afgedekt via CAP
- Schulden met variabele rente - afgedekt via IRS
- Schulden met vaste rente

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

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.294.602 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 € 5.151.110 per 31 december 2025. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat het aantal nog te ontvangen facturen m.b.t. projecten sterk is teruggelopen gezien de meeste projecten opgeleverd werden of zo goed als afgewerkt zijn.

De **andere kortlopende verplichtingen** zijn eveneens gedaald t.o.v. 31 december 2024. Ze bedragen € 188.045 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Totale activa	1.392.362.540	1.225.947.001
Verplichtingen	-689.076.808	-599.059.276
NETTO ACTIVA	703.285.732	626.887.726
Netto activa per aandeel	€ 16,64	€ 16,95
Totale activa	1.392.362.540	1.225.947.001
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-696.497.972	-598.882.287
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	695.864.568	627.064.714
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,46	€ 16,95
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.434.662.890	1.276.487.760
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-698.429.625	-601.467.009
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	736.233.265	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	€ 17,42	€ 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.

4. Bestemming van het resultaat

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2026 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2025 uit te keren van € 37.394.190 of € 1,00 per aandeel (€ 0,9233 voor coupon 21 en € 0,0767 voor coupon 22). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel (€ 0,7848 voor coupon 21 en € 0,0652 voor coupon 22)

Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2024 uitgekeerd werd. De pay-out ratio bedraagt hierdoor 89,67% op statutair niveau en 86,05% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 21	36.988.833
Aantal aandelen met dividendrecht - coupon nr. 22	42.272.952
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.21	€ 34.151.333
Vergoeding van het kapitaal - coupon nr.22	€ 3.242.857
Totale vergoeding van het kapitaal	€ 37.394.190
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.21	€ 0,9233
Brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.22	€ 0,0767
Totaal brutodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 21 en 22	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2025	8,43%
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.21 ⁽¹⁾	€ 0,7848
Nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr.22 ⁽¹⁾	€ 0,0652
Totaal nettodividend per aandeel voor aandelen met coupon nr. 21 en 22 ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2025	7,17%
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 2 juni 2026

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



De Vennootschap verwacht om voor boekjaar 2026 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van € 1,07 en heeft de intentie om een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

5. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,93% op 31 december 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.

5.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2025 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichthoudende organen van de Vennootschap rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2025. Ze houden ook rekening met de toekomstige interestverwachtingen en hogere kredietmarges als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2026.

Hypothesen met betrekking tot factoren die de leden van de administratieve, bestuurlijke en toezichthoudende organen van de Vennootschap niet rechtstreeks kunnen beïnvloeden:

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2026 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2026 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Het negatieve effect van de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervaldag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervaldag van deze erfpacht. Voor 2026 zal dit effect ongeveer € 0,9 miljoen bedragen t.o.v. het vorig boekjaar.
- De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continue en geval per geval opvolgen om, waar nodig, een evenwichtige oplossing te vinden in het belang van alle belanghebbenden, rekening houdend met de specifieke situatie en verwacht hiervan een beperkte impact op de huurinkomsten voor 2026;
- 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 voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triple-netovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

5.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypotheses, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 48,93% op 31 december 2025. Het blijft de doelstelling van de Vennootschap om deze schuldgraad beneden de 50% te houden.

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

(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.



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

5.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,35 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2026 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 2026 € 80,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 9% t.o.v. boekjaar 2025 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2025 circa € 73,9 miljoen).

De Vennootschap verwacht, mede door het gestegen aantal aandelen na de kapitaalverhoging die op 15 december 2025 voltooid werd, voor 2026 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van € 1,07.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2026 een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest NV (de ‘Vennootschap’), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de raming van het aangepaste EPRA-resultaat per aandeel (zoals gedefinieerd in het rapport ‘EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines’ van september 2024 van de European Public Real Estate Association) voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2026 (de ‘Prognose’) van Care Property Invest NV vervat in sectie 5 ‘Vooruitzichten’ van het hoofdstuk 2 ‘Beheersverslag’ van het jaarverslag van Care Property Invest over boekjaar 2025 zoals vastgesteld op 22 April 2026 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in sectie 5 ‘Vooruitzichten’ van het hoofdstuk 2 ‘Beheersverslag’ van het jaarverslag van Care Property Invest leiden tot de volgende geconsolideerde raming van het aangepaste EPRA-resultaat per aandeel voor het boekjaar 2026:

- Aangepaste EPRA-resultaat per aandeel: € 1,07.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van

de norm ‘International Standard on Assurance Engagements 3400’ met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest NV toegepast.

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

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van het aangepaste EPRA-resultaat per aandeel van Care Property Invest nv voor het boekjaar 2026 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 2025.

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

Brussel, 22 April 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens
Partner

(1) Handelend in naam van een BV

6. Voornaamste risico’s en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico’s met zich meebrengt. De voornaamste risicofactoren (cfr. artikel 3:32 WVV, maar uitgebreid toegelicht onder een afzonderlijke sectie van het Jaarverslag 2025) waarmee Care Property Invest geconfronteerd wordt, worden op regelmatige basis opgevolgd door zowel het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die, indien nodig, dit beleid regelmatig bijsturen. De volgende risico’s worden in detail behandeld in het hoofdstuk ‘I. Risicofactoren’ op pagina 28 e.v. van dit verslag: marktrisico’s, operationele risico’s, financiële risico’s en reglementaire en andere risico’s.

7. Onderzoek en ontwikkeling

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



Meise (BE) | Oase

8. Kapitaalverhogingen in het kader van toegestane kapitaal

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025 werd met een ruime meerderheid van 92,74% besloten tot de hernieuwing van de machtiging inzake het toegestane kapitaal en dit als volgt:

- 1. 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.
- 2. Ten belope van een maximumbedrag van € 44.013.012 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend.
- 3. 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 van het Belgische 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.

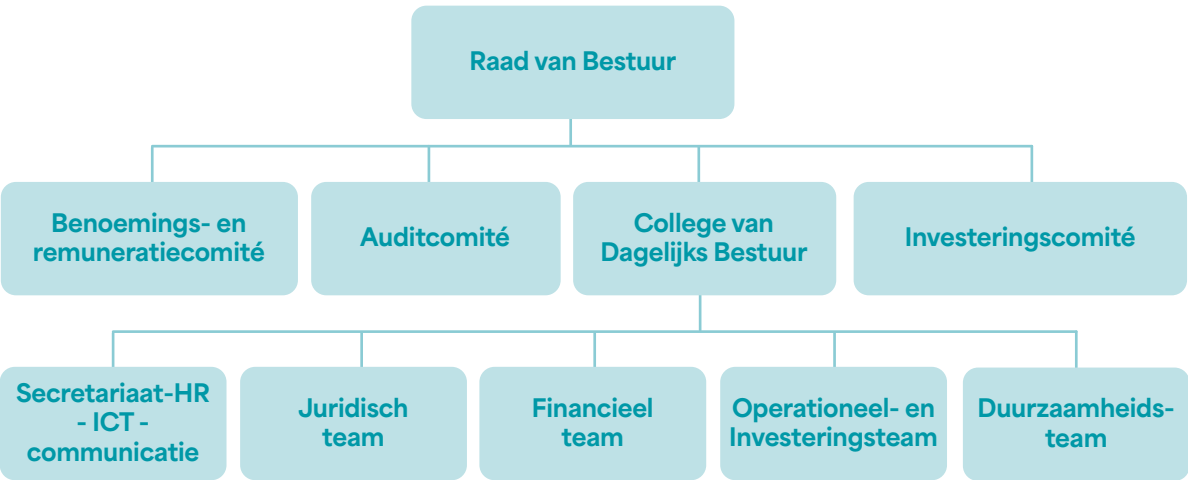
De machtiging werd in boekjaar 2025 enkel aangewend voor de lancering van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels en ten gunste van backstoppers, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders. De kapitaalverhoging werd gelanceerd op 3 december 2025 en verwezenlijkt op 15 december 2025. Na deze kapitaalverhoging blijft er nog een machtiging over 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 € 78.594.665.

9. Eigen aandelen

Op 31 december 2025 had Care Property Invest geen eigen aandelen in zijn bezit. In de loop van het boekjaar 2025 werden ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.

10. Interne organisatie Care Property Invest

10.1 Interne organisatie



De interne organisatie van Care Property Invest omvat verschillende teams: een operationeel en investerings-, financieel -, juridisch - en duurzaamheidsteam. Zij werken nauw samen om het beheer en de verdere uitbreiding van de internationale vastgoedportefeuille te realiseren, evenals de ontwikkeling van onze duurzaamheidsstrategie en -roadmap. De dagelijkse leiding is in handen van het college van dagelijks bestuur, dat is samengesteld uit de 5 leden van het uitvoerend management, nl. de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Operating Officer (COO), de Chief Financial Officer (CFO), de Chief Business Development Officer (CBDO) en de Chief Legal Officer (CLO).

Daarnaast ondersteunen secretariaat, HR, ICT en communicatie, onder leiding van de Chief Executive Officer, alle teams en bevorderen zij de onderlinge samenwerking. De corporategovernance-gerelateerde beschouwingen worden in punt ‘11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur’ op pagina 82 e.v. verduidelijkt.

10.2 Personeelsbestand

Personeelsbestand van de Vennootschap	2025	2024	2023
aantal personen verbonden door een arbeidsovereenkomst op 31/12	22	24	26
gemiddeld aantal werknemers in voltijdse equivalenten tijdens het boekjaar	21,8	24,9	26,3

11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur

11.1 Corporate Governance Verklaring

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

Deze verklaring van deugdelijk bestuur is een hoofdstuk uit het jaarverslag 2025 en maakt deel uit van het beheersverslag. Het beschrijft de toestand op 31 december 2025.

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

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

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

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

De raad van bestuur doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes van deugdelijk bestuur, daarbij steeds rekening houdend met het specifieke karakter van de Vennootschap en paste in 2025 de Code 2020 toe volgens het ‘pas toe of leg uit’-principe (‘comply or explain’). De draagwijdte en de specifieke afwijkingen van de Code 2020 worden verder toegelicht in deze verklaring inzake deugdelijk bestuur (de ‘Verklaring’).



Berchem (BE) | Residentie Moretus

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

Afwijkingen van de Code 2020

Care Property Invest week in 2025 slechts op een beperkt aantal punten af van de Code 2020. De afwijkingen van deze aanbevelingen waren voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de Vennootschap en de daarmee gepaard gaande werking en structuur van de raad van bestuur.

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

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

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

11.2 Interne controle en risicobeheer

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

11.2.1 Intern controlesysteem (methodiek)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De vijf beschouwde controle-componenten betreffen:

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

Risicobeheerfunctie (Riskmanager)

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

Compliancefunctie

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

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

Interne auditfunctie

De interne auditfunctie in de zin van artikel 17 §3 GVV-Wet werd in 2025 waargenomen door een externe consultant, met name BDO Advisory bv/srl.

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

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

11.2.2 Controleomgeving

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

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

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

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

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

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

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

11.2.3 Risicobeheer

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

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

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

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

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

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

11.2.4 Controleactiviteiten

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

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

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

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

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

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

11.2.5 Informatie en communicatie

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

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

11.2.6 Toezicht en monitoring

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

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

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

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

11.3 Aandeelhoudersstructuur

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

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

Op 12 juni 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van een verwerving van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het globale percentage verder boven de 3% steeg.

Op 1 juli 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van een vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het percentage daalde, maar wel boven de 3% bleef.

Op 3 juli 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van de verwerving of overdracht van de controle over een onderneming die een deelneming houdt in een emittent het globale percentage van de door BlackRock, Inc. uitoefenbare stemrechten wijzigde maar wel boven de 3% bleef.

Op 23 september 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van de vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het globale percentage van de door BlackRock, Inc. uitoefenbare stemrechten daalde onder de 3%.

Op 12 december 2025 meldde Jan Ollevier, Sakolaki nv en Tradesco bv dat ten gevolge van de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het globale percentage uitoefenbare stemrechten boven 3% steeg.

Op 15 december 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van de verwerving of vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het globale percentage uitoefenbare stemrechten boven 3% steeg.

Op 16 december 2025 meldde Konrad Invest nv dat ten gevolge van de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het globale percentage uitoefenbare stemrechten boven de 3% steeg.

Op 17 december 2025 meldde BlackRock, Inc. dat ten gevolge van het passief onderschrijven van de drempel van stemrechtverlenende effecten of stemrechten het global percentage uitoefenbare stemrechten onder 3% daalde.

Op 14 januari 2026 meldde Konrad Invest BV dat ten gevolge van de verwerving of overdracht van de controle over een onderneming die een deelneming houdt in een emittent de stemrechten van Konrad BV op 29 december 2025 werden ingebracht in de burgerlijke maatschap Eugenias.

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

Een overzicht van de aandeelhoudersstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk 'V. Care Property Invest op de beurs' op pagina 238 van dit jaarverslag.

11.4 Raad van bestuur

11.4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2025 uit 10 leden, waarvan vijf onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van het artikel 7:87 WVV. Er zijn drie uitvoerende (gedelegeerd) en zeven niet-uitvoerende bestuurders. De drie gedelegeerd bestuurders maken deel uit van het college van dagelijks bestuur.

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

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

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

11.4.2 Wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2025

De jaarvergadering van 28 mei 2025 keurde het voorstel goed om Dirk Van den Broeck, als niet-uitvoerend bestuurder, te herbenoemen als bestuurder voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029, aangezien zijn mandaat na de jaarvergadering van 2025 een einde nam.

De jaarvergadering van 28 mei 2025 keurde daarnaast ook het voorstel goed om volgende personen te benoemen als bestuurder:

- Patrick Couttenier, als uitvoerend bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- Inge Boets, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- Sonia González Valverde, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029.
- Barend Bots, als niet-uitvoerend en onafhankelijke bestuurder, voor een termijn van vier jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2029

De raad van bestuur nam kennis van het ontslag van Brigitte Grouwels met ingang vanaf 28 mei 2025 en het einde van het mandaat van Mark Suykens op 28 mei 2025 en bedankt hen voor de door hen bewezen diensten en inspanningen.

11.4.3 Opdrachten van de raad van bestuur

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



INGE BOETS
NIET-UITVOEREND BESTUURDER

° 14/06/1962

Begin mandaat	28/05/2025, voorzitter raad van bestuur vanaf 28/05/2025
Einde mandaat	Na GAV 2029
Huidige functie	Voorzitter raad van bestuur Voorzitter benoemings- en remuneratiecomité Lid auditcomité
Achtergrond	Master in de toegepaste economische wetenschappen, Strategic Leadership, Strategic Leadership for Woman
Andere mandaten	Econopolis Wealth Management, Econoholding, Ontex Group, ECS Logistics Group, Etex, Ecorys, La Scoperta bv
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Euroclear nv, Euroclear Investments nv, Euroclear Holding nv, Qrf *
(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)	

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



PETER VAN HEUKELOM
NIET-UITVOEREND BESTUURDER

° 26/08/1955

Begin mandaat	21/05/2003
Einde mandaat	Na GAV 2026
Huidige functie	Lid benoemings- en remuneratiecomité Lid investeringscomité
Achtergrond	Licentiaat in Handels- en Financiële Wetenschappen met een postgraduaat gezondheidseconomie, General manager social profit and public sector bij KBC Bank
Andere mandaten	/
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Alle mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest, uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)	



DIRK VAN DEN BROECK
NIET-UITVOEREND BESTUURDER

° 11/09/1956

Begin mandaat	30/10/1995
Einde mandaat	Na GAV 2029
Huidige functie	Lid auditcomité
Achtergrond	Licentiaat rechten en economische wetenschappen, bestuurder van diverse vastgoedvennootschappen en betrokken bij de lancering van diverse vastgoedcertificaten
Andere mandaten	Bestuurder Meli nv, Patrimmonia Real Estate nv en filialen, Promotus bvba, Radiodiagnose vzw en Radiomatix nv
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Uitvoerend bestuurder Care Property Invest*
(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)	



SONIA GONZÁLEZ VALVERDE
NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 25/08/1970

Begin mandaat	28/05/2025
Einde mandaat	Na GAV 2029
Huidige functie	Voorzitter auditcomité Lid benoemings- en remuneratiecomité
Achtergrond	MSC in Economics and Business Administration en momenteel Head of Global Real Estate Investments bij Shell Asset Management Company
Andere mandaten	Senior advisor at Rockfield Real Estate
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/
(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)	

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



BART BOTS

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 02/05/1958

Begin mandaat	28/05/2025
Einde mandaat	Na GAV 2029
Huidige functie	Lid investeringscomité
Achtergrond	Dokter in de Genees-, heel- en verloskunde, Supplementary Business Studies, Executive MBA
Andere mandaten	/
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Lid raad van bestuur Korian Belgium nv (voorheen Senior Living Group nv) van 1/12/2005 tot 30/6/2023 waarvan gedelegeerd bestuurder tot 31/5/2018, en voorzitter van 1/6/2018 tot 30/6/2023. Vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen van Korian Deutschland GmbH van 07/05/2024 tot 26/3/2025; lid van de bemiddelings-, personeels- en auditcommissies

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)

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



CAROLINE RISKÉ

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 11/05/1964

Begin mandaat	16/09/2015
Einde mandaat	Na GAV 2026
Huidige functie	Lid benoemings- en remuneratiecomité Lid investeringscomité
Achtergrond	Gegradueerde Ziekenhuisverpleegkundige, Licentiaat Medisch-Sociale wetenschappen (KUL), Master Gerontologie (BeneluxUniv) en Post Graduaat zorgvastgoed Ervaring binnen diverse zorggerelateerde domeinen
Andere mandaten	Zaakvoerder/gerontoloog Adinzo bvba, zaakvoerder Senes bvba, eigenaar/bestuurder Senes vzw
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)

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



MICHEL VAN GEYTE

NIET-UITVOEREND ONAFHANKELIJK BESTUURDER

° 6/02/1966

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	Na GAV 2028
Huidige functie	Lid auditcomité Lid investeringscomité
Achtergrond	CEO Nextensa (sinds 22/05/2018). Master in de toegepaste economische wetenschap, postgraduaat in Real Estate en executive master in Corporate Finance
Andere mandaten	CEO Nextensa nv*, bestuurder Nextensa, diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Nextensa en lid ULI Belgium
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)

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



PATRICK COUTTENIER

UITVOEREND BESTUURDER

° 02/04/1968

Begin mandaat	01/01/2025 d.m.v. coöptatie
Einde mandaat	Na GAV 2029
Huidige functie	Chief Executive Officer Voorzitter college van dagelijks bestuur/ Voorzitter investeringscomité
Achtergrond	Opleiding licentiaat Toegepaste Economische Wetenschappen, Executive MBA. Verschillende functies binnen KBC.
Andere mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest. Alsook bestuurder bij Streekfonds West-Vlaanderen.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	/

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)



FILIP VAN ZEEBROECK

UITVOEREND BESTUURDER

° 30/05/1979

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

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)



VALÉRIE JONKERS

UITVOEREND BESTUURDER

° 7/09/1985

Begin mandaat	27/05/2020
Einde mandaat	Na GAV 2028
Huidige functie	Chief Operating Officer Lid investeringscomité
Achtergrond	Master in rechten, postgraduaat Zorgvastgoed, voormalig investment manager en juridisch consultant in zorgvastgoed.
Andere mandaten	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest als bestuurder of als vast vertegenwoordiger van Care Property Invest.
Verstreken mandaten afgelopen 5 jaar	Diverse mandaten opgenomen in dochtervennootschappen van Care Property Invest.

(mandaten in beursgenoteerde vennootschappen zijn aangeduid met een *)



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

11.4.4 Werking van de raad van bestuur

11.4.4.1 Frequentie en bijeenroeping van de vergaderingen

De raad van bestuur komt zoveel bijeen als nodig voor de uitoefening van zijn taken. De raad van bestuur vergadert normaal maandelijks, maar ook telkens wanneer de belangen van de Vennootschap dit vereisen. De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de Voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de Vennootschap het vereisen. De oproeping vermeldt plaats, datum, uur en agenda van de

vergadering en wordt ten minste 48 uur vóór de vergadering per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden. Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

11.4.4.2 Beraadslaging en stemming

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4.4.3 Notulen

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

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

11.4.4.4 Integriteit en toewijding van de bestuurders

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

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

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

Hoewel zij deel uitmaken van hetzelfde collegiaal orgaan, vervullen zowel de uitvoerende als de niet-uitvoerende bestuurders elk een specifieke en complementaire rol in de raad van bestuur. De uitvoerende bestuurders voorzien de raad van bestuur van alle relevante zakelijke en financiële informatie opdat deze laatste zijn rol effectief kan vervullen.

De niet-uitvoerende bestuurders stellen de strategie en de voornaamste beleidslijnen, zoals voorgesteld door het college van dagelijks bestuur, op een kritische en constructieve wijze ter discussie, en helpen deze verder uit te werken. De niet-uitvoerende bestuurders bekijken nauwkeurig de prestaties van het college van dagelijks bestuur in het licht van de overeengekomen doelstellingen.

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

11.4.4.5 Vertegenwoordiging

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

11.4.4.6 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft 14 keer vergaderd in 2025.

Onder meer de volgende agendapunten werden door de raad van bestuur behandeld tijdens het boekjaar 2025:

- Operationele en financiële rapportering.
- Analyse en goedkeuring financieel plan en businessplan.
- Analyse en goedkeuring van budgettering.
- Bespreking financiële - en investeringsstrategie.
- Analyse en bepaling van de strategische initiatieven van de Vennootschap.
- Verslaggeving van de uitvoering van genomen beslissingen.
- Verslaggeving van de interne audit.
- Verslaggeving van de effectieve leiders over de interne controle.
- Verslaggeving van het benoemings- en remuneratiecomité.
- Verslaggeving van het auditcomité.
- Verslaggeving van de compliance officer
- Opmaak tussentijdse verklaringen, jaarlijks en halfjaarlijks verslag.
- Bespreking en goedkeuring persbericht over de jaarcijfers.
- Remuneratiebeleid en bonusregeling.
- Evaluatie van de omvang, samenstelling en werking raad van bestuur en zijn interactie met de effectieve leiders.
- Voorbereiding van de algemene vergadering.
- Voorbereiding van de buitengewone algemene vergadering.
- Analyse en goedkeuring (des) investeringsdossiers.
- Bespreking en voordracht aan de algemene vergadering van de (her) benoeming van bestuurders.
- Bespreking risicoplan.

- Bespreking sustainability.
- Voorstel statutaire herbenoeming commissaris en vaststelling van de vergoeding.
- Bespreking implementatie ERP-systeem.
- Wijziging samenstelling diverse comités.
- Beslissing en opvolging kapitaalverhoging.
- Beslissing en opvolging project Eugenia.

11.4.5 Bezoldiging van de bestuurders

Zie verder in het remuneratieverslag, punt ‘11.11.2 Bezoldiging van de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders’ op pagina 116.

11.4.6 Comités van de raad van bestuur

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

11.4.6.1 Benoemings- en remuneratiecomité

De raad van bestuur heeft op 14 februari 2018 beslist een benoemings- en remuneratiecomité op te richten dat qua samenstelling voldoet aan de voorwaarden opgelegd in artikel 7:100 WVV en de Code 2020. De voorzitter van de raad van bestuur (t.e.m. 28 mei 2025 Mark Suykens en vanaf deze datum Inge Boets), is voorzitter van dit comité. Verder was het comité t.e.m. de algemene vergadering van 28 mei 2025 samengesteld uit drie niet-uitvoerende bestuurders, m.n. Caroline Riské, Brigitte Grouwels en Mark Suykens. Gelet op het einde mandaat van deze laatste twee is

sinds 28 mei 2025 het comité samengesteld uit de voorzitter, Inge Boets, en drie niet-uitvoerende bestuurders Caroline Riské, Peter Van Heukelom en Sonia González Valverde. De Voorzitter, alsook Caroline Riské en Sonia González Valverde worden beschouwd als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV. De raad van bestuur is van oordeel dat zij beschikken over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid.

11.4.6.1.1 De rol van het benoemings- en remuneratiecomité

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

In zijn rol als remuneratiecomité bereidt het comité het remuneratieverslag voor dat door de raad van bestuur wordt gevoegd in de verklaring inzake deugdelijk bestuur zoals bedoeld in artikel 3:6, §2 WVV. Het remuneratieverslag wordt verder in dit hoofdstuk opgenomen onder ‘11.11 Remuneratieverslag 2025’ op pagina 114.

11.4.6.1.2 De werking en bevoegdheden van het benoemings- en remuneratiecomité

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

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

11.4.6.1.3 Activiteitenverslag van het benoemings- en remuneratiecomité

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

Tijdens het boekjaar 2025 is het benoemings- en remuneratiecomité drie keer bijeengekomen om o.a. volgende punten te behandelen:

- Evaluatie van de interactie van de niet-uitvoerende bestuurders en het college van dagelijks bestuur.
- Toetsing van de prestaties van het management aan de gestelde criteria inzake de toekenning van de variabele verloning.
- Voorstel tot toekenning van het bonusbedrag.
- Advies omtrent de vaststelling van de parameters van de variabele verloning voor het management.
- Advies korte- en lange termijn bonusreglement.
- Advies omtrent(her)benoeming bestuurders.
- Bespreking collectieve geschiktheid van de bestuurders.
- Advies wijziging samenstelling verschillende comités binnen de Vennootschap.



De voltallige raad van bestuur

11.4.6.2 Auditcomité

De raad van bestuur heeft op 13 februari 2019 beslist een auditcomité op te richten, waarvan de samenstelling laatst op 28 mei 2025 werd gewijzigd. De samenstelling van het auditcomité en de kwalificaties van zijn leden voldoen aan de vereisten van artikel 7:99 WVV, alsook aan de Code 2020.

Het comité was tot aan de algemene vergadering van 28 mei 2025 samengesteld uit Dirk Van den Broeck, als voorzitter en Mark Suykens, Caroline Riské, Brigitte Grouwels en Michel Van Geyte, als niet-uitvoerend bestuurder.

Gelet op het feit dat de mandaat van Mark Suykens en Brigitte Grouwels een einde nam op 28 mei 2025, heeft de raad van bestuur op 28 mei 2025 beslist om Sonia González Valverde aan te stellen als voorzitter van het comité en Inge Boets, Dirk Van den Broeck en Michel Van Geyte als niet-uitvoerend bestuurder.

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

11.4.6.2.1 De rol van het auditcomité

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

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

11.4.6.2.2 De werking en bevoegdheden van het auditcomité

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

- het in kennis stellen van de raad van bestuur van het resultaat van de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening en een toelichting geven van de wijze waarop de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening heeft bijgedragen tot de integriteit van de financiële verslaglegging en welke rol het auditcomité in dat proces heeft gespeeld;
- het monitoren van de periodieke financiële verslagen van de Vennootschap per kwartaal, bestaande uit de opvolging van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen, en aanbevelingen of voorstellen doen om de integriteit van het proces te waarborgen;

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

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

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

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

11.4.6.3 Investeringscomité

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

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

Het comité was tot aan de algemene vergadering van 28 mei 2025 samengesteld uit drie niet-uitvoerende bestuurders m.n. Mark Suykens als voorzitter, Michel Van Geyte en Caroline Riské. Gelet op het feit dat het mandaat van Mark Suykens een einde nam op 28 mei 2025 is sindsdien het comité samengesteld uit de voorzitter, Patrick Couttenier, Valérie Jonkers en vier niet-uitvoerende bestuurders Barend Bots, Peter Van Heukelom,

Caroline Riské en Michel Van Geyte. De onafhankelijke bestuurders die zetelen in het investeringscomité, voldoen allen aan de criteria zoals vervat in artikel 7:87 WvV en de Code 2020.

11.4.6.3.1 De rol van het investeringscomité

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

11.4.6.3.2 De werking en bevoegdheden van het investeringscomité

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

Het investeringscomité is verantwoordelijk voor de volgende opdrachten:

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

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

11.5 College van dagelijks bestuur

11.5.1 College van dagelijks bestuur en effectieve leiders

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



College van dagelijks bestuur

11.5.2 Het college van dagelijks bestuur in 2025

11.5.2.1 De rol van het college van dagelijks bestuur

De rol van het college van dagelijks bestuur is voornamelijk:

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

11.5.2.2 Bevoegdheden en werking van het college van dagelijks bestuur

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

- De analyse, definiëring en formulering van voorstellen van algemeen beleid en de strategie van de Vennootschap en deze ter bespreking en goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur (met inbegrip van de algemene beleidslijnen inzake financieel beheer, het risicobeheer, de opstelling van het businessplan en het budget).
- Analyse, onderzoek en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsprojecten in lijn met de algemene strategie die de raad van bestuur heeft bepaald en de formulering van aanbevelingen aan de raad van bestuur in verband met vastgoedprojecten.
- Uitwerking, voorbereiding en presentatie van voorstellen aan de raad van bestuur of aan zijn eventuele comités voor alle onderwerpen die onder hun bevoegdheden vallen.
- Financiële en niet-financiële communicatie, waaronder de voorbereiding van de publicatie door de Vennootschap van gereguleerde informatie (waaronder de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, het jaarlijks en het halfjaarlijks financieel verslag en tussentijdse verklaringen) en andere.

- Het operationeel beheer van de Vennootschap; de (dagelijkse) opvolging die onder meer volgende aspecten omvat (maar niet beperkt is tot deze opsomming):
 - De uitvoering van de beslissingen en beleidslijnen van de raad van bestuur.
 - Het commercieel, operationeel en technisch beheer van het vastgoedpatrimonium.
 - De opvolging van de financiële schuldenlast.
 - De opstelling van financieringsschema’s met betrekking tot investeringsprojecten.
 - De invoering en het behoud van een passende interne controle overeenkomstig de GVV-Wet (waaronder een onafhankelijke interne auditfunctie, een risicobeheerfunctie en een risicobeleid en een onafhankelijke compliance functie met inbegrip van een integriteitsbeleid), gebaseerd op het referentiekader goedgekeurd door de raad van bestuur en zijn eventuele comités, zonder afbreuk te doen aan de wettelijke verplichtingen van de personen belast met de interne controlefuncties bedoeld in de GVV-Wet.
 - Organisatie en beheer van de ondersteunende functies zoals:
 - human resources, waaronder de aanwerving, de opleiding en de bezoldiging van het personeel van de Vennootschap;
 - interne (en waar relevant) externe communicatie;
 - het beheer van de informaticasystemen (IT);
 - juridische en fiscale materies.
- Aan de raad van bestuur te gelegener tijd alle noodzakelijke informatie bezorgen voor de uitvoering van zijn verplichtingen.

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

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

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

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

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

11.5.2.3 Samenstelling van het college van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur was op 31 december 2025 als volgt samengesteld:

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)

Alle leden zijn effectieve leiders in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017. Het mandaat van de leden van het college van dagelijks bestuur is van onbepaalde duur.

11.5.2.4 Bezoldiging van de leden van het college van dagelijks bestuur

Zie verder in het remuneratieverslag, punt ‘11.11.3 Bezoldiging van het uitvoerend management’ op pagina 117 hierna.



De gemiddelde leeftijd binnen
het college van dagelijks bestuur
bedraagt 44 jaar.

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

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

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

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

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

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

De volgende bestuurders en effectieve leiders bezitten op datum van 31 december 2025 volgende aandelen in de Vennootschap:

- Patrick Couttenier (30.204)
- Valérie Jonkers (9.970)
- Dirk Van den Broeck (94.967)⁽¹⁾
- Peter Van Heukelom (26.688)
- Filip Van Zeebroeck (12.000)
- Willem Van Gaver (13.050)
- Philip De Monie (7.467)

(1) 14.189 aandelen worden aangehouden door Patrimonia Real Estate nv, die door Dirk Van den Broeck wordt gecontroleerd.

11.7 Diversiteitsbeleid

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

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

Op basis van het artikel 7:86 WVV, dient ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur (afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal) van een ander geslacht te zijn dan dat van de overige leden. Op 31 december 2025 telt de raad van bestuur vier vrouwen en zes mannen, waardoor reeds voldaan is aan deze één derde regel.

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

11.8 Preventie van belangenconflicten

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

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

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

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

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

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

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

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

11.8.1.1 Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

Care Property Invest dient eveneens de procedure van het artikel 7:97 WVV na te leven. In het boekjaar 2025 had de Vennootschap geen personen die kwalificeren als verbonden personen in de zin van artikel 7:97 WVV, zijnde natuurlijke of rechtspersonen die met de Vennootschap verbonden zijn en die er geen dochtervennootschap van zijn.

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

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

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

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

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

Deze verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

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

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

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

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

11.8.2 Procedure belangenconflicten toegepast tijdens het boekjaar 2025

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient een bestuurder die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap naar aanleiding van een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een besluit neemt. De verklaring en toelichting van de geconflicteerde bestuurder over de aard van dit strijdig belang worden genotuleerd. De raad van bestuur omschrijft in de notulen de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap en verantwoordt het genomen besluit. Dit deel van de notulen wordt in zijn geheel opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd. De notulen worden onverwijld medegedeeld aan de commissaris.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 5 maart 2025 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck, Patrick Couttenier, Dirk Van den Broeck en Valérie Jonkers. 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 begunstigden 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”).

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 de vergadering van de raad van bestuur van 22 april 2025 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van 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 de vergadering van de raad van bestuur van 25 juni 2025 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van 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.

In de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 2 december 2025 werd een belangenconflict genotuleerd in hoofde van Dirk Van den Broeck. De notulen vermelden:

Dirk Van den Broeck verklaarde 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 2, vermits hij enerzijds bestuurder is van de Vennootschap en anderzijds backstopper is binnen het project Venus.

Als zodanig kan de beslissing omtrent het project Venus vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Dirk Van den Broeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap.

De Vennootschap is zich verder niet bewust van potentiële belangenconflicten tussen enerzijds de plichten van de bestuurders jegens de Vennootschap en anderzijds hun eigen belangen en/of hun andere plichten, behalve met betrekking tot (de remuneratie onder) de managementovereenkomsten met de CEO, CFO, COO, CLO en CBDO. De raad van bestuur verwacht echter niet dat deze omstandigheden ertoe zullen leiden dat de CEO, CFO, COO, CLO en CBDO een belangenconflict hebben met de plichten die zij jegens de Vennootschap vervullen.

11.8.3 Toezicht op transacties van Care Property Invest aandelen

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

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

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

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

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025. Het is de raad van bestuur in het bijzonder toegestaan om, voor een duur van vijf (5) jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025, voor rekening van de Vennootschap, de eigen aandelen van de Vennootschap te verwerven, in pand te nemen en te vervreemden zonder voorafgaande beslissing van de algemene vergadering, wanneer deze verwerving of deze vervreemding nodig is om ernstige en dreigende schade voor de Vennootschap te vermijden. De Vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

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

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

In het boekjaar 2025 kocht de Vennootschap geen eigen aandelen in. De Vennootschap bezit per 31 december 2025 geen eigen aandelen.

11.10 Evaluatieproces

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

Het evaluatieproces beoogt vier doelstellingen:

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

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

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

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

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

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

11.11 Remuneratieverslag 2025

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

Conform artikel 7:149 WVV meldt de Vennootschap dat het vorige remuneratieverslag, dat als onderdeel van het jaarverslag over het boekjaar 2024 aan de adviserende stem van de aandeelhouders is voorgelegd op de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025, werd goedgekeurd (5.417.871 stemmen voor, 472.785 stemmen tegen, 1.021.944 onthoudingen). De Vennootschap blijft streven naar een open en transparante rapportering inzake remuneratie.

Het benoemings- en remuneratiecomité staat de raad van bestuur bij in zijn beleid en bereidde dit remuneratieverslag voor. Het remuneratieverslag 2025 heeft betrekking op de vergoedingen die voor het prestatiejaar 2025 aan de betrokken personen uitbetaald of definitief verschuldigd zijn.

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

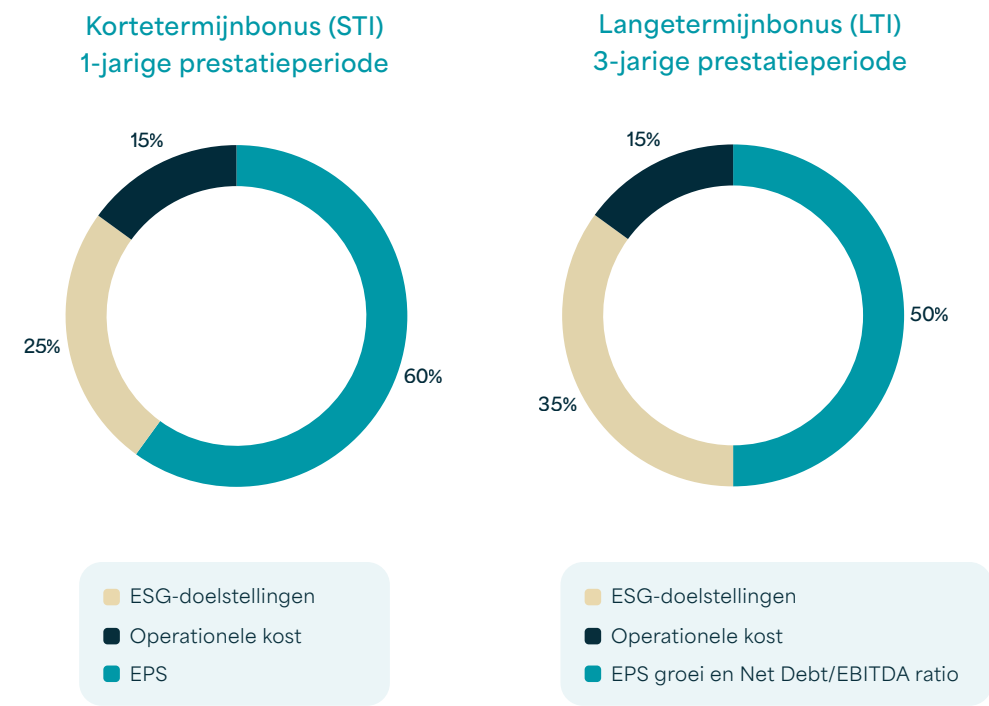
11.11.1 Toegepast beleid

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

Bij iedere materiële wijziging en ten minste om de vier jaar wordt het remuneratiebeleid opnieuw ter goedkeuring voorgelegd aan de gewone algemene vergadering.

De raad van bestuur heeft aan de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 een nieuw remuneratiebeleid ter goedkeuring voorgelegd, met onder meer de gewijzigde samenstelling van het college van dagelijks bestuur, aanpassingen in de structuur van de variabele vergoeding van het uitvoerend management en herziene omschrijving van de minimumdrempel van de aan te houden aandelen vanaf boekjaar 2025 (als een minimum aanschafwaarde, zijnde minimum 50% van het brutobedrag van de jaarlijkse vaste vergoeding van toepassing op 1 januari 2025 in plaats van een nominaal aantal). Bij de totstandkoming van dit nieuwe beleid werd de feedback van de aandeelhouders in rekening genomen. De gewone algemene vergadering heeft dit nieuwe remuneratiebeleid met een ruime meerderheid goedgekeurd (5.434.038 stemmen voor, 601.983 stemmen tegen, 876.579 onthoudingen).

Nieuw remuneratiebeleid 2025 Strategische doelstellingen, duurzaam en aandeelhoudersgericht	
Waarom?	Belangrijkste aanpassingen
- Gewijzigde samenstelling van het college van dagelijks bestuur - Na feedback aandeelhouders en relevante stakeholders, benchmark & best practices - Focus op het behalen van strategische doelstellingen en duurzame waardecreatie	- Verhouding tussen vaste vergoeding enerzijds en kortetermijnbonus (STI) en langetermijnbonus (LTI) anderzijds - Striktere prestatiecriteria en drempels - ESG-integratie in STI & LTI - Minimum aanschafwaarde in aandelen aan te houden door leden uitvoerend management



Het nieuwe remuneratiebeleid 2025 is van toepassing vanaf boekjaar 2025. De korte- en de langetermijnbonussen die (voorwaardelijk) werden toegekend t.e.m. boekjaar 2024 blijven onverkort van toepassing en zullen verder worden uitgekeerd volgens de bepalingen van het remuneratiebeleid 2022 en de overeenkomstig het remuneratiebeleid 2022 opgestelde bonusreglementen.

Zowel het remuneratiebeleid 2022 als het nieuwe beleid 2025 zijn beschikbaar op de website van de Vennootschap (<https://carepropertyinvest.be/investeerders/ons-aandeel/#algemenevergaderingen>). In toepassing ervan, kende de Vennootschap voor het boekjaar 2025 de vergoedingen toe zoals hierna weergegeven.

11.11.2 Bezoldiging van de uitvoerende en niet-uitvoerende bestuurders

11.11.2.1 Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Overeenkomstig het remuneratiebeleid 2025 (ongewijzigd t.o.v. 2022) ontvangt de Voorzitter van de raad van bestuur voor het boekjaar 2025 een jaarlijkse vaste vergoeding van € 20.000. De overige niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een jaarlijkse vaste vergoeding van € 10.000, pro rata berekend voor de niet-uitvoerende bestuurders wiens mandaat respectievelijk beëindigd werd of een aanvang nam na de gewone algemene vergadering van 28 mei	2025. Daarnaast ontvangen de niet-uitvoerende bestuurders een presentievergoeding ten bedrage van € 750 per deelname aan de respectievelijke vergaderingen van de raad van bestuur, het benoemings- en remuneratiecomité, het auditcomité en het investeringscomité. Alle vergoedingen zijn forfaitaire, vaste vergoedingen. De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele vergoeding, noch een aan aandelen gekoppelde bezoldiging.
---	---

11.11.2.2 Overzicht van de bezoldiging van de bestuursmandaten in het boekjaar 2025

2025	Aanwezigheden				Vaste vergoeding	Presentie-gelden	Totale bezoldiging
Naam	Raad van bestuur	Auditcomité	Benoemings- en remuneratie comité	Investerings-comité			
Patrick Couttenier	14/14	-	-	1/1	-	-	-
Valérie Jonkers	14/14	-	-	1/1	-	-	-
Filip Van Zeebroeck	13/14	-	-	-	-	-	-
Inge Boets ⁽¹⁾	10/14	2/4	1/3	1/1	11.868	10.500	22.368
Mark Suykens ⁽²⁾	5/14	2/4	2/3	0/1	8.187	6.750	14.937
Bart Bots ⁽³⁾	10/14	-	-	1/1	5.934	8.250	14.184
Sonia González Valverde ⁽⁴⁾	10/14	2/4	1/3	-	5.934	9.750	15.684
Brigitte Grouwels ⁽⁵⁾	5/14	2/4	1/3	-	4.093	6.000	10.093
Carol Riské	13/14	3/4	3/3	1/1	10.000	15.000	25.000
Dirk Van den Broeck	12/14	2/4	-	-	10.000	11.250	21.250
Michel Van Geyte	10/14	3/4	-	1/1	10.000	10.500	20.500
Peter Van Heukelom	13/14	-	1/3	1/1	10.000	11.250	21.250
Totaal					76.016	89.250	165.266

(1) Inge Boets, voorzitter van de raad van bestuur vanaf 28/5/2025
(2) Mark Suykens, voorzitter van de raad van bestuur t/m 28/5/2025
(3) Bart Bots, niet-uitvoerend bestuurder vanaf 28/5/2025
(4) Sonia González Valverde, niet-uitvoerend bestuuder vanaf 28/5/2025
(5) Brigitte Grouwels, niet-uitvoerend bestuurder t/m 28/5/2025.

De samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités wordt in detail toegelicht in punt ‘11. Verklaring inzake deugdelijk bestuur’ op pagina 82 en volgende.

11.11.3 Bezoldiging van het uitvoerend management

Algemeen

Zoals vermeld in het remuneratiebeleid 2025, werd de samenstelling van het college van dagelijks bestuur structureel gewijzigd als volgt:

- Willy Pintens en Dirk Van den Broeck, effectieve leiders, namen ontslag als lid van het college van dagelijks bestuur met ingang vanaf 1 juli 2024;
- Philip De Monie (CBDO) en Willem Van Gaver (CLO) werden benoemd tot lid van het college van dagelijks bestuur met ingang vanaf 1 juli 2024;
- Patrick Couttenier heeft per 1 januari 2025 zijn functie als CEO en voorzitter van het college van dagelijks bestuur (CDB) officieel opgenomen in opvolging van Peter Van Heukelom die op pensioen is gegaan.

Het college van dagelijks bestuur bestaat in de nieuwe samenstelling uitsluitend uit personen die voltijds operationele managementdiensten verrichten aan de Vennootschap. Bijgevolg is het onderscheid binnen het uitvoerend management tussen ‘leden van het college van dagelijks bestuur andere dan de CEO, CFO en COO’ enerzijds en ‘de CEO, CFO en COO als effectieve leiders’ anderzijds, niet meer relevant. Het ‘uitvoerend management’ omvat voortaan de CEO, CFO, COO, CBDO en CLO.

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

Deze contracten voorzien in een vaste vergoeding, een variabele vergoeding in de vorm van een korte- en een langetermijnbonus en andere componenten (een hospitalisatieverzekering en voordelen in natura zoals een bedrijfswagen, gsm en laptop). Afwijkingen op het geldende remuneratiebeleid worden waar nodig toegelicht in dit verslag.

Vaste vergoeding

De vaste vergoeding bestaat uit (i) een jaarlijkse (bruto)basisvergoeding, betaalbaar in maandelijksse termijnen, incl. een representatievergoeding en (ii) een verzekering ‘individuele pensioentoezegging’ met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen (de bedragen zijn opgenomen in de tabel ‘Overzicht (bruto) bezoldiging van de leden van het uitvoerend management over het boekjaar 2025’ verder in dit verslag).

Leden van het uitvoerend management ontvangen geen afzonderlijke vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder en/of lid van het college van dagelijks bestuur, noch presentiegelden.

Kortetermijnjaarbonus

De kortetermijnbonus overeenkomstig het remuneratiebeleid 2022 blijft verschuldigd tot en met boekjaar 2024 en wordt bepaald en uitbetaald over drie verschillende prestatieperiodes: 50% op basis van een prestatieperiode van één jaar (eerste prestatieperiode); 25% één jaar later over een prestatieperiode van twee jaar (tweede prestatieperiode) en 25% twee jaar later over een prestatieperiode van drie jaar (derde prestatieperiode), op voorwaarde en in de mate van (i) het behalen van de prestatiedoelstellingen in de respectievelijke prestatieperiodes en (ii) in de mate de begunstigde actief was binnen de Vennootschap tijdens de desbetreffende prestatieperiode. In dit remuneratieverslag worden de prestatieperiodes 2023-2025 (3 jaar) en 2024-2025 (2 jaar) behandeld, met als begunstigden de CEO (Peter Van Heukelom) die actief was tot en met 31 december 2024, de CFO en de COO.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid 2022 zijn voor de kortetermijnbonus de volgende prestatiecriteria van toepassing: (i) EPS volgens budget, (ii) operationele marge en (iii) een korte termijn ESG-prestatiedoelstelling. De prestatiecriteria sluiten aan bij de algemene strategie van de Vennootschap met (i) kwalitatieve criteria, (ii) een benchmark en (iii) de duidelijke drempels die zijn vastgesteld voor zowel onderprestatie als overprestatie.

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

De kortetermijnbonus stemt overeen met een bedrag gelijk aan 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding van de begunstigde, mits overeenkomstig het doel is gepresteerd. Onderstaande tabel geeft weer hoe de kortetermijnbonus over een bepaalde prestatieperiode wordt berekend. Indien de prestatiecriteria voor minder dan 80% worden behaald over een prestatieperiode, wordt er geen kortetermijnbonus toegekend. De kortetermijnbonus varieert dus tussen 0 en 60% van de jaarlijkse vaste vergoeding, afhankelijk van het behalen van de prestatiecriteria. De target, drempel (threshold) en maximum performance levels worden jaarlijks bepaald aan het begin van een prestatieperiode op basis van een aantal interne en externe referentiepunten. De prestatiedoelstellingen zijn ambitieus maar haalbaar, rekening houdend met de specifieke strategische prioriteiten en het economische klimaat in een bepaald jaar.

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

Het benoemings- en remuneratiecomité controleerde op 2 maart 2026 in hoeverre de financiële en niet-financiële doelstellingen voor de prestatieperiodes 2023-2025 en 2024-2025 werden gerealiseerd. De raad van bestuur van 2 maart 2026 stelde na positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité vast dat de doelstellingen werden behaald, zoals hieronder weergegeven.

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

Tijdens boekjaar 2023 is de kortetermijnbonus voor de periode 2023-2025 vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding, mits op doel. De bonus wordt gespreid bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes. Over de derde (en laatste) prestatieperiode (die loopt van 01/01/2023 tot en met 31/12/2025) werd de laatste schijf van 25% verworven. Voor Peter Van Heukelom, actief als CEO tot en met 2024, wordt een pro rata bedrag van € 62.529 betaald en voor de CFO en COO € 48.599 elk.

25%	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2025
Financieel	Criterium	Gewicht	
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,00 per aandeel € 1,0879 per aandeel ⁽¹⁾ Prestatie: op doel (90% < 109% > 110%)
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost) 14,39% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 80% van de portefeuille	25%	Dekkingsgraad 80% 90% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	25%	

(1) Voor de beoordeling van het prestatieniveau werd rekening gehouden met het gemiddelde over 3 boekjaren (2023 tot en met 2025).

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

Tijdens boekjaar 2024 is de kortetermijnbonus voor de periode 2024-2026 vastgelegd op 50% van de vaste vergoeding, mits op doel. De bonus wordt gespreid bepaald en uitbetaald over drie prestatieperiodes. Over de tweede prestatieperiode (die loopt van 01/01/2024 tot en met 31/12/2025) werd de tweede schijf van 25% verworven. Voor Peter Van Heukelom, actief als CEO tot en met 2024, wordt een pro rata bedrag van € 47.498 betaald en voor de CFO en COO € 49.223 elk.

25%	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2025
Financieel	Criterium	Gewicht	
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	65%	€ 1,02 per aandeel € 1,1184 per aandeel ⁽¹⁾ Prestatie: op doel (90% < 109,65% > 110%)
	Operationele marge op cashelementen	10%	Max. 18% (uitgedrukt als operationele kost) 14,08% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	75%	
Niet-Financieel	Bereiken van een EMS-dekkingsgraad van 90% van de portefeuille	25%	Dekkingsgraad 90% 93% ⁽¹⁾ Prestatie: op doel
	Totaal	25%	

(1) Voor de beoordeling van het prestatieniveau werd rekening gehouden met het gemiddelde over 2 boekjaren (2024 en 2025).

De laatste 25% van deze kortetermijnbonus zal worden bepaald en uitbetaald onder de voorwaarden zoals bepaald in het remuneratiebeleid 2022 en zoals hierboven uiteengezet, op basis van de prestaties in de derde prestatieperiode die loopt van 01/01/2024 tot en met 31/12/2026. Voor Peter Van Heukelom, actief als CEO tot en met 2024, zal een pro rata bonusbedrag berekend worden.

Kortetermijnbonus over prestatiejaar 2025, verworven per 31 december 2025, overeenkomstig het nieuwe remuneratiebeleid 2025

Het nieuwe remuneratiebeleid 2025 met onder meer de gewijzigde structuur van de variabele vergoeding voor het uitvoerend management is van toepassing vanaf prestatiejaar 2025. Voortaan wordt de uitbetaling van de kortetermijnbonus niet meer over meerdere jaren gespreid, maar wordt 100% van de verworven bonus over een éénjarige prestatieperiode toegekend en uitbetaald in het boekjaar volgend op het jaar van toekenning.

De kortetermijnbonus, mits op doel, stemt overeen met een bedrag gelijk aan 50% van de jaarlijkse totale vaste vergoeding. De effectief verdiende kortetermijnbonus varieert tussen 0 en 60% van de jaarlijkse totale vaste vergoeding en wordt bepaald op basis van de mate waarin de prestatiecriteria verwezenlijkt zijn, rekening houdende met een wegingsfactor per criterium.

In hoeverre de prestatiecriteria voor een bepaalde prestatieperiode werden behaald, zal voor elk van de prestatiecriteria worden berekend als volgt:

	Bonus (% target bonus) (pay-out zone)
Werkelijke prestatie onder de drempelwaarde	0%
Werkelijke prestatie tussen de drempelwaarde en de doelstelling	80% - 100% (pro rata)
Werkelijke prestatie overeenkomstig de doelstelling	100%
Werkelijke prestatie tussen de doelstelling en het maximaal prestatieniveau	100% - 120% (pro rata)
Werkelijke prestatie boven het maximaal prestatieniveau (geplafonneerd)	120% (geplafonneerd)

De raad van bestuur stelt, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité en na de goedkeuring van de jaarlijkse resultaten van de Vennootschap vast in hoeverre de financiële en niet-financiële prestatiecriteria werden behaald voor de voorgaande eenjarige prestatieperiode en stelt op basis daarvan het bedrag van de kortetermijnbonus vast dat voor uitkering in aanmerking komt voor elk lid van het uitvoerend management.

In de tabel hieronder worden de verschillende prestatiecriteria en wegenen weergegeven, zoals vastgelegd door de raad van bestuur van 5 maart 2025.

De raad van bestuur van 2 maart 2026 stelde op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité en na validering door het auditcomité van de financiële resultaten per 31 december 2025 vast dat voldaan is aan de financiële en niet-financiële doelstellingen zoals hieronder weergegeven voor de uitbetaling van de kortetermijnbonus voor het boekjaar 2025.

KTI 2025	Prestatiecriteria	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2025	Toekenning 31/12/2025
Financieel	Criterium	Gewicht		
	EPS (aangepaste EPRA-winst per aandeel)	60%	€ 1,0956 per aandeel, waarbij voor de berekening van de pay-out zone iedere eurocent in meer of min 6,66% over- of onderprestatie vertegenwoordigt.	€ 1,1621 per aandeel Prestatie: boven doel 120% (plafond)
	Operationele marge op cashelementen	15%	Max. 15,5% (uitgedrukt als operationele kost), waarbij voor de berekening van de pay-out zone iedere afwijking van 0,5% een aandeel van 10% over- of onderprestatie vertegenwoordigt.	13,72% Prestatie: boven doel 120% (plafond)
	Totaal	75%		
Niet-Financieel	ESG: energiescans; Klanttevredenheidsonderzoek; IT BRS-score	25%	100% behalen van: - De uitvoering van energiescans in 10 projecten; - De uitvoering van een klanttevredenheidsonderzoek bij alle exploitanten van de nieuwe portefeuille; - Het behalen van een gemiddelde BRS-score bij management en personeel van 60. waarbij voor de berekening van de pay-out zone 0% of 100% wordt gehanteerd zonder mogelijkheid van over- of onderprestatie	Gerealiseerd Prestatie: op doel 100%
	Totaal	25%		

De verworven kortetermijnbonus per begunstigde is weergegeven in de tabellen op pagina 124.

Langetermijnbonus (LTI performance cash plan)

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

Overeenkomstig het remuneratiebeleid 2022 variëren de streefbedragen voor de langetermijnbonus voor de tweede driejarige prestatieperiode (2023 tot en met 2025) volgens de mate van het behalen van de doelstellingen. De streefbedragen voor de CEO (in dit geval Peter Van Heukelom), CFO en COO worden in de tabel hieronder weergegeven.

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

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

De raad van bestuur legt jaarlijks, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, voor elke driejarige prestatieperiode de doelstellingen vast aan de hand van de prestatiecriteria die in het remuneratiebeleid 2022 zijn opgenomen. Voor het niet-financiële criterium wordt de sustainability roadmap die wordt weergegeven in het Sustainable Finance Framework van de Vennootschap als handleiding gebruikt.

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

Langetermijnbonus (LTI performance cash plan) – prestatieperiode 2023-2025

De prestatiecriteria voor de driejarige prestatieperiode (boekjaar 2023 tot en met 2025) voor de langetermijnbonus (LTI) werden op 20 maart 2023 conform het remuneratiebeleid 2022 vastgelegd door de raad van bestuur op aanbeveling van het remuneratie- en benoemingscomité.

Deze driejarige prestatieperiode werd voltooid op 31 december 2025. De raad van bestuur heeft op 2 maart 2026 de mate van verwezenlijking van de doelstellingen vastgesteld, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité en na validering van de financiële resultaten door het auditcomité.

LTI	Prestatiecriteria voor de periode 01/01/2023-31/12/2025	Gewicht	Doelstelling	Gerealiseerd 31/12/2025	Behaald %	Toekenning volgens gewicht
Financieel	Dividend per aandeel	30%	€ 1,00	Op doel: € 1,00	100%	30,00%
	Evolutie aandelenkoers boven de mediaan versus sectorgenoten	10%	Bovengemiddelde groei t.o.v. alle Belgische GVV's	Niet gerealiseerd	0%	0,00%
	Portefeuillegroei	40%	Groei van € 300 mio in aangekondigde conventionele waarde	Onder doel ⁽¹⁾	37%	14,80%
	Totaal	80%				44,80%
Niet Financieel (ESG)	60% Milieu	12%	Reductie CO ₂ -uitstoot per werknemer, conform science based targets opgenomen in het duurzaamheidsverslag van 2022	Boven doel: de CO ₂ -uitstoot per medewerker is met ca. 45% gedaald	120%	7,20%
			Behalen van een bovengemiddelde GRESB score t.o.v. de sectorgenoten	Niet gerealiseerd; er werd geen GRESB-dossier ingediend	0%	0,00%
	20% Sociaal	4%	Werknemersbetrokkenheid; ratio vrijwillige ontslagnames; training	Op doel	100%	2,00%
			Stakeholder contacten verhogen	Op doel	100%	2,00%
	20% Governance	4%	Compliancebeleid versterken	Op doel	100%	2,00%
			IT beveiliging en training	Op doel	100%	2,00%
	Totaal	20%				15,20%

(1) Hoewel het criterium ‘portefeuillegroei’ focust op de conventionele waarde, werden een aantal projecten beneden de fair value verworven, wat ten voordele is van Care Property Invest. Omdat hiermee de portefeuillegroei in lijn met de geest van de doelstelling werd gerealiseerd, met aandacht voor de waardecreatie, strategische vooruitgang en alignment van de belangen van management en aandeelhouders, kende de raad van bestuur 37% toe aan dit criterium.

Op basis hiervan besliste de raad van bestuur op 2 maart 2026 om voor de CFO en COO een langetermijnbonus over de driejarige prestatieperiode 2023 tot en met 2025 toe te kennen van € 90.000 elk. Peter Van Heukelom (CEO tot 31/12/2024) deed afstand van zijn pro rata langetermijnbonus over de driejarige prestatieperiode 2023 tot en met 2025. De CBDO, CLO en de nieuwe CEO worden pas opgenomen in het langetermijnbonusplan dat loopt van prestatiejaar 2025 tot en met 2027.

Langetermijnbonus (LTI performance cash plan) – prestatieperiode 2024-2026

Het langetermijnbonusplan met de criteria bepaald in het remuneratiebeleid 2022 over de driejarige prestatieperiode 2024 tot en met 2026 is nog lopende en over de verwezenlijking van de doelstellingen wordt in het volgende remuneratieverslag gerapporteerd.

LTI	Prestatieperiode 2024 t/m 2026 (Remuneratiebeleid 2022)		
Financieel	Criterium	Gewicht	Realisatie op 31 december 2025
	Dividend per aandeel	30%	Doorlopende prestatieperiode
	Evolutie aandelenkoers boven de mediaan in vergelijking met sectorgenoten (1)	10%	
	Portefeuillegroei	40%	
	Totaal	80%	
Niet-Financieel	ESG 60% Milieu: - vermindering van de CO ₂ -uitstoot per werknemer - behalen van een beter dan gemiddelde GRESB-score	20%	Doorlopende prestatieperiode
	20% Sociaal: SMART doelstellingen met betrekking tot: - aantal uren opleiding zoals vermeld in de duurzaamheidsverklaring - stakeholder engagement		
	20% Governance: SMART doelstellingen met betrekking tot: - compliance programma - IT-beveiliging - communicatie binnen en buiten de vennootschap		
	Totaal	20%	

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

Langetermijnbonus (LTI performance cash plan) – prestatieperiode 2025-2027

Voor het langetermijnbonusplan over de driejarige prestatieperiode 2025 tot en met 2027 worden overeenkomstig het nieuwe remuneratiebeleid 2025 aangepaste prestatiecriteria gehanteerd, met aangepaste drempelwaarden, gelijk aan deze van de kortetermijnbonus over prestatiejaar 2025. De streefbedragen mits ‘op doel’ bleven ongewijzigd. Over de verwezenlijking van de doelstellingen wordt gerapporteerd in het jaar volgend op de driejarige prestatieperiode.

LTI	Prestatieperiode 2025 t/m 2027 (Remuneratiebeleid 2025)		
Financieel	Criterium	Gewicht	Realisatie op 31 december 2025
	Bovengemiddelde EPS-evolutie t.o.v. de op Euronext Brussel genoteerde OGVV's	30%	Doorlopende prestatieperiode
	Net debt/EBITDA ratio conform de vereisten van Fitch Ratings voor investment grade (BBB-)	20%	
	Operationele kost	15%	
	Totaal	65%	
Niet-Financieel	ESG-doelstellingen	35%	Doorlopende prestatieperiode
	Totaal	35%	

In de hiernavolgende tabellen wordt de totale variabele vergoeding op korte en lange termijn, verworven op 31 december 2025, per begunstigde weergegeven. Er wordt voor de duidelijkheid een onderscheid gemaakt tussen de kortetermijnbonussen overeenkomstig het remuneratiebeleid 2022 (bonus gespreid over verschillende prestatiejaren) en de kortetermijnbonus overeenkomstig de bepalingen van het nieuwe remuneratiebeleid 2025 (bonus over één prestatieperiode).

KTI - Korte termijn variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management per 31/12/2025 (Remuneratiebeleid 2022) (in €)									
Prestatiecriteria	Gewicht	Prestatiejaar	Verschuldigd per 31/12/2025	CEO (tot 31/12/2024) ⁽¹⁾	CEO (vanaf 01/01/2025) ⁽²⁾	CFO	COO	CBDO ⁽²⁾	CLO ⁽²⁾
Financieel									
EPS overeenkomstig financieel plan	65%	2023	25% bonus 2023 (Y3)	40.644	0	31.590	31.590	0	0
		2024	25% bonus 2024 (Y2)	30.874	0	31.995	31.995	0	0
Operationele marge	10%	2023	25% bonus 2023 (Y3)	6.253	0	4.860	4.860	0	0
		2024	25% bonus 2024 (Y2)	4.750	0	4.922	4.922	0	0
Niet-financieel									
ESG doelstellingen	25%	2023	25% bonus 2023 (Y3)	15.632	0	12.150	12.150	0	0
		2024	25% bonus 2024 (Y2)	11.875	0	12.306	12.306	0	0
Totaal KTI prestatiejaren 2023-2024				110.028	0	97.822	97.822	0	0

KTI - Korte termijn variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management per 31/12/2025 (Remuneratiebeleid 2025) (in €)								
Prestatiecriteria	Gewicht	Prestatiejaar	CEO (tot 31/12/2024) ⁽¹⁾	CEO (vanaf 01/01/2025) ⁽²⁾	CFO	COO	CBDO ⁽²⁾	CLO ⁽²⁾
Financieel								
EPS overeenkomstig financieel plan	60%	2025	0	217.350	140.259	140.259	89.700	89.700
Operationele marge	15%	2025	0	90.563	58.441	58.441	37.375	37.375
Niet-financieel								
ESG doelstellingen	25%	2025	0	54.338	35.065	35.065	22.425	22.425
Totaal KTI prestatiejaar 2025			0	362.250	233.766	233.766	149.500	149.500
Totaal KTI			110.028	362.250	331.588	331.588	149.500	149.500

(1) Voor Peter Van Heukelom, actief als CEO tot en met 31/12/2024 wordt een pro rata bonus berekend voor de prestatiejaren waarin hij actief was.

(2) Patrick Couttenier (nieuwe CEO), de CBDO en CLO worden vanaf boekjaar 2025 opgenomen in het kortetermijnbonusplan overeenkomstig het nieuwe remuneratiebeleid 2025.

LTI - Lange termijn variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management per 31/12/2025 (Remuneratiebeleid 2022) (in €)							
Prestatiecriteria	Gewicht	Prestatieperiode	CEO ⁽¹⁾	CFO	COO	CBDO ⁽²⁾	CLO ⁽²⁾
Financieel							
Dividend per aandeel	30%	2023-2025	0	45.000	45.000	0	0
Evolutie aandelenkoers boven de mediaan versus sectorgenoten	10%	2023-2025	0	0	0	0	0
Portefeuillegroei	40%	2023-2025	0	22.200	22.200	0	0
Niet-financieel							
ESG	20%	2023-2025	0	22.800	22.800	0	0
Totaal			0	90.000	90.000	0	0

(1) Peter Van Heukelom (CEO tot 31/12/2024) deed afstand van zijn pro rata langetermijnbonussen over de driejarige prestatieperiode 2023 tot en met 2025. De nieuwe CEO, Patrick Couttenier, wordt opgenomen in het LTI-plan vanaf prestatiejaar 2025 (driejarige prestatieperiode 2025 tot en met 2027).

(2) De CBDO en de CLO worden opgenomen in het LTI-plan vanaf prestatiejaar 2025 (driejarige prestatieperiode 2025 tot en met 2027).

Overzicht (bruto)bezoldiging van de leden van het uitvoerend management over het boekjaar 2025

De totale vergoeding van de leden van het uitvoerend management (effectieve leiders) over het boekjaar 2025 is samengevat in onderstaande tabel (in €).

	Peter Van Heukelom	Patrick Couttenier	Filip Van Zeebroeck	Valérie Jonkers	Philip De Monie	Willem Van Gaver
Jaarlijkse brutovergoeding ⁽¹⁾	0	411.432	256.390	361.588	133.082	190.380
Pensioenplan ⁽¹⁾	0	214.668	146.259	41.061	123.018	65.720
Representatievergoeding	0	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Totaal vaste vergoeding	0	630.000	406.549	406.549	260.000	260.000
KT variabele vergoeding ⁽²⁾	110.028	362.250	331.588	331.588	149.500	149.500
LT variabele vergoeding	0	0	90.000	90.000	0	0
Totaal variabele vergoeding	110.028	362.250	421.588	421.588	149.500	149.500
Voordelen in natura	0	4.195	3.516	3.529	2.791	4.865
Totale vergoeding	110.028	996.445	831.653	831.666	412.290	414.365

% Vaste Vergoeding	0%	64%	49%	49%	64%	64%
% Variabele Vergoeding	100%	36%	51%	51%	36%	36%

(1) (i) De leden van het uitvoerend management hebben de mogelijkheid om binnen de grenzen van hun vaste vergoeding een bepaalde som te besteden aan de premie voor hun individuele pensioentoezegging en gewaarborgd inkomen, op voorwaarde dat de som van de totale vaste vergoeding ongewijzigd blijft.

(ii) De leden van het uitvoerend management ontvangen geen afzonderlijke vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder en/of lid van het college van dagelijks bestuur, noch presentiegelden.

(2) De kortetermijnbonus omvat hier zowel de (uitgestelde) bonusbedragen verworven over de voorbije prestatiejaren cf. het remuneratiebeleid 2022 als de in één keer verworven kortetermijnbonus over boekjaar 2025 overeenkomstig de principes van het nieuwe remuneratiebeleid 2025.

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

Voor alle aandelen die aangekocht werden in het kader van de ‘aandelenaankoopplannen 2019 en 2019bis’ waarover in de vorige remuneratieverslagen werd gerapporteerd, is de lock-upperiode van twee, respectievelijk drie jaar inmiddels afgelopen.

Tijdens het boekjaar 2025 werden er geen bijkomende aandelen gekocht onder de voorwaarden van deze aandelenaankoopplannen. Bijgevolg wordt er in dit remuneratieverslag geen overzicht meer weergegeven.

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

De ratio tussen de bezoldiging van de CEO over boekjaar 2025 en de laagste bezoldiging (in voltijds equivalent) van de werknemers is 9,84.

Overzicht van de evolutie over de laatste 5 boekjaren

	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023	2025 vs 2024
Evolutie in de remuneratie					
VTE op 31/12	20%	9%	-4%	-7%	-9%
Gemiddelde remuneratie werknemers (in VTE) ⁽¹⁾	2%	8%	12%	0%	3%
Vaste remuneratie CEO ⁽²⁾	1%	4%	11%	1%	-17%
Vaste remuneratie effectieve leiders (excl. CEO) ⁽³⁾	4%	1%	7%	25%	24%
Evolutie in de ontwikkeling van de Vennootschap					
Huurinkomsten	19%	26%	21%	6%	6%
Aangepaste EPRA-winst	20%	25%	11%	5%	9%
EPS	6%	17%	-17%	5%	8%
Exploitiatiemarge (berekend op kaselementen)	-1%	0%	0%	1%	1%

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

(2) In dit overzicht wordt enkel de vaste remuneratie van de CEO in aanmerking genomen. De vergoeding van de nieuwe CEO is gedaald t.o.v. de vorige CEO.

(3) De vaste vergoeding van de CBDO en CLO als effectieve leiders voor een volledig jaar verhoogt de vaste remuneratie van de effectieve leiders excl. CEO t.o.v. vorig jaar.

11.11.5 Minimaanschafwaarde aan te houden aandelen

De leden van het uitvoerend management dienen overeenkomstig het nieuwe remuneratiebeleid 2025 binnen een termijn van 5 jaar een portefeuille van Care Property Invest aandelen op te bouwen, waarbij de minimaanschafwaarde in aandelen op 31 december 2029 50% bedraagt van de jaarlijkse bruto vaste vergoeding van toepassing op 1 januari 2025. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de werkelijke prijs (excl. kosten) waartegen de aandelen werden verworven. Op 31 december 2025 hebben alle leden van het uitvoerend management, behoudens de CBDO, de minimaanschafwaarde bereikt.

11.11.6 Vertrekvergoeding

Peter Van Heukelom, CEO is op pensioen vanaf 1 januari 2025. Zijn mandaat als gedelegeerd bestuurder is beëindigd maar hij blijft wel zetelen in de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder. Met Peter Van Heukelom is overeengekomen dat hij afstand doet van zijn pro rata LTIP over respectievelijk de boekjaren 2023 tot en met 2025 en 2024 tot en met 2026.

11.11.7 Terugvorderen van variabele remuneratie

Er werd in 2025 geen variabele remuneratie teruggevorderd.

11.11.8 Afwijkingen van het remuneratiebeleid

Er werd in 2025 niet afgeweken van het remuneratiebeleid dat door de gewone algemene vergadering van 25 mei 2022 werd goedgekeurd, noch van het nieuwe remuneratiebeleid dat door de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025 is goedgekeurd.



11.12 Andere tussenkomende partijen

11.12.1 Commissaris

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

De algemene vergadering van 28 mei 2025 herbenoemde de besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te Kouterveldstraat 7B 001, 1831 Diegem, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0446.334.711 (RPR Brussel) als commissaris voor een termijn van drie jaar. Deze vennootschap heeft de heer Joeri Klaykens, bedrijfsrevisor, aangeduid als vertegenwoordiger die gemachtigd is haar te vertegenwoordigen en die wordt belast met de uitoefening van het mandaat in naam en voor rekening van EY Bedrijfsrevisoren. Het mandaat vervalt na de algemene vergadering die de jaarrekening over boekjaar 2027 goedkeurt.

Het ereloon op geconsolideerd niveau van de huidige commissaris voor boekjaar 2025 bedraagt € 195.265, exclusief btw en kosten, en wordt als volgt opgesplitst:

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Mandaat	113.635	96.915
Andere controleopdrachten	12.140	7.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	69.490	14.700

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

11.12.2 Interne audit

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

11.12.3 Vastgoeddeskundigen

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

De vastgoeddeskundige Stadim cvba werd aangesteld voor een hernieuwbare periode van drie jaar, met ingang van 1 januari 2023. Op 1 januari 2026 werd dit contract verlengd voor een nieuwe periode van 3 jaar. Het ereloon wordt bepaald in functie van de aard van het te waarderen vastgoed (woonzorgcentrum of assistentiewoningen), het aantal wooneenheden en de wijze van waarderen (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële waardering). Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waarderingen van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2025 bedraagt € 215.831 en wordt als volgt bepaald (bedragen zijn onderhevig aan indexatie):

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

Op 1 april 2023 werd Cushman & Wakefield aangesteld voor een hernieuwbare periode van drie jaar. Dit contract werd inmiddels verlengd voor een nieuwe periode van 3 jaar, met ingang van 1 april 2026. Het ereloon is gebaseerd op het aantal wooneenheden en de wijze van waarderen (volledig verslag bij initiële waardering of trimestriële- of jaarlijkse waardering), maar met een maximale vergoeding per vastgoed. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2025 bedraagt € 121.930 en wordt als volgt bepaald:

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

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

Op 30 maart 2025 werd een de overeenkomst met CBRE Unlimited Company verlengd voor een nieuwe periode van 3 jaar. Het ereloon wordt bepaald op het aantal woonheden (4 prijs opdelingen in functie van het aantal wooneenheden), met een maximale vergoeding per vastgoed. Het ereloon is aldus onafhankelijk van de reële waarde van het vastgoed. De vergoeding voor de waardering van het vastgoed in portefeuille in het boekjaar 2025 bedraagt € 33.400 en wordt als volgt bepaald:

	Trimestriële waardering	Jaarlijkse waardering	Uitgebreid valuatierapport
Minimale vergoeding per vastgoed	€ 1.150	€ 1.500	€ 5.100
Maximale vergoeding per vastgoed	€ 1.300	€ 1.650	€ 5.350

Duurzaamheids- verklaring



III. Duurzaamheidsverklaring

1. Algemene informatie

1.1 Grondslag voor het opstellen van informatie

VSME B1

De duurzaamheidsverklaring is opgesteld volgens de VSME-standaard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs) en omvat zowel de basis- als de uitgebreide modules. De duurzaamheidsinformatie is opgesteld op geconsolideerde basis, volgens dezelfde principes als de jaarrekening. Het omvat ESG-informatie voor het moederbedrijf, Care Property Invest NV, en al haar dochterondernemingen (een overzicht van de dochterondernemingen van de Vennootschap is terug te vinden in toelichting ‘T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen’ van dit jaarverslag). De verklaring houdt rekening met alle belangrijke actoren in zowel de upstream- als de downstreamwaardeketen. Meer details over de waardeketen vindt u in hoofdstuk 1.2.2 van deze duurzaamheidsverklaring.

Care Property Invest blijft zich inzetten om zijn duurzaamheidsrapportering verder te ontwikkelen in overeenstemming met de geldende rapporteringswetgeving. Hoewel de Vennootschap momenteel niet onderworpen is aan wettelijke verplichtingen inzake duurzaamheidsrapportering, volgen we de regulatorische ontwikkelingen nauw op en zullen we waar nodig maatregelen treffen om conformiteit te verzekeren. We blijven duurzaamheid integreren in onze activiteiten en investeringsbeslissingen, met behoud van onze langetermijnfocus op verantwoord vastgoed.

Daarnaast streven we ernaar onze transparantie en verantwoordelijkheid voortdurend te versterken door aansluiting bij internationale duurzaamheidsraamwerken, waaronder CSRD, EPRA sBPR, GRI, TCFD en de ESG-richtlijnen van Euronext.

Algemene informatie

NACE-sectorcode	64300
Balanstotaal (€)	1.392.362.540
Omzet (€)	73.932.685
Aantal werknemers	22

Informatie over de locatie van onze activa is terug te vinden in hoofdstuk 4 van dit jaarverslag. Geolocatiecoördinaten zijn op verzoek beschikbaar.

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

1.2 Duurzaamheidsengagements en -prioriteiten

1.2.1 Onze verbintenis op lange termijn

VSME B2

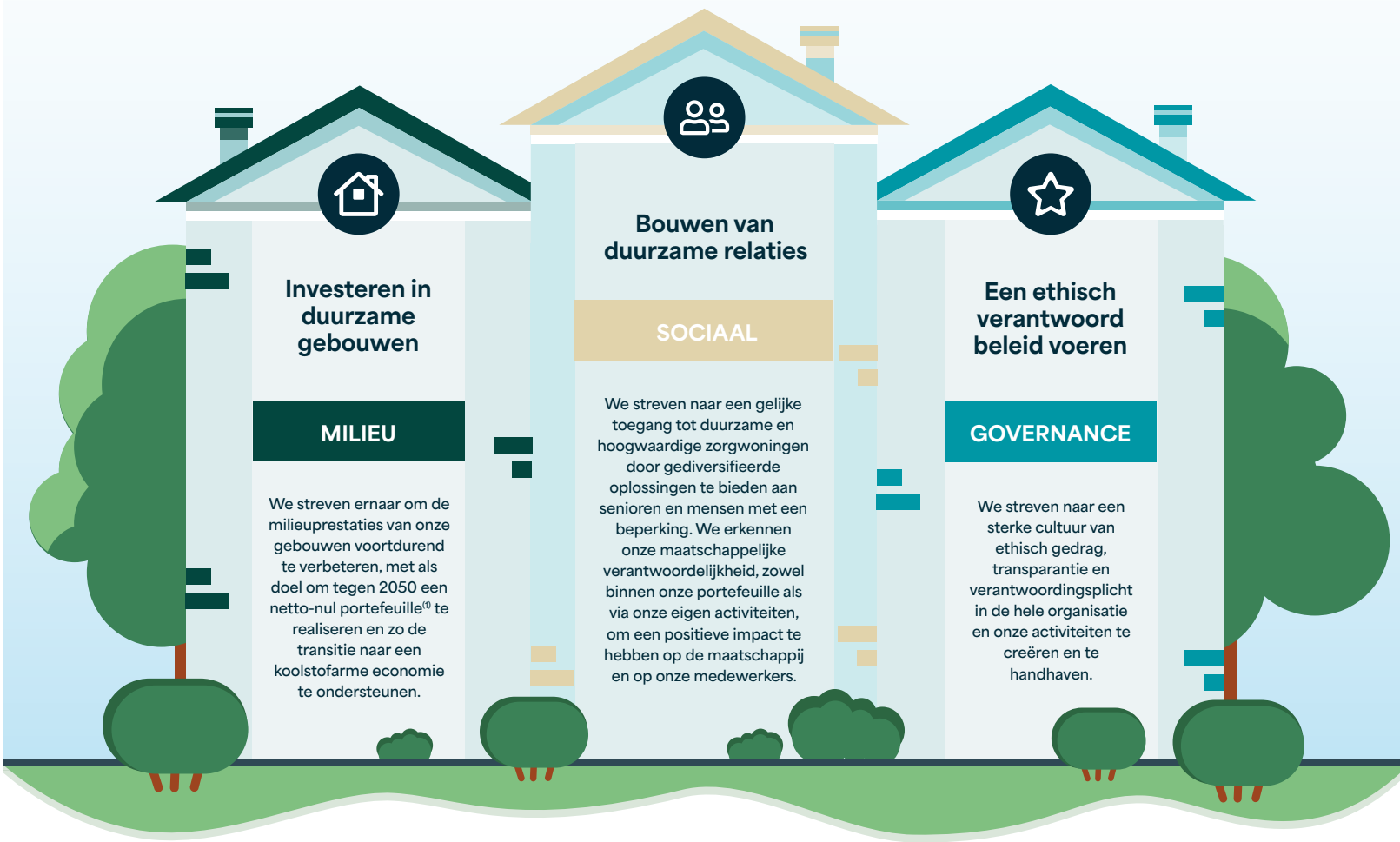
De impact van de vastgoedsector op het milieu is aanzienlijk. Volgens schattingen van de Verenigde Naties⁽¹⁾ is de sector verantwoordelijk voor 36% van het wereldwijde energieverbruik en 39% van de koolstofuitstoot. Om de 2°C- en 1,5°C-scenario's van het IPCC te bereiken, is naar verwachting een vermindering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

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

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

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





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

Verantwoord ondernemerschap en ethische bedrijfspraktijken vormen een essentieel onderdeel van deze verbintenis. Door duurzaamheid volledig te integreren in onze bedrijfsstrategie, streven we ernaar om op lange termijn waarde te creëren voor al onze stakeholders, terwijl we tegelijkertijd bijdragen aan een leefbare toekomst voor de planeet.

Onze drie impactgebieden worden ondersteund door de volgende verbintenissen:

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

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

1.2.2 Waardeketen

VSME C1

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

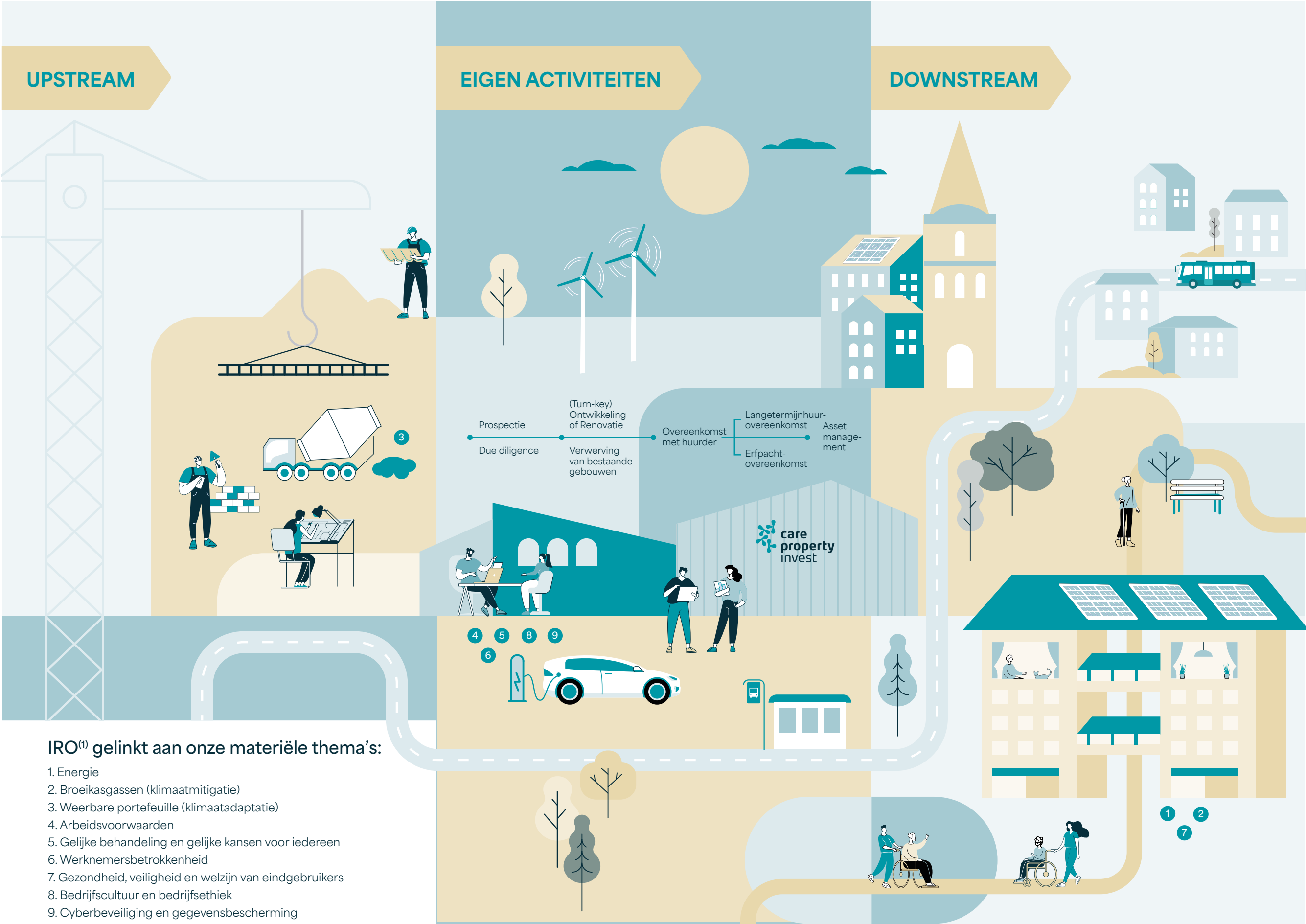
De waardecreatie van Care Property Invest is gestoeld op verschillende strategische inputfactoren. Financieel kapitaal wordt aangetrokken via een mix van eigen vermogen en langlopende schuldfinanciering. De vastgoedportefeuille in de zorgsector wordt doelgericht uitgebreid op basis van gerichte investeringen.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

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

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

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

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



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

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

(1) Impacts, risks and opportunities - Impacts, risico's en kansen.

De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt circa 25 jaar, wat de langdurige en stabiele aard van deze samenwerkingen onderstreept.

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

Duurzaamheid is verankerd in elke schakel van onze waardeketen. De activiteiten van Care Property Invest zijn nauw verbonden met materiële impacts, risico's en kansen op het vlak van energie-efficiëntie, broeikasgasreductie en klimaatadaptatie. Ook thema's zoals arbeidsomstandigheden, gelijke kansen, medewerkersbetrokkenheid en het welzijn van eindgebruikers zijn prioritair.

Verder zijn bedrijfscultuur, ethisch zakendoen, cyberveiligheid en gegevensbescherming ingebed in het governancekader en de operationele werking van de organisatie. Deze elementen vormen een integraal onderdeel van strategische besluitvorming en investeringsplanning, en garanderen dat ons bedrijfsmodel veerkrachtig blijft en afgestemd is op de verwachtingen van de stakeholders op de lange termijn.

1.2.3 Dubbele materialiteitsanalyse

VSME C1

Om de meest relevante duurzaamheidskwesties voor de Vennootschap te identificeren, voerde Care Property Invest in 2019 een eerste materialiteitsanalyse uit. In 2022 hebben we een volledige dubbele materialiteitsanalyse (DMA) uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ESRS⁽¹⁾. Hoewel we inmiddels buiten de scope van de CSRD vallen en de VSME-standaard geen dubbele materialiteitsanalyse vereist, blijven we sterk geloven in de meerwaarde van deze oefening. De DMA vormt een belangrijke basis om onze impact op mens en milieu te begrijpen, evenals de duurzaamheidsgerelateerde risico's en kansen die onze weerbaarheid op lange termijn kunnen beïnvloeden. Door deze gestructureerde aanpak aan te houden, zorgen we ervoor dat onze duurzaamheidsstrategie en besluitvorming onderbouwd, gedragen door stakeholderinput en in lijn blijft met algemene aanvaarde goede praktijken.

Tijdens de analyse gingen we in dialoog met zowel interne als externe stakeholders uit onze volledige waardeketen, waaronder de raad van bestuur, het college van dagelijks bestuur, medewerkers, publieke en private zorgexploitanten, investeerders (zowel aandelenbeleggers als kredietverstrekkers), taxateurs en adviseurs. Deze uitgebreide stakeholderbetrokkenheid verrijkte het proces aanzienlijk.

Onze dubbele materialiteitsanalyse stelt ons in staat om prioriteit te geven aan de duurzaamheidsthema's die zowel voor onze onderneming als voor onze stakeholders van wezenlijk belang zijn. De duurzaamheidsanalyse bestond uit vier belangrijke fasen, waarin potentiële duurzaamheidsthema's werden geïdentificeerd en hun materialiteit werd beoordeeld. Hierna lichten we deze fasen toe:

(1) De European Sustainability Reporting Standards (ESRS) schetsen de vereisten voor gedetailleerde bedrijfsrapportage over een breed scala aan milieu-, sociale en bestuurskwesties (ESG).

1. FASE ÉÉN: Identificatie van relevante duurzaamheidsthema's

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. FASE DRIE: Stakeholderbetrokkenheid

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

- a. **Interne belanghebbenden:** Het college van dagelijks bestuur en de raad van bestuur bepaalden de materialiteitsdrempels op basis van wetenschappelijke onderbouwing en expertise. Daarnaast werden ook medewerkers geraadpleegd om hun inzichten en ervaringen mee te nemen, gezien hun directe betrokkenheid bij de operationele werking van Care Property Invest.
- b. **Externe belanghebbenden,** waaronder publieke en private exploitanten, aandelenbeleggers en kredietverstrekkers, taxateurs en aannemers, leverden waardevolle input. We onderhouden een regelmatig en doorlopend dialoog met al deze stakeholders om voortdurend nieuwe inzichten, evoluerende verwachtingen en relevante input te verzamelen, in de overtuiging dat stakeholderbetrokkenheid geen eenmalige oefening is maar een integraal onderdeel vormt van ons duurzaamheidsbeheer.

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

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



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS E1 - Klimaatverandering	
1	Energie
Werkelijke negatieve impact: Hoog energieverbruik in de portefeuille van Care Property Invest	Inefficiënt energiegebruik in gebouwen versnelt niet alleen de uitputting van hulpbronnen, maar verhoogt ook de operationele kosten voor huurders. Dit maakt energiezuinig en betaalbaar wonen moeilijker. Bovendien verhoogt het vertrouwen op verouderde energiesystemen de druk op het energienet, vooral tijdens piekperiodes.
Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van toegenomen energie-intensiteit (Transitierisico)	Een hoge energie-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van activa verminderen en investeerders afschrikken, die het zien als een belangrijk investeringscriterium. Het kan ook financieringsmogelijkheden belemmeren of resulteren in hogere financieringskosten.
2	Broeikasgassen (klimaatmitigatie)
Werkelijke negatieve impact: Scope 3 broeikasgasemissies van de portefeuille van Care Property Invest	Hoge scope 3 broeikasgasemissies dragen bij aan de opwarming van de aarde, instabiliteit van het milieu en het verergeren van extreme weersomstandigheden die gemeenschappen en ecosystemen bedreigen.
Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van verhoogde uitstoot van broeikasgassen (Transitierisico)	De portefeuille van Care Property Invest genereert aanzienlijke indirecte uitstoot van broeikasgassen (BKG), met name door het energieverbruik van huurders en eindgebruikers. Een hoge BKG-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die dit als een belangrijk investeringscriterium beschouwen. Bovendien zal Europa vanaf 2028 een CO ₂ -belasting heffen op verwarmingssystemen in gebouwen die fossiele brandstoffen gebruiken (ETS 2), waardoor de kosten voor huurders zullen stijgen. Gebouwen die niet worden verbeterd met het oog op efficiëntie zullen minder aantrekkelijk worden voor potentiële huurders, wat zal leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed.
3	Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)
Werkelijke en potentiële positieve impact - Lange termijn: Lagere kwetsbaarheid inwoners door een weerbare portefeuille	Een weerbare gebouwenportefeuille verlaagt de kwetsbaarheid van bewoners voor extreme weersomstandigheden en draagt bij aan veilige, gezonde en comfortabele leefomgevingen.
Risico - Middellange en lange termijn: Klimaatgerelateerde fysieke risico's voor de portefeuille van Care Property Invest	Klimaatgerelateerde risico's als gevolg van stijgende broeikasgassen hebben voornamelijk betrekking op bedreigingen door zware regenval, kustoverstromingen en hittegolven. Deze gebeurtenissen kunnen schade veroorzaken aan gebouwen, wat kan leiden tot dure herstelwerken. Gebouwen moeten ook worden aangepast om extreme hitte effectief te weerstaan.
ESRS S1 - Eigen personeel	
4	Arbeidsvoorwaarden
Risico - Korte termijn: Verhoogd personeelsverloop door mogelijk slechte werkomstandigheden	Mogelijk ontoereikende arbeidsomstandigheden kunnen leiden tot een verhoogd personeelsverloop, wat leidt tot aanzienlijke kosten voor werving, training en onboarding, en kan leiden tot verstoringen in de operationele continuïteit.
5	Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen
Werkelijke positieve impact: Hogere tevredenheid, welzijn en productiviteit van werknemers	Bevordering van diversiteit, gelijke kansen en loopbaanontwikkeling door middel van training en ontwikkeling draagt bij aan een hogere tevredenheid, productiviteit, de mentale gezondheid en het algemene welzijn van medewerkers.

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

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

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



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

1.2.4 Betrokkenheid van belanghebbenden

VSME C1

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

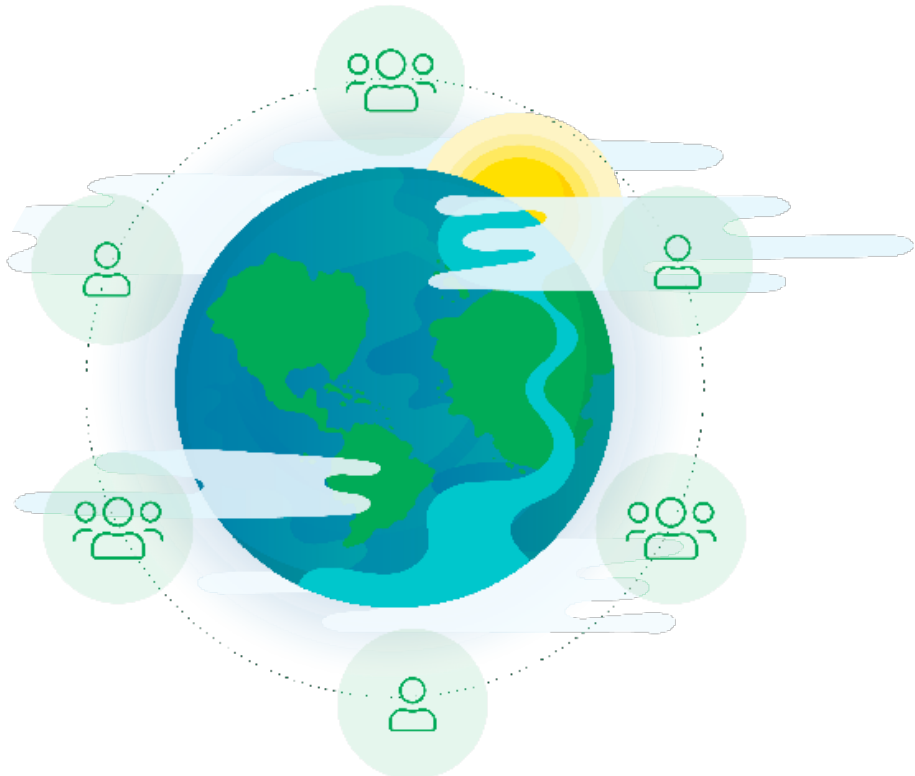
Onze stakeholdergroepen zijn geïdentificeerd op basis van hun relevantie voor en invloed op Care Property Invest en kunnen grofweg worden onderverdeeld in twee groepen: getroffen stakeholders, wier belangen worden of kunnen worden beïnvloed - positief of negatief - door onze activiteiten, en gebruikers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

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

besluitvormingsprocessen, onder meer voor de evaluatie van nieuwe investeringsopportuniteiten.

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

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



De onderstaande tabel geeft een overzicht van het doel van onze stakeholderbetrokkenheid, de gehanteerde methoden en frequentie van overleg, evenals de specifieke belangen en opvattingen van elke stakeholdergroep.

Doel van de stakeholdersbetrokkenheid	Methode en frequentie van betrokkenheid	Belangen en opvattingen van belanghebbenden
Getroffen stakeholders		
Exploitanten van onze vastgoedbeleggingen		
• Zorgen voor samenwerking op lange termijn en operationele efficiëntie van eigendommen • Verbeteren van de weerbaarheid en duurzaamheid van de vastgoedportefeuille • Aanpakken van technische of operationele uitdagingen met betrekking tot ESG-compliance	• Jaarlijks ESG-overleg met de duurzaamheidsmanager • Regelmatige vergaderingen en bezoeken ter plaatse met de asset manager • Technische vergaderingen met investeringsteam	• Verlaging van operationele kosten door energie- en waterefficiëntiemaatregelen • Zekerheid van de kwaliteit en veerkracht van gebouwen op de lange termijn • Toegang tot duurzame bouwpraktijken die het comfort verbeteren en de naleving van de regelgeving verzekeren
Werknemers		
• Bevorderen van een eerlijke, inclusieve en duurzame werkomgeving • Bevorderen van het welzijn en de professionele ontwikkeling van werknemers • Zorgen voor een tweerichtingscommunicatiekanaal voor feedback • Versterken van het bewustzijn en de betrokkenheid bij duurzaamheid binnen de organisatie	• Jaarlijkse formele wederzijdse evaluatiegesprekken • Dagelijkse informele feedbackmomenten • ESG-werkgroep • Interne ESG-trainingen	• Veilige en gezonde werkomstandigheden • Gelijke kansen voor professionele groei en training • Transparante communicatie over duurzaamheidsbeloften en werkplekbeleid • Betrokkenheid bij ESG-initiatieven die aansluiten bij de bedrijfswaarden

Doel van de stakeholdersbetrokkenheid	Methode en frequentie van betrokkenheid	Belangen en opvattingen van belanghebbenden
Bewoners		
- Verbeteren van de levenskwaliteit van bewoners door duurzaam te bouwen - Verbeteren van de kwaliteit van het binnenmilieu en het welzijn - Ervoor zorgen dat ESG-maatregelen in vastgoed direct ten goede komen aan eindgebruikers	- Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring - Jaarlijkse vrijwilligersdagen	- Hoogwaardige leefomgevingen met een goede luchtkwaliteit en energie-efficiëntie - Betaalbare, veilige en goed ontworpen huisvestingsoplossingen - Toegankelijkheidsverbeteringen en initiatieven die de sociale cohesie versterken
Samenleving		
- Leiderschap tonen op het gebied van ESG en maatschappelijk verantwoord ondernemen - Bijdragen aan een breder sociaal en ecologisch welzijn - Ondersteunen van initiatieven die aansluiten bij de duurzaamheidsstrategie van Care Property Invest	- Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring - Sponsorprogramma	- Investerings in verbetering van de openbare ruimte en het welzijn van de gemeenschap - Transparante rapportering over Care Property Invest's initiatieven op het gebied van maatschappelijke impact
Gebruikers van duurzaamheidsverklaringen		
Aandelenbeleggers		
- Transparantie bieden over ESG-strategie, -risico's en -prestaties - Afstemmen van duurzaamheidsbeloften op de verwachtingen van investeerders - Versterken van langetermijnwaardecreatie en risicobeperking	- Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring - Kwartaal- en halfjaarresultaten - Persberichten - Communicatie met investeerders - Investeerdersfora en roadshows - ESG-overleg	- Weerbaarheid van de portefeuille, inclusief energieprestaties en certificeringen - Strategieën voor klimaatmitigatie en decarbonisatie - ESG-risicobeheer en naleving van regelgeving - Beleid op het gebied van governance en ESG-verloning van bestuurders
Investeerders en kredietverstrekkers		
- Zorgen voor toegang tot duurzame financiering en groene investeringsmogelijkheden - Afstemmen van financieringsstrategieën op ESG-prestatiedoelen - Communiceren over Care Property Invest's kader voor duurzame financiering	- Jaarverslag, inclusief duurzaamheidsverklaring - Kwartaal- en halfjaarresultaten - Communicatie met investeerders - Investeerdersfora en roadshows - ESG-overleg	- Transparantie over ESG-gerelateerde financiële risico's - Assurance van het sustainable finance framework - Invloed van energietransitie-initiatieven op de waarde van portefeuilles - Sociale impact als onderdeel van investeringsbeslissingen
Onderaannemers (taxateurs, adviseurs,...)		
- Zorgen voor een nauwkeurige en transparante waardering van Care Property Invest's portefeuille in lijn met duurzaamheidsrisico's en -kansen - Afstemmen van advies- en asset managementdiensten op Care Property Invest's duurzaamheidsstrategie en wettelijke vereisten - Handhaving van de wettelijke naleving en beperking van ESG-gerelateerde risico's bij transacties en asset management	- Regelmatige één-op-één gesprekken - ESG-overleg	- Risicobeperkende strategieën voor ESG-factoren die van invloed zijn op de waarderingen en wettelijke kaders - Transparantie en consistentie in duurzaamheidsrapportering en due diligence-processen

Naast de gestructureerde overlegmomenten zoals hierboven beschreven, zorgt Care Property Invest ervoor dat belanghebbenden, waaronder lokale gemeenschappen, bewoners, exploitanten en andere betrokken partijen, steeds beschikken over een toegankelijk kanaal om bezorgdheden te uiten. Het behouden van een open dialoog is een essentieel onderdeel van onze aanpak rond stakeholderbetrokkenheid, en we erkennen dat vragen of zorgen ook buiten formele overlegmomenten kunnen ontstaan.

Om dit te ondersteunen, bieden we via onze bedrijfswebsite een publiek toegankelijke klachtenprocedure aan, waarmee elke belanghebbende vertrouwelijk bezorgdheden, klachten of opmerkingen over onze activiteiten of die van onze partners kan indienen. Alle meldingen die via dit kanaal binnenkomen, worden geregistreerd, beoordeeld en doorgestuurd naar de relevante interne dienst, afhankelijk van de aard van de melding. We verbinden ons ertoe om meldingen tijdig te bevestigen, te communiceren over de opvolging en, waar nodig, corrigerende of mitigerende maatregelen te nemen.

Door deze gestructureerde klachtenprocedure aan te bieden naast onze reguliere vormen van stakeholderbetrokkenheid, garanderen we dat gemeenschappen en belanghebbenden ons altijd kunnen bereiken, waardevolle inzichten kunnen delen en kunnen rekenen op een transparant en verantwoord proces.



Via onze website bieden we een publiek toegankelijke klachtenprocedure aan.

Onze bijdrage aan de VN-doelen voor duurzame ontwikkeling

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

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

10 ONGEELUKKEDE VERBODEN - Gelijke toegang tot zorgwoningen - Gediversifieerde huisvesting in de gezondheidszorg	11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN - Vergrijzende bevolking - Duurzame gebouwen
9 INDUSTRIË, INNOVATIE EN INFRASTRUCTUUR - Innovatie in nieuwe ontwikkelingen en overnames - Innovatief partnerschap - Portefeuillescreening - Levenscyclusanalyse (LCA)	13 KLIJMAATACHTIE - Veerkrachtige portefeuille - Koolstof netto nul - EU Green Deal
12 VERANTWOORDE CONSUMPTIE EN PRODUCTIE Verantwoord verbruik van energie en hulpbronnen	7 REINIGBARE EN DUURZAME ENERGIE - Hernieuwbare energie - Koolstofneutrale activiteiten
8 ERENLIJK WERK EN ECONOMISCHE GROEI - Veilige en gezonde werkomstandigheden voor onze werknemers - Werkzekerheid	5 GENDER-GEELIJKHEID - Gelijke beloning - Gelijke kansen - Diversiteit in personeelsbestand - Vrouwen in leidinggevende functies
3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN - Welzijn van werknemers - Flexibiliteit - Integriteit, transparantie, eerlijkheid - Fysieke en mentale gezondheid bevorderen	4 KWALITEITS-ONDERWIJS - Training voor werknemers - Persoonlijke ontwikkeling

1.3 Governance

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

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

VSME C2; C9

1.3.1.1 Samenstelling en diversiteit

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

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

Samenstelling bestuur	
Uitvoerende leden	3 (30%)
Niet-uitvoerende leden	7 (70%)
Onafhankelijke leden	5 (50%)

Genderdiversiteit	Vrouwen	Mannen
Raad van bestuur	40%	60%
College van dagelijks bestuur	20%	80%

1.3.1.2 Rollen en verantwoordelijkheden

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

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

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

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

1.3.1.3 Duurzaamheidsbeheer

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

Het college van dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het integreren van duurzaamheidsoverwegingen in strategische besluitvorming en operationele processen. Discussies over duurzaamheidsrisico's en -kansen en hun impact op de strategie, het budget en het risicobeheer maken structureel deel uit van de vergaderingen van het college van dagelijks bestuur. Dit orgaan speelt een centrale rol in de implementatie van duurzaamheidsgerelateerde beslissingen binnen elk beleidsdomein. Het bewaakt de voortgang van de duurzaamheidsdoelstellingen, evalueert opkomende risico's en zorgt ervoor dat materiële duurzaamheidsonderwerpen correct worden gecommuniceerd naar de raad van bestuur. Die is verantwoordelijk voor de goedkeuring van belangrijke beslissingen en het toezicht op de prestaties. In haar expertenrol rapporteert de duurzaamheidsmanager ook rechtstreeks aan het college van dagelijks bestuur, en dit minstens één keer per kwartaal.

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

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

De raad wordt op regelmatige basis geïnformeerd over de voortgang inzake strategische ESG-doelstellingen, evoluties in duurzaamheidsregelgeving en prestaties ten opzichte van de vastgelegde doelstellingen. Dit zorgt ervoor dat duurzaamheidsoverwegingen integraal deel uitmaken van de strategische planning, belangrijke transacties en het risicobeheerproces. Bovendien beoordeelt de raad van bestuur de effectiviteit van het duurzaamheidsbeleid en waakt zij over de correcte implementatie van due diligence-processen, waarbij ESG-indicatoren worden afgestemd op bredere bedrijfsdoelstellingen.

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

1.3.2 Duurzaamheidsprestaties in beloningsregelingen

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

Voor de langetermijnincentives is 35% van de totale uitkering rechtstreeks gekoppeld aan ESG-criteria. Deze opbouw zorgt voor afstemming met de duurzaamheidsdoelstellingen van de onderneming. Binnen deze ESG-component ligt de nadruk op milieu- en klimaatdoelstellingen (60%), aangevuld met sociale doelstellingen (20%) en governanceverbeteringen (20%).

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

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



We versterken onze
duurzaamheidsambities door
het beloningsbeleid te koppelen
aan ESG-prestaties van de
Vennootschap.

1.3.3 Risicobeheer en interne controles

Care Property Invest heeft een systematische aanpak geïmplementeerd voor het identificeren en beheren van duurzaamheidsrisico's en -kansen, waarbij potentiële ESG-gerelateerde uitdagingen doeltreffend worden aangepakt en verankerd binnen de bredere governance- en controleomgeving van de vennootschap. In 2023 voerde de vennootschap haar eerste uitgebreide klimaatrisicobeoordeling uit, waarbij zowel fysieke als transitierisico's op het niveau van de activa en de portefeuille werden geëvalueerd. Deze analyse, die jaarlijks wordt herhaald, vormt een belangrijke voorbereiding op de milieu- en demografische uitdagingen die op ons afkomen en vormt de basis voor de ontwikkeling van mitigatieplannen die weerbaarheid van de portefeuille op de lange termijn waarborgen.

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

Naast klimaatgerelateerde risico's houdt het risicobeheerkader van Care Property Invest ook rekening met andere milieu-, sociale en governancegerelateerde risico's die impact kunnen hebben op de operationele werking en de duurzaamheidsrapportering. Dit omvat onder meer milieuthema's zoals de aanwezigheid van asbest of bodemverontreiniging, evenals bredere sociale en bestuurlijke risico's. Deze risico's worden systematisch beoordeeld, geprioriteerd en geïntegreerd in interne processen en besluitvorming, zodat ESG-risico's effectief verankerd zijn in de algemene risicobeheersingsstrategie van de onderneming.

Ter ondersteuning van betrouwbare duurzaamheidsrapportering worden de bevindingen van deze risicobeoordelingen en de bijbehorende interne controles vertaald naar relevante interne processen en controleactiviteiten. Duurzaamheidsoverwegingen zijn geïntegreerd in investerings- en assetmanagementbeslissingen via interne tools en methodologieën (zoals ESG-screenings en scorecards) en worden gebruikt ter ondersteuning van due diligence, portefeuillemonitoring en beslissingen inzake kapitaalallocatie. Daarnaast dragen controles op datakwaliteit en rapportering, waaronder gestructureerde validatiecontroles, crossfunctionele beoordeling en monitoringsystemen, bij tot het waarborgen dat duurzaamheidsinformatie accuraat, volledig en consistent is doorheen de tijd, en maken zij tijdige escalatie en corrigerende maatregelen mogelijk waar nodig.

De bevindingen uit de duurzaamheids-gerelateerde risicobeoordelingen en de interne controles worden periodiek gerapporteerd aan de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen. Updates over belangrijke duurzaamheidsindicatoren, materiële ontwikkelingen en wijzigingen in het duurzaamheidsrisicoprofiel worden minstens elk kwartaal verstrekt aan het college van dagelijks bestuur en worden daarnaast minstens tweemaal per jaar gerapporteerd aan de raad van bestuur (en, wanneer relevant, aan het auditcomité). In deze context draagt de raad van bestuur een expliciete verantwoordelijkheid voor het toezicht op klimaatgerelateerde transitierisico's. Dit omvat risico's die voortvloeien uit regelgevende en beleidsontwikkelingen, markt- en technologische transitie, decarbonisatietrajecten en het risico op stranded assets binnen de portefeuille.

Klimaatgerelateerde transitierisico's maken deel uit van de doorlopende risicomonitoring van de raad van bestuur en worden beoordeeld in het kader van haar algemene verantwoordelijkheden inzake risicotoezicht en strategisch bestuur. De resultaten van transitierisicobeoordelingen, met inbegrip van scenarioanalyses in lijn met een 1,5°C-traject, worden meegenomen in de besprekingen over de langetermijnstrategie, de weerbaarheid van de portefeuille, kapitaalallocatie en investeringsbeslissingen.

Duurzame financiering als hefboom voor de klimaat- en duurzaamheidsstrategie

Duurzame financiering vormt een integraal onderdeel van de aanpak van Care Property Invest ter ondersteuning van haar langetermijndoelstellingen op het vlak van klimaat en duurzaamheid. Door het gebruik van specifieke groene financieringsinstrumenten en sustainability-linked loans streeft de vennootschap ernaar haar financieringsstructuur af te stemmen op haar duurzaamheidsstrategie, klimaattransitie-ambities en prioriteiten inzake kapitaalallocatie.

In dit kader heeft Care Property Invest een raamwerk voor duurzame financiering opgesteld dat de principes vastlegt voor het gebruik van groene financiering en de toewijzing van middelen aan in aanmerking komende activa en investeringen. Naast groene financiering is de vennootschap in 2025 sustainability-linked loans aangegaan voor een totaalbedrag van € 131,5 miljoen, waarbij de financieringsvoorwaarden gekoppeld zijn aan vooraf vastgelegde duurzaamheidsdoelstellingen.

Verdere toelichting over de financiële impact van de sustainability-linked loans is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening.



Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen

De transitie naar een duurzame economie creëert nieuwe mogelijkheden om financiering aan te trekken. Bovendien wordt duurzaamheid steeds vaker een minimale vereiste om toegang te krijgen tot financieringsbronnen. Tegelijkertijd krijgen investeerders de kans om kapitaalstromen te mobiliseren richting duurzame projecten.

Om deze opportuniteit aan te grijpen, heeft Care Property Invest haar raamwerk voor duurzame financiering uiteengezet in overeenstemming met de richtlijnen van de Green Bond Principles, de Social Bond Principles, de Sustainability Bond Guidelines en de Green Loan Principles.

Binnen dit kader kan Care Property Invest verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder Social & Sustainability Bonds, Private Placements, Schuldschein en (gesyndiceerde) kredietfaciliteiten. In aanmerking komende activa, die kunnen worden gefinancierd met de middelen van deze financiële instrumenten, zijn onderverdeeld in 3 categorieën: toegang tot essentiële gezondheidszorg, groene gebouwen en hernieuwbare energie.

Sustainalytics, een vertrouwde en gerespecteerde partij, gaf een positieve second party opinion op ons financiële raamwerk. Dit garandeert geloofwaardigheid en verbetert het vertrouwen van investeerders in onze activiteiten.

In dit kader hebben we in 2020 een duurzaamheidslening van €35 miljoen afgesloten met ABN AMRO. Dit bedrag werd verhoogd tot € 55 miljoen en tot € 75 miljoen in respectievelijk 2021 en 2022. Tijdens het boekjaar 2024 sloten we een aanvullende duurzaamheidslening van € 30 miljoen af met ABN-AMRO, waardoor het totale bedrag aan duurzame financiering steeg naar € 105 miljoen.

Op 31 december 2024 bestond de portefeuille uit 38 groene activa, wat een acquisitiekost vertegenwoordigt van € 393,7 miljoen en een reële waarde van € 397,4 miljoen. Deze portefeuille bestaat dus uit in aanmerking komende activa die gefinancierd kunnen worden met duurzame financieringsinstrumenten en is verspreid over de vier markten waar Care Property Invest actief is, namelijk voor € 59,4 miljoen in België (9 gebouwen), € 181,1 miljoen in Nederland (19 gebouwen), € 65,7 miljoen in Spanje (6 gebouwen) en € 87,6 miljoen in Ierland (5 gebouwen). Het is de ambitie van Care Property Invest om deze portefeuille van in aanmerking komende groene activa elk jaar verder uit te breiden, samen met de groei van de portefeuille door nieuwe duurzame ontwikkelingen of de aankoop van bestaande woningen die voldoen aan de in aanmerking komende criteria.

Op 31 december 2025 was een bedrag van € 105 miljoen opgenomen in duurzame financieringsinstrumenten en volledig toegewezen aan de categorie Groene gebouwen, waarvan 5 in Nederland, 3 in Spanje en 1 in Ierland. Het totale bedrag is toegewezen aan de herfinanciering van acquisities en voltooiide ontwikkelingen tussen 2020 en 2024. Bijgevolg waren er geen niet-toegewezen middelen.

Binnen de reikwijdte van dit raamwerk voor duurzame financiering bedraagt het totaal uitstaande volume aan duurzame financieringsinstrumenten 14,4% van de totale bankfaciliteiten per 31 december 2025. Daarnaast heeft de Vennootschap voor € 124 miljoen aan sustainability-linked loans uitstaan (op een beschikbare € 131,5 miljoen), wat overeenkomt met 16,9% van de totale bankfaciliteiten. De financieringsvoorwaarden van deze sustainability-linked leningen zijn gekoppeld aan vooraf vastgelegde duurzaamheidsdoelstellingen.

1.3.4 Beperkt nazicht rapport van de onafhankelijke auditor over de toewijzing van middelen

Toepassingsgebied

We werden door Care Property Invest nv (de “Onderneming”) aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (“ISAE 3000 herzien”), om te rapporteren over de use of proceeds voor de uitgifte van green finance instrumenten zoals opgenomen in het jaarverslag onder de sectie ‘raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen’ van Care Property Invest’s duurzaamheidsverklaring (het “Voorwerp”).

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

Criteria toegepast door de Onderneming

Voor het opstellen van de toewijzing van de middelen zoals opgenomen in het hoofdstuk. raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen in het jaarverslag (het “Voorwerp”), heeft

Care Property Invest nv de criteria voor de toewijzing van de middelen zoals toegelicht in sectie “raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen” van Care Property Invest nv Sustainable Finance Framework (<https://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/20201105-sustainablefinanceframeworkcpi.pdf>) (the

“Criteria”) toegepast, in alle materiële opzichten (hierna “de Criteria”).

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat het Voorwerp, opgenomen in het jaarverslag van Care property Invest voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Basis voor conclusie

Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (“ISAE 3000 herzien”), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Onze verantwoordelijkheden in overeenstemming met deze standard zijn toegelicht in de rubriek ‘Verantwoordelijkheden van EY’ van dit rapport.

Voor het Voorwerp zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

Verantwoordelijkheden van Care Property Invest over het Voorwerp

Het management van Care Property Invest nv is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van het Voorwerp in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van het Voorwerp, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm “International Standard on Quality Management 1” toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over het Voorwerp, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information (“ISAE 3000 herzien”), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Een assurance-opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de Criteria door de Vennootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met een beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot het Voorwerp. Eveneens, met betrekking tot het Voorwerp, is het niet onze verantwoordelijkheid om enige beoordeling te geven met betrekking tot:

- De gepastheid van de criteria gerelateerd aan de Sustainability Bond Guidelines 2018, Green Bond Principles 2018, Social Bond Principles 2020, en Green Loan Principles 2020 van de International Capital Markets Association dewelke werden beoordeeld door V.E. in hun ‘Second Party Opinion’ gepubliceerd in November 2020 op https://carepropertyinvest.be/wp-content/uploads/carepropertyinvest_spo-final.pdf;
- Het beheer van de middelen met betrekking tot de uitgegeven duurzaamheidsinstrumenten voor toewijzing of het gebruik van deze middelen na toewijzing.

Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- Het identificeren van gebieden van het Voorwerp waar materiële onjuistheden, hetzij door fraude of door een fout, waarschijnlijk zullen optreden, het ontwerpen en uitvoeren van beperkte nazicht procedures die reageren op die gebieden, en het verkrijgen van bewijs dat voldoende en passend is om een basis te bieden voor onze conclusie;
- Het verkrijgen van inzicht omtrent de interne controles, deze die relevant zijn in de voorbereiding van het Voorwerp;
- Het evalueren van de consistente toepassing van de Criteria;
- Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot het Voorwerpen;

- Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met het Voorwerp;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in het Voorwerp op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau.

Brussel, 22 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens⁽¹⁾
Partner

(1) Handelend in naam van een BV

2. Milieu-informatie



Investeren in duurzame gebouwen - We streven er naar om de milieuprestaties van onze gebouwen voortdurend te verbeteren, met als doel om tegen 2050 een netto-nul portefeuille te realiseren en zo de transitie naar een koolstofarme economie te ondersteunen.

2.1 Klimaatverandering

VSME B2; B3; C2; C3; C4

2.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

VSME C4

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS E1 - Klimaatverandering	
1 Energie	
Werkelijke negatieve impact: Hoog energieverbruik in de portefeuille van Care Property Invest	Inefficiënt energiegebruik in gebouwen versnelt niet alleen de uitputting van hulpbronnen, maar verhoogt ook de operationele kosten voor huurders. Dit maakt energiezuinig en betaalbaar wonen moeilijker. Bovendien verhoogt het vertrouwen op verouderde energiesystemen de druk op het energienet, vooral tijdens piekperiodes.
Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van toegenomen energie-intensiteit (Transitierisico)	Een hoge energie-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan ãe waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die het zien als een belangrijk investeringscriterium. Het kan ook financieringsmogelijkheden belemmeren of resulteren in hogere financieringskosten.
2 Broeikasgassen (klimaatmitigatie)	
Werkelijke negatieve impact: Scope 3 broeikasgasemissies van de portefeuille van Care Property Invest	Hoge scope 3 broeikasgasemissies dragen bij aan de opwarming van de aarde, instabiliteit van het milieu en het verergeren van extreme weersomstandigheden die gemeenschappen en ecosystemen bedreigen.
Risico - Middellange en lange termijn: Verminderde waarde van activa als gevolg van verhoogde uitstoot van broeikasgassen (Transitierisico)	De portefeuille van Care Property Invest genereert aanzienlijke indirecte uitstoot van broeikasgassen (BKG), met name door het energieverbruik van huurders en eindgebruikers. Een hoge BKG-intensiteit in een gebouwenportefeuille kan de waarde van gebouwen verminderen en investeerders afschrikken, die dit als een belangrijk investeringscriterium beschouwen. Bovendien zal Europa vanaf 2028 een CO₂-belasting heffen op verwarmingssystemen in gebouwen die fossiele brandstoffen gebruiken (ETS 2), waardoor de kosten voor huurders zullen stijgen. Gebouwen die niet worden verbeterd met het oog op efficiëntie zullen minder aantrekkelijk worden voor potentiële huurders, wat zal leiden tot een daling van de waarde van het vastgoed.
3 Weerbare portefeuille (klimaatadaptatie)	
Werkelijke en potentiële positieve impact - Lange termijn: Lagere kwetsbaarheid inwoners door een weerbare portefeuille	Een weerbare gebouwenportefeuille verlaagt de kwetsbaarheid van bewoners voor extreme weersomstandigheden en draagt bij aan veilige, gezonde en comfortabele leefomgevingen.
Risico - Middellange en lange termijn: Klimaatgerelateerde fysieke risico's voor de portefeuille van Care Property Invest	Klimaatgerelateerde risico's als gevolg van stijgende broeikasgassen hebben voornamelijk betrekking op bedreigingen door zware regenval, kustoverstromingen en hittegolven. Deze gebeurtenissen kunnen schade veroorzaken aan gebouwen, wat kan leiden tot dure herstelwerken. Gebouwen moeten ook worden aangepast om extreme hitte effectief te weerstaan.

2.1.2 Strategie

2.1.2.1 Transitieplan voor klimaatmitigatie

VSME C3

Als vastgoedinvesteerder begrijpen we dat duurzaamheid niet alleen goed is voor het milieu, maar ook een positieve invloed heeft op de Vennootschap en de gemeenschappen waarin we actief zijn. Daarom streven we naar een netto-nul portefeuille in 2050, in lijn met de 1,5°C doelstelling van het Akkoord van Parijs. In 2023 onderstreepten we deze ambitie met de formulering van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen, gevalideerd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Deze doelstellingen weerspiegelen onze inzet om onze scope 1-, scope 2- en scope 3-emissies tegen 2050 met 90% te verminderen (referentiejaar 2022), om zo een netto-nul portefeuille te bereiken. Daarnaast streven we ernaar om onze scope 1- en scope 2-emissies tegen 2030 met 42% te reduceren vergeleken met 2022.

Om deze doelstellingen te bereiken, focust Care Property Invest op twee primaire decarbonisatiehefbomen:

- Investeren in duurzame, energie-efficiënte gebouwen en
- Verbeteren van de energieprestaties van minder efficiënte gebouwen binnen onze bestaande portefeuille.

Als onderdeel van onze klimaatstrategie hebben wij energie-audits uitgevoerd in een selectie van prioritaire gebouwen binnen onze portefeuille in België, Nederland en Ierland. Deze audits verschaffen een beter inzicht in de huidige energieprestatie en brengen de meest relevante verbeteringsmogelijkheden op gebouwniveau in kaart. Op basis van deze inzichten hebben wij gerichte actieplannen ontwikkeld met maatregelen zoals verbeterde isolatie, efficiëntere verwarmings- en koelsystemen, mogelijkheden voor de integratie van hernieuwbare energie en een versterkte energiemonitoring.



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

Wij zijn momenteel in overleg met onze operatoren om de verdere beoordeling en planning van de implementatie van deze maatregelen te ondersteunen. De vereiste investeringsbehoeften worden in dit proces verder verfijnd. De resultaten van de audits vormen een belangrijke basis voor het prioriteren van toekomstige interventies en voor het geleidelijk afstemmen van onze portefeuille op onze klimaatmitigatiedoelstellingen.

Onze huidige portefeuille kan locked-in broeikasgasemissies⁽¹⁾ veroorzaken gedurende de resterende gebruiksduur, vooral in gebouwen die veel energie verbruiken of nog gebruikmaken van verwarmingssystemen op fossiele brandstoffen. Deze emissies kunnen het behalen van onze reductiedoelstellingen in het gedrang brengen en ons blootstellen aan transitierisico's zoals strengere regelgeving, veranderende marktverwachtingen en evoluerende eisen van huurders. Om deze risico's aan te pakken, hebben we transitierisicobeoordelingen geïntegreerd in ons bredere kader voor duurzaamheidsscreening en due diligence. De energie-audits zijn cruciaal om die gebouwen te identificeren met het grootste risico op locked-in emissies op lange termijn. Ze geven ook richting aan onze prioritering van renovatiemaatregelen en kapitaaltoewijzing. Met deze proactieve aanpak willen we het risico op gestrande activa beperken en garanderen dat onze portefeuille in lijn blijft met onze netto-nul ambitie.

Ons transitieplan is geen losstaand initiatief, maar is volledig ingebed in onze bedrijfsstrategie en investeringsaanpak voor de lange termijn. Het ondersteunt onze reactie op de Europese netto-nul-doelstelling. Het plan brengt alle bouwstenen van onze decarbonisatiestrategie samen, waaronder onze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen, energie-audits, investeringsroutekaarten,

duurzaamheidsscreening en klimaatrisicobeoordelingen, in een gestructureerd, toekomstgericht actieplan dat onze portefeuille toekomstbestendig maakt. De validatie van onze science-based targets in 2023 was een belangrijk keerpunt. Daarmee werden onze ambities rond decarbonisatie gekoppeld aan meetbare doelstellingen, en werd ons engagement om bij te dragen aan Europese beleidsdoelstellingen inzake klimaatverandering versterkt. Sindsdien zijn klimaatgerelateerde overwegingen systematisch geïntegreerd in onze acquisitiecriteria, renovatiestrategieën en langetermijnkapitaalallocatie. Ons duurzaamheidsscreeningskader en onze ESG-scorecard - die worden toegepast over de hele portefeuille en tijdens het due diligence proces - zorgen ervoor dat elke investeringsbeslissing rekening houdt met zowel milieurisico's als kansen. Op deze manier dient ons transitieplan als een praktisch hulpmiddel om onze operationele, financiële en strategische keuzes in lijn te brengen met een netto-nul toekomst.

2.1.2.2 Veerkrachtanalyse van de strategie

VSME C4

In 2023 heeft Care Property Invest een gestructureerde en terugkerende aanpak aangenomen om de veerkracht van haar strategie en bedrijfsmodel ten aanzien van klimaatgerelateerde risico's te beoordelen. Deze analyse heeft betrekking op onze volledige vastgoedportefeuille, zowel operationele gebouwen als ontwikkelingen, en wordt jaarlijks uitgevoerd op zowel gebouw- als portefeuilleniveau. Gezien de aard van onze activiteiten als vastgoedbelegger, vormen onze vastgoedbeleggingen de primaire blootstelling aan klimaatrisico's, terwijl upstream en downstream elementen van de waardeketen buiten deze specifieke veerkrachtanalyse zijn gehouden vanwege hun beperkte materialiteit. Alle materiële fysieke en transitierisico's die werden vastgesteld via onze risicoanalyse op het vlak van duurzaamheid zijn opgenomen, inclusief het risico van gestrande activa en blootstelling aan extreme weersomstandigheden.

Ter ondersteuning van deze analyse hebben we een onafhankelijke derde partij aangesteld om een gedetailleerde beoordeling van het klimaatrisico uit te voeren op basis van geospatiale gegevens op gebouwniveau en Value-at-Risk simulatiemethoden. De fysieke risicobeoordeling heeft betrekking op een reeks chronische en acute gevaren, waaronder extreme hitte en kou, overstromingen van rivieren en kustgebieden, pluviale overstromingen, tropische cyclonen en bosbranden. Deze fysieke risico's werden beoordeeld aan de hand van twee referentiescenario's: een business-as-usual scenario dat uitgaat van 3°C opwarming van de aarde (REMIND | Huidig Beleid), en een worst-case scenario dat uitgaat van 5°C opwarming van de aarde (IPCC SSP5-8.5). Transitierisico's, in het bijzonder het risico van gestrande activa, werden beoordeeld op basis van een transitiescenario dat is afgestemd op een 1,5°C-traject (REMIND | SSP2). Deze scenario's zijn geselecteerd vanwege hun wetenschappelijke onderbouwing en hun relevantie voor onze sector en investeringshorizon.

Voor fysieke risico's combineert het model locatiespecifieke blootstelling aan gevaren (bijv. kust- en rivieroverstromingen, extreme hitte, bosbranden) met kwetsbaarheidsfactoren zoals gebouwkenmerken en -gebruik, wat resulteert in ramingen van schadekosten, toegenomen energieverbruik en potentiële bedrijfsonderbreking als gevolg van klimaatgebeurtenissen. Transitierisico's worden beoordeeld door de financiële impact te schatten van overtollige koolstofemissies ten opzichte van decarbonisatietrajecten die zijn afgestemd op het 1,5°C-scenario. Met behulp van gestandaardiseerde modellen zoals REMIND worden verwachte koolstofprijzen toegepast op het emissieverschil tussen de huidige prestaties van een gebouw en het vereiste pad. De analyse bestrijkt middellange- en langetermijnhorizonten (tot 2030, 2040, 2050 en 2100), in overeenstemming met onze reductiedoelstellingen en netto-nulstrategie.

De resultaten laten zien dat in een business-as-usual scenario het fysieke klimaatrisico voor onze portefeuille matig is tegen 2100. In het worst case scenario is het fysieke risico al matig tegen 2050 en blijft dat tegen 2100. Voor het transitierisico geeft de analyse een significant risico van gestrande activa aan tegen 2040, vooral voor gebouwen met een hoge energie-intensiteit en afhankelijkheid van verwarmingssystemen op basis van fossiele brandstoffen. Deze resultaten versterken het belang van ons transitieplan en onze risicobeperkende maatregelen, waaronder gerichte investeringen in energie-upgrades en de systematische integratie van klimaatrisico's in onze asset screening en beheerprocessen.

Hoewel de analyse een waardevol inzicht verschaft, is deze onderhevig aan onzekerheden met betrekking tot toekomstige beleidstrajecten, energieprijzen en de technische haalbaarheid van het upgraden van alle gebouwen binnen het vereiste tijdsbestek. Toch achten we onze huidige strategie en bedrijfsmodel bestand tegen fysieke klimaatrisico's op de lange termijn en voldoende flexibel om transitierisico's te beheersen. We behouden de mogelijkheid om ons aan te passen door renovatie of heroriëntatie van kapitaal naar duurzamere en toekomstbestendigere gebouwen. We verwachten dat onze afstemming op duurzaamheidsdoelstellingen een blijvende toegang tot financiering tegen redelijke voorwaarden zal ondersteunen.

(1) Locked-in broeikasgasemissies doen zich voor wanneer gebouwen (nieuw of bestaand) die op fossiele brandstoffen draaien in gebruik blijven, ondanks de beschikbaarheid van emissiearme alternatieven. Hierdoor wordt de transitie naar duurzamere oplossingen vertraagd of tegengehouden. (OECD)

2.1.3 Benadering van impacts, risico's en kansen

VSME C4

2.1.3.1 Processen om materiële klimaatimpacts, -risico's en -kansen in kaart te brengen en te analyseren

Het proces voor het identificeren en beoordelen van klimaatimpacts, -risico's en -kansen is datagestuurd en gebaseerd op scenario's, waarbij gebruik wordt gemaakt van geospatiale modellering, gebouwspecifieke informatie en klimaatwetenschap om te zorgen voor een robuust begrip van zowel fysieke als transitierisico's. De identificatie van klimaatgerelateerde gevolgen, risico's en mogelijkheden was een integraal onderdeel van de dubbele materialiteitsbeoordeling.

We beoordelen onze huidige en potentiële impact op klimaatverandering door onze huidige en toekomstige bronnen van broeikasgasemissies in onze activiteiten en portefeuille te evalueren. Dit omvat de identificatie van gebouwen met een hoge uitstoot binnen onze portefeuille, evenals de downstreameffecten die verband houden met het energieverbruik van huurders en de prestaties van gebouwen.

Fysieke en transitierisico's worden geïdentificeerd via een toekomstgerichte risicoanalyse dat rekening houdt met uiteenlopende klimaatgerelateerde gevaren en transitiegebeurtenissen die relevant zijn voor onze activiteiten en portefeuille. Risico's worden geëvalueerd voor de korte, middellange en lange termijn en op zowel gebouwniveau als portefeuilleniveau.

Scenarioanalyse speelt een centrale rol in dit proces. We maken gebruik van wetenschappelijk onderbouwde klimaatscenario's om de potentiële impact van fysieke gevaren in een worst-case scenario te evalueren en om de implicaties van een transitie naar een koolstofarme economie te beoordelen. Deze scenario's geven ons inzicht in de blootstelling en gevoeligheid van onze gebouwen en bredere waardeketen en ondersteunen de identificatie van kansen om de weerbaarheid te vergroten, de prestaties van onze gebouwen te verbeteren en te reageren op veranderende regelgeving en marktverwachtingen.

2.1.3.2 Beleid ten aanzien van klimaatmitigatie en klimaatadaptatie

Care Property Invest beheert zijn materiële klimaatgerelateerde impacts, risico's en kansen door de implementatie van een formeel duurzaamheidsbeleid, ondersteund door een kader voor duurzaamheidsscreening. Deze instrumenten vormen de leidraad voor onze aanpak rond klimaatmitigatie, klimaatadaptatie, energie-efficiëntie en weerbaarheid op lange termijn.

Ons beleid inzake klimaatmitigatie is gericht op het verminderen van operationele emissies in de hele portefeuille, in lijn met onze wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen. Dit omvat het investeren in energie-efficiënte en duurzame gebouwen, het opstellen van doelstellingen rond energie-intensiteit en het integreren van klimaatoverwegingen in beslissingen over acquisitie, renovatie en beheer van gebouwen. We geven prioriteit aan verbeteringen in de energie-intensiteit van gebouwen en aan het uitfaseren van fossiele brandstoffen, aangezien inefficiënte activa in toenemende mate blootstaan aan transitierisico's zoals strengere regelgeving en beperkingen in financiering. Ons beleidskader wordt ondersteund door interne instrumenten zoals de ESG-scorecard en onze methodologie voor het screenen van gebouwen, waarmee we de voortgang kunnen monitoren en investeringsbeslissingen onderbouwen.

Voor klimaatadaptatie richt ons beleid zich op blootstelling aan fysieke risico's zoals overstromingen, extreme hitte en andere ernstige weersomstandigheden. Deze risico's worden beoordeeld aan de hand van analyses van klimaatscenario's en fysieke risicomodellen en we implementeren risicobeperkende maatregelen zoals verbeterde isolatie, efficiënte koelsystemen en het gebruik van toekomstbestendige materialen in nieuwe ontwikkelingen. De geografische ligging van onze activa, in het bijzonder in Nederland en België, betekent dat bepaalde gevaren zoals overstromingen nauwlettend moeten worden opgevolgd.

Daarnaast passen wij specifieke adaptatiemaatregelen toe om overstromingsgerelateerde risico's te beheersen. De locaties van onze gebouwen worden zorgvuldig gekozen om de blootstelling aan overstromingen te minimaliseren, waarbij de meerderheid zich bevindt in gebieden met geen of een zeer laag overstromingsrisico. Voor activa in zones met een hoger risico hebben wij proactieve monitoringprocessen ingevoerd, waaronder de opvolging van lokale beschermingsinfrastructuur en publiek beschikbare risicoupdates. We zorgen er tevens voor dat deze gebouwen zijn gedekt door een uitgebreide verzekeringspolis die bescherming biedt tegen eventuele overstromingsgerelateerde schade. Adaptatieoverwegingen worden hierdoor systematisch geïntegreerd in onze ontwikkelingsstandaarden en renovatieplanning.

Naast het beheersen van klimaatrisico's blijft het verbeteren van energie-efficiëntie een hoeksteen van onze klimaatstrategie. Ons beleid stimuleert vermindering van energieverbruik via energieaudits, energiemonitoringsystemen en gerichte interventies. Waar mogelijk combineren we deze inspanningen met de integratie van hernieuwbare energieoplossingen, zoals de installatie van zonnepanelen of de inkoop van groene stroom.

Deze operationele maatregelen worden ondersteund door een toekomstgerichte visie op regelgevende ontwikkelingen, marktverwachtingen en financiële risico's, zodat ons beleid afgestemd blijft op opkomende vereisten. We volgen de evolutie van onder meer de EU Taxonomy, verplichte renovatienormen en de integratie van ESG-criteria in financieringstrajecten. Deze inzichten helpen onze interne richtlijnen vorm te geven en zorgen ervoor dat onze aanpak in lijn blijft met het veranderende klimaatbeleid en verwachtingen van investeerders.

2.1.3.3 Maatregelen en middelen met betrekking tot het beleid inzake klimaatverandering

Care Property Invest implementeert geleidelijk een reeks gerichte acties ter ondersteuning van haar beleid voor klimaatmitigatie en -adaptatie. Deze acties zijn gericht op het koolstofvrij maken van onze vastgoedportefeuille, het verbeteren van de energieprestaties en het beperken van de blootstelling aan fysieke klimaatrisico's.

In 2023 lanceerden we een screeningskader voor duurzaamheid en een ESG-scorecard, die inmiddels worden toegepast op onze volledige portefeuille. Hiermee evalueren we de milieu- en sociale prestaties van elk gebouw. De ESG-scorecard bevat verschillende indicatoren met betrekking tot energieverbruik, gebouwcertificeringen, EPC-ratings, blootstelling aan fysieke klimaatrisico's en andere sociale criteria. De inzichten die voortkomen uit dit screeningproces vormen de basis van actieplannen op gebouwniveau en helpen bij het prioriteren van interventies in de hele portefeuille.

In 2025 werden energie-audits uitgevoerd op prioritaire gebouwen in België, Nederland en Ierland. Deze audits leidden tot gebouwspecifieke actieplannen waarin de meest relevante efficiëntieverbeteringen werden geïdentificeerd. Momenteel evalueren wij samen met onze operatoren de verdere uitrol van deze maatregelen. De bijhorende investeringsbehoeften worden verfijnd en zullen worden geïntegreerd in onze capex-planning ter ondersteuning van de voortgang richting onze science-based targets.

Adaptatiemaatregelen zijn nauw verbonden met onze klimaatrisicobeoordelingen. Hoewel het kortetermijnrisico van fysieke klimaateffecten in onze hele portefeuille momenteel wordt beoordeeld als laag tot matig, bereiden we ons voor om waar nodig risicobeperkende maatregelen te integreren in toekomstige renovatieplanning. Deze maatregelen kunnen bestaan uit aanpassingen aan bouwmaterialen, klimaatbestendige landschapsarchitectuur of verbeterde oplossingen voor waterbeheer. Daarnaast kunnen inzichten in risico's in toenemende mate een rol spelen bij toekomstige acquisitiebeslissingen, met name in het geval van gebouwen die zich bevinden in gebieden waar op de lange termijn een hogere blootstelling aan extreme weersomstandigheden wordt verwacht.

2.1.4 Maatstaven en doelen

VSME C3

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- **Netto-nul portefeuille in 2050** - Vermindering van scope 1, scope 2 en scope 3 emissies met 90% (goedgekeurd door SBTi). In 2025 zijn onze absolute emissies voor scope 1, 2 en 3 met 70% gestegen ten opzichte van 2022, voornamelijk als gevolg van verbeterde en uitgebreidere monitoring.
- **Tegen 2030 scope 1 en scope 2 broeikasgasemissies met 42% verminderen** (goedgekeurd door SBTi). In 2025 hebben we een reductie van 43% bereikt in absolute scope 1- en scope 2-emissies ten opzichte van 2022.
- **Een gemiddelde energie-efficiëntie bereiken van 110 kWh/m² over onze hele investeringsportefeuille tegen 2030.** In 2025 bereikte de gemiddelde energie-efficiëntie 127 kWh/m².
- **Implementatie van een duurzaam mobiliteitsprogramma.** In 2025 was 44% van onze vloot volledig elektrisch, als onderdeel van onze overgang naar een 100% elektrische vloot tegen 2027.

Care Property Invest heeft duidelijke klimaatdoelstellingen geformuleerd ter ondersteuning van haar netto-nul ambitie en om materiële klimaatgerelateerde risico's en kansen doeltreffend te beheren. In 2023 hebben we wetenschappelijk onderbouwde reductiedoelen vastgelegd, gevalideerd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Hiermee verbinden we ons ertoe om tegen 2050 de uitstoot scope 1, 2 en 3 emissies met 90% te verminderen (referentiejaar 2022). Als tussentijdse mijlpaal hebben we ons geëngageerd om scope 1 en 2 emissies te verminderen met 42% tegen 2030. Om onze net-zero ambitie te realiseren, zullen enkel de resterende emissies die overblijven na maximale emissiereductie worden gecompenseerd. Koolstofcompensatie zal uitsluitend worden ingezet voor het deel van de uitstoot dat redelijkerwijze niet kan worden geëlimineerd, en nooit als vervanging voor daadwerkelijke reductie-inspanningen.

Daarnaast hebben we een energie-intensiteitsdoelstelling bepaald om tegen 2030 een gemiddeld verbruik van 110 kWh/m² te bereiken over onze hele portefeuille. Deze

energie-intensiteit wordt berekend op basis van het totale werkelijke energieverbruik, ongeacht of deze energie afkomstig is uit hernieuwbare of niet-hernieuwbare bronnen. Deze aanpak zorgt ervoor dat onze efficiëntiedoelstellingen een getrouw beeld geven van reële gebruikspatronen en structurele prestatieverbeteringen. Deze doelstellingen maken integraal deel uit van onze strategie om de klimaatverandering te beperken en vormen de leidraad voor onze operationele en investeringsbeslissingen.

Om het behalen van onze klimaatdoelstellingen te ondersteunen en de milieuprestaties in de hele portefeuille te monitoren, blijven we de inzet van slimme energiebeheersystemen (energy management system - EMS) uitbreiden. Deze systemen maken real-time monitoring van energie- en waterverbruik mogelijk en zijn een belangrijk hulpmiddel bij het opvolgen van scope 3 emissies. Tegen eind 2025 was 93% van onze investeringsportefeuille⁽¹⁾ gedekt door EMS-systemen, dankzij de opname van EMS-

(1) De initiële portefeuille van appartementen in erfpacht aan lokale overheden en assistentiewoningen zijn niet in aanmerking genomen, aangezien er individuele privémeters per flat zijn met een zeer beperkte controle door Care Property Invest.

verplichtingen in nieuwe operatorcontracten en ons engagement om deze installaties mee te financieren. Dit verbetert ons vermogen om verbruiksgegevens op gebouwniveau op te volgen en te beheren aanzienlijk.

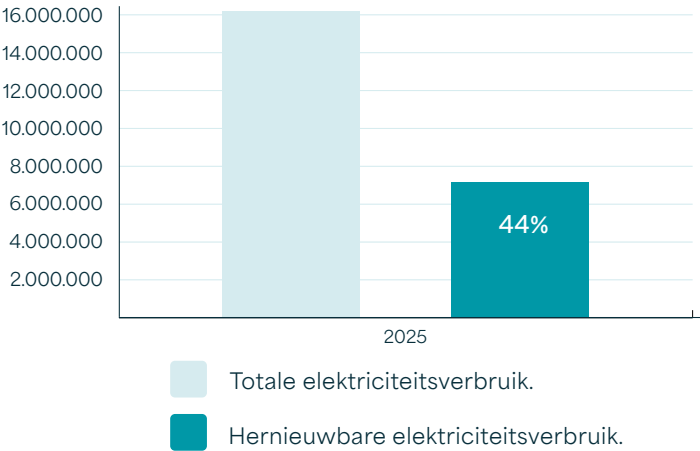
2.1.4.1 Milieuprestaties van onze portefeuille

In 2025 stabiliseerde de energie-intensiteit van onze investeringsportefeuille op 127 kWh/m². Dit betekent een stijging van 24% ten opzichte van 2022 en een beperkte jaar-op-jaarstijging van 1%. Na de sterke verbeteringen die in 2023 en 2024 werden gerealiseerd, markeert deze stabilisatie een verschuiving van relatief eenvoudig te behalen efficiëntiewinsten naar een meer mature fase van energiebeheer. De stijging ten opzichte van 2022 is deels toe te schrijven aan de bredere scope en grotere diversiteit van de portefeuille, evenals aan de verbeterde datadekking en -nauwkeurigheid dankzij de verdere uitrol van onze energie-monitoringsystemen (EMS).

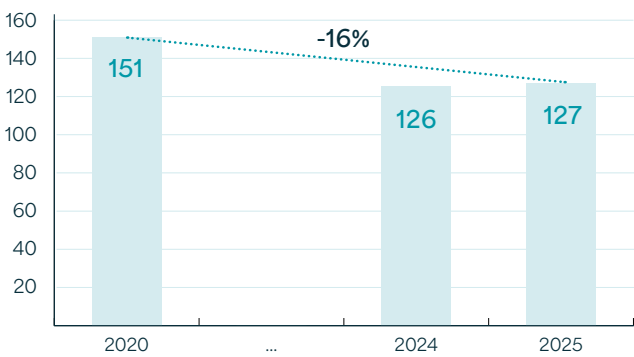
De beperkte jaar-op-jaarevolutie wijst erop dat de meeste “quick wins” inmiddels over de portefeuille zijn geïmplementeerd. Verdere verbeteringen zullen in toenemende mate afhangen van complexere en kapitaalintensievere ingrepen, zoals diepgaandere gebouwrenovaties en systeemvervangingen, die minder evident zijn en langere voorbereiding- en implementatietrajecten vereisen. De verbeterde kwaliteit en granulariteit van onze energiegegevens bieden echter een sterke basis om prioritaire activa te identificeren en deze volgende investeringsfase gericht aan te sturen.

Ondanks de stabilisatie van de energie-intensiteit bleef de broeikasgasemissie-intensiteit verder verbeteren en kwam deze in 2025 uit op 20 kg CO₂e/m², een daling van 3% ten opzichte van 2024. Deze vooruitgang wordt gedreven door verbeterde gebouwprestaties, de verdere installatie van fotovoltaïsche panelen en een toenemende verschuiving naar groene energieleveranciers. In 2025 was 44% van de elektriciteit die binnen de portefeuille werd verbruikt afkomstig van hernieuwbare bronnen op en buiten de site, wat de aanhoudende vooruitgang richting decarbonisatie onderstreept, zelfs nu het energieverbruik stabiliseert.

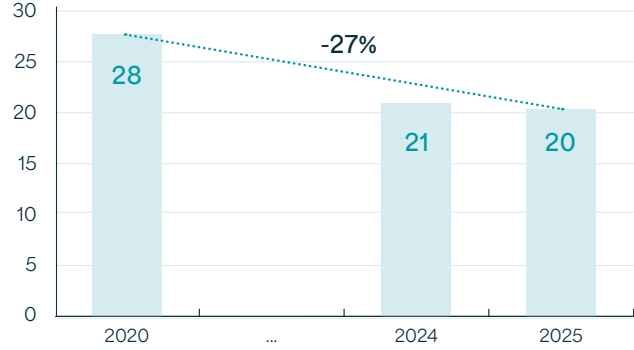
Totale elektriciteitsverbruik (kWh)



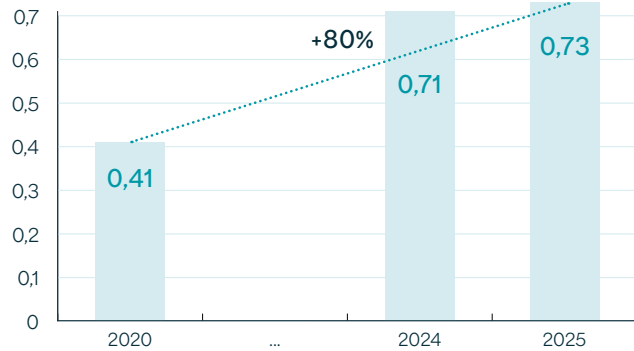
Energie-intensiteit (kWh/m²)



CO₂-intensiteit (kgCO₂e/m²)



Waterintensiteit (m³/m²)





Diepenbeek (BE) | Ter Rooierheide



Leuven (BE) | De Groene Boog

Duurzaamheidsversterking door de acquisitie van negen Belgische zorgsites

In december 2025 versterkte Care Property Invest haar Belgische zorgvastgoedportefeuille met de acquisitie van negen operationele zorgsites in Vlaanderen en Wallonië, uitgebaat door Korian Belgium. De toevoeging van deze moderne, gunstig gelegen residenties draagt positief bij aan de algemene energieprestatie van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap.

Het merendeel van de sites werd recent ontwikkeld en beschikt over sterke milieu-eigenschappen, waaronder efficiënte gebouwschillen, hoogwaardige technische installaties en in vele gevallen geïntegreerde zonne-energiecapaciteit. Deze kenmerken ondersteunen vanaf dag één een stabiele en energie-efficiënte exploitatie en versterken de langetermijnambitie van de Vennootschap om te evolueren naar een duurzamere, koolstofarme zorgportefeuille.

Voor de oudere componenten binnen de portefeuille heeft Care Property Invest duidelijke verbetertrajecten uitgewerkt. Gerichte energie-optimalisatiemaatregelen worden momenteel uitgewerkt en in verschillende gevallen zijn bovendien brede actieplannen in ontwikkeling om deze gebouwen voor te bereiden op toekomstige prestatienormen. Deze trajecten omvatten onder meer verbeteringen aan isolatie, ventilatie en verwarmingssystemen, evenals het potentieel voor uitbreiding van hernieuwbare-energieoplossingen, zodat alle activa evolueren in lijn met de interne duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap.

Met deze acquisitie versterkt Care Property Invest zowel haar positie in de Belgische zorgmarkt als het duurzaamheidsprofiel van haar portefeuille, door vandaag te investeren in energie-efficiënte gebouwen en tegelijk gerichte verbetertrajecten voor de toekomst uit te werken.

We blijven ons ervan bewust dat sommige panden momenteel een minder gunstige energie-efficiëntie hebben. Deze gebouwen wegen op onze algehele prestaties. Om dit aan te pakken, zijn we gestart met energie-audits in de hele portefeuille, te beginnen met de minst efficiënte gebouwen. Deze audits vormen de basis voor ambitieuze, gebouwspecifieke actieplannen. Tegelijkertijd werken we actief samen met onze exploitanten om gerichte capex-strategieën te definiëren die bijdragen aan een stelselmatige verbetering van de energieprestaties. Daarbij blijven we gebruik maken van ons duurzaamheidsscreeningskader, dat helpt

om prioriteiten te stellen en onze aanpak in lijn te houden met langetermijnklimaatdoelstellingen. Naast de stabilisatie van de energie-intensiteit bleef ook de waterintensiteit ongewijzigd ten opzichte van 2024 op 0,7 m³/m². Ten opzichte van 2022 komt dit overeen met een stijging van 29%, wat de portefeuillespecifieke kenmerken van het waterverbruik sinds de COVID-pandemie benadrukt. Een gedetailleerd overzicht van het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgasemissies van Care Property Invest is te vinden in bijlage II van deze duurzaamheidsverklaring.

2.1.4.2 Gebouwen met erfgoed

Care Property Invest is trots op haar gevarieerde portefeuille met verschillende gebouwen met een uniek erfgoed. Bij elke renovatie geven we voorrang aan het behoud van het karakter en de historische waarde van deze gebouwen. Het herbestemmen van erfgoedgebouwen tot woonzorgcentra creëert niet alleen nieuwe waarde voor onze bewoners, maar draagt ook bij aan een duurzamer ruimtegebruik. Door bestaande gebouwen te hergebruiken, vermijden we nieuwe bouwprojecten en beperken we de bijkomende uitstoot die gepaard gaat met materiaalgebruik en constructie. Tegelijk vermijden we de aanleg van bijkomende verharde oppervlaktes.

Bovendien bevordert deze herbestemmingsaanpak duurzame ontwikkeling waarbij de culturele identiteit van een gemeenschap behouden blijft terwijl er wordt voorzien in essentiële huisvesting voor ouderen.

Door erfgoedgebouwen te herbestemmen tot woonzorgcentra wil Care Property Invest een evenwicht vinden tussen het behoud van ons cultureel erfgoed en het invullen van de maatschappelijke behoefte aan kwalitatieve ouderenzorg. We blijven ons engageren voor de hoogste normen op het vlak van milieubewust bouwen én cultureel respect, en willen zo blijven innoveren binnen het domein van duurzame zorginfrastructuur.

Van bioscoop tot zorg: Duurzame herontwikkeling in Barcelona (ES)

In de wijk La Marina del Port in het zuidoosten van Barcelona werkte Care Property Invest samen met de lokale operator La Vostra Llar om een voormalige bioscoop te transformeren in een warm en modern woonzorgcentrum. Met behoud van de oorspronkelijke gevel werd het gebouw volledig herontwikkeld tot een woonzorgcentrum van 3.000 m² met 78 woonplaatsen en een dagcentrum voor 15 personen. Het project vond plaats via een asset deal met een forward funding overeenkomst, waarbij La Vostra Llar ook optrad als ontwikkelaar.

Met zijn hoogwaardige afwerking, huiselijke inrichting en houten accenten weerspiegelt La Marina een sterke focus op comfort en persoonlijke verbondenheid. Het woonzorgcentrum biedt kleinschalige wooneenheden en een uitnodigende patio, die het gevoel van geborgenheid en familiale nabijheid versterken. Met slechts 78 bewoners is La Marina het kleinste woonzorgcentrum in onze Spaanse portefeuille – de snelle bezetting sinds de opening bevestigt het succes van dit kleinschalige model.



In lijn met de duurzaamheidsvisie van Care Property Invest zijn in het gebouw verschillende milieuverantwoorde voorzieningen geïntegreerd, waaronder 51 fotovoltaïsche zonnepanelen, thermische zonnecollectoren, toestellen met een A+++-classificatie en een realtime energiebeheersysteem (EMS). Het La Marina project laat zien hoe stedelijk erfgoed kan worden omgevormd tot hoogwaardige, energie-efficiënte zorgomgevingen die voldoen aan zowel de behoeften van de bewoners als onze klimaatdoelstellingen.



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

2.1.4.3 Milieuprestaties van onze eigen activiteiten

Onze milieudoelstellingen reiken verder dan onze investeringsportefeuille: maatschappelijk verantwoord ondernemen en het maken van een positieve impact vormen een integraal deel van de manier waarop we onze eigen werking organiseren. De keuzes die we maken met betrekking tot ons kantoorgebouw, onze mobiliteit en zakenreizen weerspiegelen onze ambitie om klimaatneutraal te werken en onze ecologische voetafdruk structureel te verkleinen.

Als antwoord op de sterke groei van ons team werd in februari 2022 de uitbreiding van ons hoofdkantoor afgerond en in gebruik genomen. Zowel de renovatie van het bestaande gebouw als de bouw van het nieuwe bijgebouw gebeurden volgens de strengste milieunormen. Het ontwerp werd harmonieus geïntegreerd in de groene omgeving, om de impact op de buurt tot een minimum te beperken. Conform onze netto-nuldoelstellingen werd het geheel gerealiseerd volgens de principes van ‘bijna-energie neutraal bouwen’. Tot de duurzame ontwerpkenmerken behoren hoogwaardige thermische isolatie, zonwering, zonnepanelen, een geothermische warmtepomp, een groendak en een intelligent lichtsturingssysteem. Dankzij deze maatregelen is het energieverbruik voor verwarming, koeling, ventilatie en warm water minimaal. De resterende energievraag wordt volledig ingevuld met groene stroom, deels geproduceerd op de site en deels aangekocht bij hernieuwbare energieleveranciers.

Door de ingebruikname van het nieuwe bijgebouw, gebouwd zonder een gasaansluiting, zetten we een belangrijke stap in het verminderen van onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen. Het bijgebouw is voorzien van verbeterde isolatie en maakt gebruik van een elektrische warmtepomp voor verwarming.

Bijkomend voerden we in 2023 een uitgebreide energieaudit uit in ons hoofdkantoor om een beter inzicht te krijgen in ons verbruiksprofiel. Op basis van de bevindingen hebben we in 2024 gerichte verbeteracties ondernomen, die tot merkbare dalingen in energieverbruik hebben geleid. Voorbeelden zijn het optimaliseren van instellingen voor verwarming en elektrische toestellen, evenals het vergroten van de bewustwording bij de medewerkers via formele infosessies, waarin praktische richtlijnen werden aangereikt om duurzamere gewoonten toe te passen. Deze relatief eenvoudige gedragsveranderingen, gecombineerd met technische aanpassingen, hebben de energie-efficiëntie van het hele gebouw merkbaar verbeterd.

Om de duurzaamheid van onze werking verder te versterken, werden systemen geïnstalleerd voor regenwaterrecuperatie en -zuivering, evenals een monitoringssysteem voor waterverbruik. Deze geven ons een beter zicht op het verbruik en helpen ons om gericht in te grijpen waar nodig.

Mobiliteit is een andere belangrijke pijler in onze milieu-impact. Ons hoofdkantoor heeft een beveiligde ondergrondse fietsenstalling en oplaadpunten voor e-bikes, terwijl onze parking oplaadpunten voor EV's heeft en is aangelegd met waterdoorlatende materialen om de afvoer van regenwater te bevorderen. De parking is ontworpen om de buurt zo weinig mogelijk te belasten terwijl het comfortabel plaats biedt aan medewerkers en bezoekers.



Versnelling van onze transitie naar duurzame mobiliteit

De evoluerende wet- en regelgeving rond mobiliteit in België zal in de nabije toekomst gevolgen hebben voor zowel bedrijven als hun medewerkers. In anticipatie op deze veranderingen ontwikkelde Care Property Invest al in 2022 een duurzaam mobiliteitsprogramma dat proactieve voorbereiding combineert met gebruiksgemak voor werknemers.

Het programma markeert een strategische omslag naar een volledig elektrisch wagenpark. Sinds 1 januari 2023 moeten alle nieuwe bedrijfswagens volledig elektrisch zijn. Om deze overstap vlot te laten verlopen, werden de mobiliteitsbudgetten omgevormd tot Total Cost of Ownership (TCO)-budgetten, zodat financiële drempels worden weggenomen en medewerkers gefundeerde, toekomstgerichte keuzes kunnen maken.

Daarnaast neemt Care Property Invest 100% van de laadkosten voor zijn rekening – zowel voor professioneel als privégebruik – en voorziet het laadoplossingen thuis voor medewerkers. Ook op kantoor is er voldoende laadinfrastructuur aanwezig, en via toegang tot publieke laadpunten wordt maximale flexibiliteit gegarandeerd.

Ons ultieme doel is een volledig elektrisch wagenpark tegen 2027.

Vergeleken met onze referentie in 2022 zal deze overstap naar verwachting de CO₂-uitstoot van onze eigen werking met ongeveer 70% verminderen. Eind 2025 was al 44% van ons wagenpark geëlektrificeerd – een duidelijke stap vooruit richting onze langetermijndoelstelling.

We stimuleren onze medewerkers actief om duurzame keuzes te maken via bewustmakingsacties rond energieverbruik en mobiliteit. Sinds 2022 ondersteunen we de overstap naar milieuvriendelijker woon-werkverkeer via een intern mobiliteitsprogramma en zetten we geleidelijk in op een volledig elektrisch wagenpark (BEV). Sinds januari 2023 zijn alle nieuwe bedrijfswagens volledig elektrisch, met als doelstelling een 100% elektrisch wagenpark tegen 2027.

We zijn ons ook bewust van de milieu-impact van internationale dienstverplaatsingen. Hoewel reizen noodzakelijk is binnen onze internationale groeistrategie, blijven we focussen op impactbeperking. We blijven inzetten op slimme reisplanning, het bundelen van afspraken en het gebruik van digitale samenwerkingstools. Voor korte afstanden geven we prioriteit aan treinverkeer en elektrische voertuigen.

Via al deze initiatieven versterken we de milieuprestaties van onze eigen organisatie, met bijzondere aandacht voor energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, duurzame mobiliteit, waterbeheer en verantwoord reizen. Op die manier geven we het goede voorbeeld en bouwen we actief aan een sterke duurzaamheidsmentaliteit binnen ons hele team.

Ik fiets naar het werk: een groeiende traditie

In 2025 namen we opnieuw deel aan het nationale evenement “Ik fiets naar het werk”. Dit evenement is intussen uitgegroeid tot een vaste waarde binnen onze organisatie, met een enthousiaste groep medewerkers die bewust kiezen voor de fiets als vervoermiddel voor hun woon-werkverkeer. Door fietsen actief aan te moedigen stimuleren we niet alleen fysieke gezondheid en ecologische voordelen, maar onderstrepen we ook onze inzet voor een duurzamere werkcultuur.



3. Sociale informatie

 **Duurzame relaties bouwen - We streven naar een gelijke toegang tot duurzame en hoogwaardige zorgwoningen door gediversifieerde oplossingen te bieden aan senioren en mensen met een beperking. We erkennen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, zowel binnen onze portefeuille als via onze eigen activiteiten, om een positieve impact te hebben op de maatschappij en op onze medewerkers.**

3.1 Investeren in ons team

VSME B2; B8; B9; B10; C2

Het directe personeelsbestand van de Vennootschap bestaat uit werknemers die op de payroll staan voor investeringsmanagement, asset management en andere bedrijfsfuncties. Daarnaast doet de Vennootschap een beroep op zelfstandigen die op contractbasis voor Care Property Invest werken. Deze opdrachtnemers worden ingezet om werk uit te voeren dat anders door een werknemer zou worden uitgevoerd, met uitzondering van het college

van dagelijks bestuur. Care Property Invest doet geen beroep op externe uitzendbureaus voor kernactiviteiten.

De volgende paragrafen schetsen de impacts, risico's en kansen en de aanpak van Care Property Invest om deze te beheren. Indicatoren met betrekking tot VSME B8, B9 and B10 worden gerapporteerd in bijlage III van deze duurzaamheidsverklaring.

3.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS S1 - Eigen personeel	
1 Arbeidsvoorwaarden	
Risico - Korte termijn: Verhoogd personeelsverloop door mogelijk slechte werkomstandigheden	Mogelijk ontoereikende arbeidsomstandigheden kunnen leiden tot een verhoogd personeelsverloop, wat leidt tot aanzienlijke kosten voor werving, training en onboarding, en kan leiden tot verstoringen in de operationele continuïteit.
2 Gelijke behandeling en gelijke kansen voor iedereen	
Werkelijke positieve impact: Hogere tevredenheid, welzijn en productiviteit van werknemers	Bevordering van diversiteit, gelijke kansen en loopbaanontwikkeling door middel van training en ontwikkeling draagt bij aan een hogere tevredenheid, productiviteit, de mentale gezondheid en het algemene welzijn van medewerkers.
3 Werknemersbetrokkenheid	
Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte termijn: Positieve werkplek met betrokken werknemers	De betrokkenheid van werknemers die wordt bevorderd door Care Property Invest leidt tot een positieve werkplek met betrokken werknemers, een verbeterd moreel en een positieve sfeer en kan het personeelsverloop verlagen.
Risico - Korte en middellange termijn: Verhoogd personeelsverloop als gevolg van een lage betrokkenheid van werknemers	Een lage betrokkenheid van werknemers kan leiden tot verminderde productiviteit, meer verloop, ziekteverzuim en een lager moreel. Dit kan de bedrijfsresultaten en algemene prestaties onder druk zetten.

3.1.2 Benadering van impacts, risico's en kansen

VSME C6

Care Property Invest streeft naar een gezonde, inclusieve en ondersteunende werkomgeving voor al haar werknemers en zelfstandige opdrachtnemers die op structurele basis met de Vennootschap samenwerken. Het personeelsbeleid is afgestemd op internationaal erkende kaders zoals de UN Guiding Principles on Business and Human Rights, de ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work en de OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Deze beleidslijnen

omvatten de identificatie, analyse en het beheer van materiële impacts, risico's en kansen met betrekking tot het personeelsbestand. De inzichten uit de IRO-analyse zijn volledig geïntegreerd in de personeelsstrategie van Care Property Invest, met specifieke aandacht voor thema's zoals arbeidsomstandigheden, werknemersbetrokkenheid en gelijke kansen. De doelstellingen en acties die hieruit voortvloeien, worden in nauwe samenwerking met de HR-verantwoordelijke ontwikkeld.

3.1.2.1 Arbeidsomstandigheden en welzijn van werknemers

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Het **bevorderen van het welzijn op het werk** en de balans tussen werk en privé ondersteunen door middel van een formeel thuiswerkbeleid.
- Het **creëren van een veiligheidscultuur** op de werkplek door de werknemers regelmatig (minstens om de 2 jaar) een EHBO-training aan te bieden. 96% van onze werknemers heeft de afgelopen 2 jaar een dergelijke training gevolgd.

Een van de prioriteiten van Care Property Invest is het waarborgen van goede arbeidsomstandigheden en het welzijn van haar medewerkers. Slechte werkomstandigheden kunnen leiden tot hoger personeelsverloop, moeilijkheden bij aanwerving en operationele verstoringen. Om dergelijke risico's te vermijden, investeren we in een veilige, aangename en ondersteunende werkomgeving. We geloven in het bevorderen van de persoonlijke ontwikkeling, training en algemene werktevredenheid van ons personeel. Om dit te bereiken hebben we verschillende initiatieven geïmplementeerd om het fysieke en mentale welzijn van onze werknemers te bevorderen.

Zo hebben we onder meer een interne fitnessruimte ingericht die ter beschikking staat van alle medewerkers. Daarnaast organiseren we zowel formele als informele teambuildingactiviteiten, creëren we ruimte

voor persoonlijke en professionele groei, en ondersteunen we een gezonde werk-privébalans. Als onderdeel van onze inzet voor een inclusieve werkplek biedt de Vennootschap ook een ingerichte ruimte voor borstvoeding en kolven om jonge ouders te ondersteunen bij hun terugkeer naar het werk. Deze initiatieven helpen stress te verminderen en dragen bij aan een laag personeelsverloop.

Care Property Invest organiseert ook EHBO-trainingen voor al haar medewerkers. Deze opleiding stelt hen in staat om adequaat te reageren bij medische noodgevallen op de werkvloer of in de bredere gemeenschap. Door hierin te investeren, versterken we niet alleen de paraatheid, maar ook onze bedrijfscultuur rond gezondheid en veiligheid. We organiseren regelmatig dergelijke trainingen om ervoor te zorgen dat onze werknemers over de meest recente kennis en vaardigheden beschikken.

Care Property Invest erkent dat elke medewerker unieke behoeften heeft. Daarom bieden we via het Flex Income Plan de mogelijkheid om het loonpakket gedeeltelijk op maat samen te stellen. Medewerkers kunnen een deel van hun brutoloon en/of bonussen besteden aan categorieën zoals mobiliteit, multimedia, werk-privébalans en gezondheid. Zo kan iemand die graag reist kiezen voor extra vakantiedagen, terwijl een sportieve collega bijvoorbeeld een bedrijfsfiets verkiest.

3.1.2.2 Gelijke behandeling en kansen voor iedereen

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- **Formele evaluatieprocessen** met duidelijke doelstellingen en jaarlijkse prestatiebeoordeling voor alle werknemers.
- Het niveau behouden van **ten minste 40 uur training per VTE per jaar**. In 2025 heeft Care Property Invest 59u per VTE bereikt.

Care Property Invest streeft naar gelijke behandeling en kansen voor iedereen, en naar een diverse, inclusieve werkomgeving waarin medewerkers gewaardeerd worden op basis van hun vaardigheden, achtergrond en bijdrage. We bouwen aan een cultuur van rechtvaardigheid, respect en loopbaanontwikkeling, met aandacht voor gelijke verloning, professionele groei en een veilige werkomgeving zonder pesterijen, discriminatie of geweld.

Diversiteit en inclusie zijn stevig verankerd in ons personeelsbeleid. We zorgen ervoor dat alle medewerkers, ongeacht gender, afkomst of expertise, gelijke toegang hebben tot ontwikkelings- en doorgroeikansen. Care Property Invest promoot actief inclusieve aanwervingspraktijken, competentiegerichte evaluaties en gestructureerde loopbaantrajecten, om vooroordelen tegen te gaan en een eerlijke behandeling te waarborgen bij promoties, opleidingen en verloning. Als onderdeel van deze aanpak nemen alle medewerkers jaarlijks deel aan een competentiegericht evaluatieproces, dat

Om in te spelen op de veranderende verwachtingen van onze medewerkers, werd ook een formeel thuiswerkbeleid ingevoerd. Werknemers kunnen twee dagen per week van thuis uit werken en hebben de mogelijkheid om hun werktijden flexibel te organiseren, wat extra autonomie geeft over hun werkplek en dagindeling.

wordt ondersteund door functiekaarten. Dit zorgt voor transparante ontwikkeltrajecten en objectieve prestatiebeoordelingen. We hanteren het principe van “gelijke verloning voor gelijk werk”, met salarissen die afgestemd zijn op marktbenchmarks en individuele prestaties. Daarnaast voeren we een strikt anti-discriminatie- en anti-intimidatiebeleid. Werknemers kunnen in vertrouwen terecht bij een externe vertrouwenspersoon voor begeleiding. Deze vertrouwenspersoon speelt ook een centrale rol in het meldings- en klachtenproces rond discriminatie, intimidatie of andere psychosociale risico’s op het werk. We evalueren de effectiviteit van dit systeem op basis van feedback van medewerkers, zodat de meldingstructuren bekend en toegankelijk blijven.

Care Property Invest hecht veel belang aan gelijke toegang tot opleidingen. We stimuleren continu leren en professionele ontwikkeling via individuele en collectieve trajecten. Nieuwe medewerkers volgen vanaf hun eerste werkdag een grondig onboardingprogramma, met opleiding over onze werking, IT-systemen

en sectorspecifieke thema’s. Zo bevorderen we kennisdeling en samenwerking tussen teams, en zorgen we ervoor dat iedereen – ongeacht ervaring – goed voorbereid is op zijn of haar rol.

Daarnaast voorzien we individuele opleidingsplannen en maandelijkse interne trainingssessies rond belangrijke thema’s zoals

duurzaamheid, regelgeving, risicobeheer en trends in de vastgoedmarkt. Deze sessies versterken niet alleen de technische kennis, maar bieden ook kansen om inzichten uit te wisselen en de onderlinge verbondenheid binnen het team te vergroten.

3.1.2.3 Werknemersbetrokkenheid

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- De betrokkenheid en tevredenheid van werknemers opvolgen en verbeteren door middel van een **tweejaarlijkse werknemersbevraging**. De laatste personeelsenquête werd uitgevoerd in 2025.

Werknemersbetrokkenheid vormt een belangrijke pijler binnen het personeelsbeleid van Care Property Invest. We erkennen dat een lage betrokkenheid kan leiden tot productiviteitsverlies, ziekteverzuim en een hoger personeelsverloop, zoals ook aangetoond in onze IRO-analyse. Om dit risico te beheersen en de betrokkenheid te versterken, voert Care Property Invest op regelmatige basis tevredenheidsenquêtes uit. Deze peilen naar de werkbeleving, knelpunten en verbeterpunten, en vormen een belangrijke input voor het personeelsbeleid.

Daarnaast organiseert de Vennootschap interne kennisuitwisselingssessies, teambuildingevenementen en sportactiviteiten om onderlinge samenwerking te bevorderen. We moedigen medewerkers actief aan om hun stem te laten horen en mee vorm te geven aan onze organisatie. Door inspraak te geven in beslissingen en ruimte te creëren voor dialoog, bouwen we aan een open, motiverende en waarderende werkcultuur. Een omgeving waarin medewerkers zich gehoord voelen en zich blijvend willen engageren.



We streven naar gelijke kansen voor alle werknemers, omdat dit de basis vormt voor duurzame groei - zowel voor onze mensen als voor onze organisatie.

Betrokkenheid van werknemers bij lokale duurzaamheidsinitiatieven

Care Property Invest ondersteunt de betrokkenheid van medewerkers bij duurzaamheidsinitiatieven die aansluiten bij de bredere ESG-strategie. In 2025 werden verschillende activiteiten georganiseerd waaraan medewerkers vrijwillig deelnamen en die bijdroegen aan milieu- en sociale doelstellingen.

In september 2025, in het kader van World Cleanup Day, namen de medewerkers van Care Property Invest deel aan een lokaal schoonmaakinitiatief in samenwerking met de milieudienst van de gemeente Schoten. Uitgerust met materiaal dat door de gemeente ter beschikking werd gesteld, verzamelden kleine groepjes medewerkers zwerfvuil in de openbare ruimte. In totaal werd meer dan 30 kilo afval verzameld tijdens de actie die een uur duurde.

Daarnaast namen medewerkers deel aan een lokale bloeddonicampagne georganiseerd door het Rode Kruis in Schoten. Een 10-tal medewerkers gaven bloed, voor sommigen onder hen was het de eerste keer.

Deze initiatieven verhogen het bewustzijn van werknemers rond lokale milieu- en maatschappelijke uitdagingen en moedigen actieve participatie aan in lijn met de duurzaamheidswaarden van de Vennootschap.



3.2 Duurzame relaties met onze zorgverleners

VSME B2; C2

Als langetermijninvesteerder in zorgvastgoed stelt Care Property Invest de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de eindgebruikers, voornamelijk senioren en mensen met een mentale of fysieke beperking, centraal. Hoewel Care Property Invest de zorginstellingen die het bezit niet exploiteert, speelt het een cruciale rol in het creëren van de omstandigheden voor veilige, comfortabele en hoogwaardige omgevingen. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met haar huurders (overheidsinstanties of private zorgoperatoren) die instaan voor de zorgverlening aan de eindgebruikers.

Alle consumenten en eindgebruikers die mogelijk wezenlijk worden beïnvloed door de activiteiten van Care Property Invest vallen binnen het toepassingsgebied van onze impactanalyse. Dit omvat enerzijds de huurders (overheidsinstanties of private zorgoperatoren) die de directe klanten zijn van Care Property Invest, en anderzijds de eindgebruikers die in zorginstellingen verblijven. Hoewel de huurders verantwoordelijk zijn voor de zorgverlening, vertrouwen ze op Care Property Invest voor het leveren van hoogwaardige, duurzame en functionele infrastructuur die voldoet aan de wettelijke en operationele behoeften. Tegelijkertijd zijn veel eindgebruikers bijzonder kwetsbaar vanwege hun leeftijd, gezondheidstoestand of mobiliteitsbeperkingen. Daarom hecht Care Property Invest veel belang aan een inclusief ontwerp, aangepaste toegankelijkheid en de integratie van aangepaste technologieën en diensten. Deze aanpak ondersteunt onze huurders bij het efficiënt organiseren van zorg en verhoogt de veiligheid, het comfort en het welzijn van de bewoners.



Samen investeren in welzijn met AAP vzw

Care Property Invest ondersteunt AAP vzw via een driejarig sponsorprogramma dat de inzet van zes AAI-teams mogelijk maakt in verschillende woonzorgcentra. Deze teams, bestaande uit een begeleider en een huisdier, meestal een hond, brengen tweemaal per maand gestructureerde welzijnsbevorderende bezoeken, goed voor twintig sessies per jaar per WZC. De interacties stimuleren bewoners op sociaal, emotioneel en motorisch vlak en doorbreken op een toegankelijke manier gevoelens van eenzaamheid.

Om dit programma te financieren, zette het Care Property Invest-team zich uitzonderlijk in via een reeks interne fundraising-initiatieven. Medewerkers organiseerden onder meer een verkoop van gebak, hotdog- en hamburgerfestijnen, de actie Fiets Naar Je Werk Dag en een Walk & Run met spaghetti-actie. Daarnaast bracht de jubileumviering “30 jaar CPI”

extra middelen op. Onze eerste quiz werd een bijzonder succes en verhoogde de totaalinzamelingen aanzienlijk. Deze acties samen brachten meer dan € 6.400 op, waarna Care Property Invest dit bedrag verdubbelde als extra engagement richting het sponsorprogramma.

Dankzij deze gezamenlijke inspanning kan AAP vzw haar werking verder professionaliseren, inclusief opleiding, begeleiding en verzekering van de teams. Zo dragen we bij aan warme, mensgerichte zorgomgevingen binnen onze portefeuille en ondersteunen we een initiatief dat tastbare meerwaarde creëert voor bewoners, familieleden en medewerkers.

3.2.1 Gevolgen, risico's en kansen

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS S4 - Consumenten en eindgebruikers	
1	Gezondheid, veiligheid en welzijn van eindgebruikers
Werkelijke positieve impact: Gebouweisen creëren veilige, comfortabele en hoogwaardige omgevingen voor eindgebruikers	De impact is beperkt tot de rol van Care Property Invest als eigenaar van de activa. Hoewel de Vennootschap geen verzorgingstehuizen exploiteert of rechtstreeks invloed heeft op de behandeling van bewoners, levert het een positieve bijdrage door ervoor te zorgen dat de bouweisen een veilige, comfortabele en hoogwaardige omgeving creëren voor de eindgebruikers.
Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Groeiende behoefte aan gespecialiseerde woonoplossingen voor ouderen	De vergrijzing creëert een groeiende behoefte aan gespecialiseerde, kwalitatief hoogwaardige woonoplossingen voor ouderen (onze eindgebruikers). Verschillende Europese landen bieden aantrekkelijke vooruitzichten voor investeringen in zorgvastgoed.

3.2.2 Benadering van impacts, risico's en kansen

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- In 2024 werd een **duurzaamheidscharter** ontwikkeld om de gezamenlijke ESG-engagementen met de zorgoperatoren te formaliseren. In 2025 werd het charter aan de operatoren voorgelegd om samen de stapsgewijze implementatie ervan te evalueren.
- De Vennootschap lanceerde haar eerste **tevredenheidsenquête bij huurders**. Met elke operator worden bilaterale gesprekken georganiseerd om hun feedback te bespreken en mogelijke verbeterkansen te verkennen.
- Elk jaar nemen medewerkers deel aan de **vrijwilligersdagen** en doen ze één of twee dagen vrijwilligerswerk in een van de woonzorgcentra van Care Property Invest.

De aanpak van de Vennootschap voor nieuwe ontwikkelingen is gebaseerd op drie essentiële criteria: de ervaring en behoeften van de bewoner, de economische haalbaarheid voor de exploitant en de duurzaamheid van het gebouw - op milieu- en sociaal gebied. De focus van Care Property Invest op efficiënt gebruik van ruimte en energie vertaalt zich in lagere operationele kosten voor huurders en een kleinere ecologische voetafdruk. Deze resultaten worden bereikt door langdurige partnerschappen met aannemers en projectontwikkelaars. Met meer dan 30 jaar ervaring heeft Care Property Invest duurzame relaties opgebouwd met bouwpartners, waardoor we evolueerden van een klassieke vraag-en-aanbodrelatie naar een gezamenlijk streven naar innovatieve en toekomstbestendige zorginfrastructuur.

Care Property Invest zorgt ervoor dat het ontwerp, de bouw en het onderhoud van haar gebouwen voldoen aan hoge normen op het gebied van veiligheid, toegankelijkheid en gebruikerscomfort. Naast de functionele vereisten hecht de Vennootschap veel belang aan milieuvriendelijke en mensgerichte ontwerpprincipes, zoals een hoge binnenlucht- en waterkwaliteit, optimaal thermisch en akoestisch comfort en toegang tot natuurlijk daglicht, om gezonde en aangename leefomgevingen te creëren. In veel projecten worden bovendien biophilic elementen en verbinding met de omliggende omgeving geïntegreerd, wat het welzijnsgevoel van bewoners versterkt.

De gediversifieerde portefeuille van de Vennootschap weerspiegelt de ambitie om tegemoet te komen aan de uiteenlopende zorgnoden, variërend van assistentiewoningen tot woonzorgcentra en voorzieningen voor kortverblijf voor ouderen en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze diversiteit stelt ons in staat om oplossingen te bieden voor verschillende zorgprofielen en financiële mogelijkheden, met blijvende aandacht voor kwaliteit van zorg, sociale inclusie en algemeen welzijn.

Zo spelen recente projecten rond assistentie-woningen expliciet in op de behoeften van een nieuwe generatie ouderen die belang hecht aan autonomie en zelfredzaamheid. Deze gebouwen combineren doordachte architectuur met slimme technologieën en optionele diensten, waardoor veiligheid en comfort versterkt worden. Aandacht voor zowel fysieke als mentale gezondheid is daarbij ingebed in elke fase van de vastgoedcyclus, van ontwerp en ontwikkeling tot langetermijn asset management.

Oplossingen op maat voor onze zorgverleners

Binnen het segment van assistentie-woningen werkt Care Property Invest geregeld met **turnkeycontracten**, waarbij een volledig afgewerkt project wordt opgeleverd aan de zorgoperator. In die gevallen nemen wij de volledige verantwoordelijkheid op ons voor het toezicht en de opvolging gedurende de volledige levenscyclus van het project. Dit omvat onder meer het beheer van de volledige administratieve en contractuele verplichtingen: van stedenbouwkundige vergunningen, aanbestedingen en voortgangsrapporten tot nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken. Deze aanpak garandeert een zorgvuldige opvolging van elk dossier en een continue dialoog tussen Care Property Invest en de operator. Tijdens het hele proces besteden we bijzondere aandacht aan het beheersen en optimaliseren van de uitgaven.

Door deze verantwoordelijkheden op ons te nemen, geven we zorgverleners de ruimte om zich volledig te concentreren op hun kerntaak: het verlenen van kwaliteitsvolle zorg aan hun bewoners.

Als alternatief kunnen we samenwerken in een formule waarbij onze investerings- en bouwexpertise wordt gecombineerd met de zorginhoudelijke kennis van de operator. Deze samenwerking leidt tot geïntegreerde oplossingen die afgestemd zijn op de noden van zowel de exploitant als de eindgebruiker.



De positieve impact van onze aanpak is zowel strategisch als sociaal. De hoogwaardige infrastructuur van Care Property Invest ondersteunt onze huurders bij het leveren van essentiële zorgdiensten en draagt bij aan een waardige, veilige en comfortabele woonomgeving voor kwetsbare eindgebruikers.

Hoewel Care Property Invest geen rechtstreeks contact heeft met eindgebruikers, erkennen we onze verantwoordelijkheid om hun levenskwaliteit te ondersteunen via de manier waarop onze gebouwen zijn ontworpen en beheerd. Daarom voeren we due diligence uit op het vlak van ontwerp, verwerken we actief feedback van huurders, en blijven we onze investeringscriteria bijsturen op basis van veranderende zorgmodellen en gebruikersverwachtingen. We versterken onze samenwerking met exploitanten ook door gezamenlijke duurzaamheidsdoelstellingen te formaliseren.

In dat kader ontwikkelde Care Property Invest een duurzaamheidscharter dat duidelijke verwachtingen vastlegt over mensenrechten, gezondheid en welzijn, en ethisch ondernemerschap. Het charter sluit aan bij internationale kaders zoals de UN Guiding Principles on Business and Human Rights, de ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work en de OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Het bevat principes over non-discriminatie, veiligheid, het voorkomen van kinder- en dwangarbeid, en maatschappelijke betrokkenheid.

Het Sustainability Charter dient als referentiekader ter ondersteuning van een constructief dialoog met huurders, en de stapsgewijze implementatie ervan zal gezamenlijk worden geëvalueerd. Het Charter legt een inspanningsverbintenis vast en moedigt alle partijen aan om samen te werken aan gedeelde ESG-doelstellingen, met blijvende aandacht voor de rechten en het welzijn van eindgebruikers.

Daarnaast voerde de Vennootschap in 2025 haar eerste tevredenheidsenquête bij huurders uit om de verwachtingen van exploitanten binnen de portefeuille op een structurele manier in kaart te brengen. De resultaten van de enquête, die een participatiegraad van 96% behaalde, toonden een overwegend positieve perceptie van Care Property Invest als een professionele en betrouwbare verhuurder, weerspiegeld in een Net Promoter Score (NPS) van 23%, wat wijst op een solide niveau van vertrouwen en partnerschap onder de huurders. Naast sterke scores op communicatie, professionaliteit en algemene tevredenheid, bracht de enquête terugkerende thema's aan het licht, zoals interesse in bijkomende duurzaamheidsmaatregelen en de wens om goede praktijken uit te wisselen rond gebouwon ontwerp en -beheer.

Op basis van deze inzichten zal Care Property Invest met elke operator bilaterale gesprekken organiseren om hun feedback in detail te bespreken en samen mogelijke verbeterkansen te verkennen. Dit zorgt voor een continue dialoog, versterkt langdurige relaties en ondersteunt verdere verbeteringen in servicekwaliteit en operationele prestaties.

Voortbouwend op deze aanpak, die prioriteit geeft aan het welzijn van eindgebruikers en gedeelde ESG-engagementen bevordert, erkent Care Property Invest een belangrijke en groeiende opportuniteit: de toenemende vraag naar gespecialiseerde, kwalitatieve huisvesting voor ouderen als gevolg van de vergrijzing in Europa. Deze demografische trend creëert op korte, middellange en lange termijn gunstige vooruitzichten voor investeringen in zorgvastgoed. Care Property Invest is goed gepositioneerd om hierop in te spelen door haar aanwezigheid in groeiende markten uit te breiden en haar portefeuille verder te diversifiëren met innovatieve, duurzame woonconcepten die inspelen op de evoluerende noden van zowel eindgebruikers als zorgverleners. Onze capaciteit om flexibele, toekomstgerichte vastgoedoplossingen aan te bieden versterkt onze concurrentiepositie en draagt tegelijkertijd bij aan bredere maatschappelijke doelstellingen zoals gezond ouder worden en sociale inclusie.

Vrijwilligersdagen in samenwerking met Vulpia

De kans om het dagelijkse ritme van een zorginstelling te ervaren is bijzonder waardevol. Als onderdeel van ons engagement om een duurzame relatie op te bouwen met onze zorgoperatoren, deden in het voorjaar en de herfst van 2025 alle medewerkers van Care Property Invest, inclusief het college van dagelijks bestuur, één of twee dagen vrijwilligerswerk in verschillende woonzorgcentra van Vulpia. Dit initiatief wil niet alleen een zinvolle bijdrage leveren aan de gemeenschap, maar biedt medewerkers ook de kans om praktijkervaring op te doen met de omgevingen die ze mee helpen vormgeven. Het zorgt voor meer inzicht in de dagelijkse werking van onze huurders en versterkt de verbondenheid met onze maatschappelijke opdracht.

De samenwerking tussen Vulpia en Care Property Invest creëerde een warme sfeer van wederzijdse waardering en betrokkenheid. Onze medewerkers werden hartelijk ontvangen en draaiden mee in de dagelijkse werking van de zorginstellingen. Het initiatief is nu een jaarlijks evenement geworden. In samenwerking met Vulpia blijven we evalueren hoe deze vrijwilligersdagen verder kunnen worden verbeterd, zowel om de ervaring voor onze medewerkers te verbeteren als om ervoor te zorgen dat onze ondersteuning aansluit bij de specifieke behoeften van de zorgteams tijdens ons bezoek.



4. Governance informatie



Een ethisch verantwoord beleid voeren – We streven naar een sterke cultuur van ethisch gedrag, transparantie en verantwoordingsplicht in de hele organisatie en onze activiteiten te creëren en te handhaven.

4.1 Algemeen

4.1.1 Gevolgen, risico's en kansen

VSME B2; C2

Bij Care Property Invest zijn ethisch zakendoen en sterk bestuur van fundamenteel belang voor ons succes op lange termijn. We cultiveren een bedrijfscultuur die verankerd is in respect, rechtvaardigheid en integriteit, en positioneren ons als een verantwoordelijke en ethische speler in de bedrijfswereld. Deze waarden sturen onze besluitvorming en interacties met stakeholders, en zorgen ervoor dat we transparant en verantwoordelijk te werk gaan.

Materieel IRO	Beschrijving
ESRS G1 - Zakelijk gedrag	
1	Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek
Werkelijke en potentiële positieve impact - Korte, middellange en lange termijn: Bedrijfscultuur die respect, eerlijkheid en integriteit bevordert	Care Property Invest bevordert een bedrijfscultuur met waarden en normen die respect, eerlijkheid en integriteit stimuleren, waardoor de Vennootschap een verantwoordelijke en ethische leider in de zakenwereld is.
Kansen - Korte, middellange en lange termijn: Een gezond bedrijf als gevolg van een ethische bedrijfscultuur	Een sterke, ethische cultuur leidt tot een gezond bedrijf, ondersteunt waardecreatie op lange termijn en versterkt de reputatie van Care Property Invest als verantwoordelijke en betrouwbare investeerder.
2	Cyberbeveiliging en gegevensbescherming
Risico - Korte en middellange termijn: Verstoring van de bedrijfsvoering door slechte cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's	Ondermaatse cyberbeveiliging en gegevensbeschermingsprogramma's kunnen leiden tot verstoringen in de werking van computersystemen, het binnendringen van virussen in software en het opzettelijk misbruiken of beschadigen van IT-middelen. Het ontbreken van een concreet GDPR-actieplan brengt risico's met zich mee op vlak van de naleving van de wetgeving.

Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek, en cyberbeveiliging en gegevensbescherming zijn belangrijke onderwerpen om duurzame waarde te creëren bij Care Property Invest. Een sterk ethisch fundament vermindert het risico op wangedrag, versterkt zakelijke relaties en vergroot het vertrouwen van investeerders, huurders en andere stakeholders. Ook cyberbeveiliging en gegevensbescherming zijn van cruciaal belang in een steeds meer gedigitaliseerde omgeving. Een goed gestructureerd kader voor IT-governance vermindert het risico op datalekken en cyberaanvallen, beschermt gevoelige informatie en garandeert bedrijfscontinuïteit. Een zwakke IT-infrastructuur daarentegen verhoogt de blootstelling aan operationele, financiële en reputatierisico's.

Deze belangrijke onderwerpen hebben invloed op de Vennootschap in de hele waardeketen, van interne bestuursstructuren tot interacties met externe partners. Ethische bedrijfspraktijken ondersteunen de naleving van regelgeving en het vertrouwen op lange termijn, terwijl robuuste cyberveiligheid bijdraagt aan digitale weerbaarheid en gegevensintegriteit. Door deze aspecten strategisch aan te pakken, beheersen we risico's, benutten we efficiëntiekansen en versterken we onze positie als betrouwbare vastgoedinvesteerder.

4.1.2 Governance van zakelijk gedrag

De raad van bestuur van Care Property Invest speelt een cruciale rol in het garanderen dat de bedrijfsvoering van de Vennootschap in lijn blijft met de hoogste ethische normen. Als onderdeel van het governancekader houdt de raad zich aan de principes die zijn uiteengezet in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur, dat duidelijke richtlijnen geeft voor de management- en controlestructuur van de onderneming. De bestuursorganen werken samen om transparantie, verantwoordingsplicht en verantwoordelijk gedrag op elk niveau van de organisatie te garanderen en het vertrouwen tussen aandeelhouders, investeerders en belanghebbenden te bevorderen. De raad van bestuur zorgt ervoor dat deze principes consequent worden gevolgd en dat de Vennootschap opereert op een manier die zowel aan de wettelijke eisen als aan de eigen ethische normen voldoet.

Een belangrijk aspect van dit toezicht is de betrokkenheid van de raad bij de evaluatie en goedkeuring van interne beleidsdocumenten, waaronder het handelingsreglement, die regels bevat ter voorkoming van marktmisbruik en ter waarborging van eerlijke handelspraktijken. De naleving van deze code en van de bredere Code 2020 voor beursgenoteerde ondernemingen onderstreept het engagement van Care Property Invest om de integriteit van de markt te vrijwaren. Daarnaast speelt het auditcomité een centrale rol in het toezicht op het systeem van interne controle en risicobeheer. Het comité waakt erover dat het college van dagelijks bestuur doeltreffend de belangrijkste risico's identificeert, beoordeelt

en beheert, met bijzondere aandacht voor de continuïteit van de activiteiten. Dit toezicht garandeert dat risico's tijdig en adequaat worden gerapporteerd aan de raad van bestuur, zodat weloverwogen beslissingen kunnen worden genomen in het belang van de duurzame groei van Care Property Invest.

De leden van de raad van bestuur brengen een brede expertise mee op het vlak van governance, bedrijfsethiek en financieel toezicht. Die gedeelde kennis stelt hen in staat om het ethische kader van de onderneming te bewaken en te verzekeren dat Care Property Invest zijn waarden in de praktijk blijft brengen. De raad waarborgt ook de naleving van zowel interne richtlijnen als externe regelgeving. Een overzicht van de expertise van de individuele leden is opgenomen in de Verklaring inzake deugdelijk bestuur van dit verslag.

4.2 Bedrijfscultuur en bedrijfsethiek

4.2.1 Benadering van impacts, risico's en kansen

VSME B11; C6

Bij Care Property Invest vormen bedrijfscultuur en bedrijfsethiek de kern van onze werking en zijn ze essentieel voor succes op lange termijn. Ons integriteitsbeleid zet de toon voor hoe we zakendoen en waarborgt dat alle medewerkers, het college van dagelijks bestuur, de raad van bestuur en externe partners handelen volgens de hoogste normen van ethiek, transparantie en verantwoordelijkheid. Dit beleid gaat verder dan louter naleving: het bevordert een organisatiecultuur waarin elk individu verantwoordelijkheid draagt voor zijn of haar daden en beslissingen. Het weerspiegelt onze kernwaarden van integriteit, respect en verantwoordelijkheid, die richting geven aan onze interacties met aandeelhouders, werknemers, klanten, leveranciers en andere belanghebbenden.

Het integriteitsbeleid schetst het engagement van de Vennootschap ten aanzien van ethisch gedrag en biedt een duidelijk actiekader wanneer wetten of procedures onduidelijk kunnen zijn. Het benadrukt het belang van persoonlijke verantwoordelijkheid en moreel handelen, en garandeert dat alle bedrijfsactiviteiten aansluiten

bij onze missie, visie en waarden. Dit kader is cruciaal om het vertrouwen van alle stakeholders te behouden, omdat het aantoont dat onze handelingen consequent in lijn zijn met onze ethische en duurzame ambities.

Ons anticorruptie- en omkopingsbeleid, dat is afgestemd op de Conventie tegen Corruptie van de Verenigde Naties, maakt deel uit van ons bredere governancekader. Tot op heden is Care Property Invest nog nooit veroordeeld of beboet voor overtreding van anti-corruptie- of anti-omkopingswetten, wat de effectiviteit onderstreept van onze interne controles en de ethische cultuur die we bevorderen door middel van voortdurende bewustwording en training van medewerkers.

Onze toewijding aan ethisch zakendoen strekt zich ook uit tot onze externe partners. Via onze gedragscode voor leveranciers betrekken we onze leveranciers als actieve partners bij onze duurzaamheidsstrategie. Deze code weerspiegelt onze waarden en ESG-verplichtingen en bevat duidelijke verwachtingen rond milieuzorg, mensenrechten, eerlijke arbeidspraktijken, anti-corruptie en gegevensbescherming. We verwachten dat alle leveranciers die producten of diensten leveren aan Care Property Invest deze principes naleven, en moedigen hen aan om deze ook binnen hun eigen toeleveringsketen te bevorderen. Verantwoord inkopen en transparante samenwerking zijn essentieel om onze langetermijndoelstellingen te realiseren en samen te bouwen aan een toekomstgerichte zorgomgeving.

De raad van bestuur speelt een cruciale rol bij het vormgeven en behouden van deze bedrijfscultuur en zorgt ervoor dat deze in lijn is met de strategische doelen en ethische normen van de Vennootschap. De raad zet de toon aan de top en stimuleert integriteit en verantwoord gedrag. Daarnaast evalueert de raad regelmatig de ethische prestaties van de Vennootschap en zorgt ervoor dat deze waarden op elk niveau van de Vennootschap worden nageleefd.

Ethisch ondernemen is een fundamentele voorwaarde voor duurzame groei. Daarom heeft Care Property Invest robuuste mechanismen opgezet om zorgen over onethisch gedrag te detecteren, melden en onderzoeken. Ons klokkenluiderbeleid voorziet veilige en vertrouwelijke meldkanalen, zowel voor medewerkers als externe stakeholders, zonder risico op vergelding. Werknemers worden via de interne communicatiekanalen geïnformeerd over het beleid en de beschikbare meldingsprocedures, terwijl externe stakeholders het volledig klokkenluiderbeleid kunnen raadplegen op de website van de Vennootschap, zodat alle partijen over duidelijke en toegankelijke informatie beschikken. Tot op heden werden er nog geen meldingen geregistreerd, maar de compliance officer is verantwoordelijk voor het beheer van mogelijk toekomstige dossiers. Hij verzekert een objectieve en tijdige opvolging, inclusief corrigerende maatregelen wanneer nodig. Deze proactieve aanpak waarborgt dat eventuele bezorgdheden op een transparante en doeltreffende manier behandeld worden.

Opleiding vormt een essentieel onderdeel van onze ethische bedrijfscultuur. Jaarlijks organiseert de compliance officer trainingen voor alle medewerkers, waarin o.a. het integriteitsbeleid, het beleid inzake corruptie en omkoping en de gedragscode voor leveranciers worden behandeld.

Zo zorgen we ervoor dat alle medewerkers onze richtlijnen begrijpen en kunnen toepassen in hun dagelijkse werk. Door deze ethische mindset organisatiebreed te versterken, geven we medewerkers het vertrouwen en de tools om correcte beslissingen te nemen, in lijn met onze kernwaarden.

Bepaalde functies binnen de Vennootschap, met name die met toegang tot gevoelige financiële gegevens of beslissingsbevoegdheid over investeringen, zijn inherent kwetsbaarder voor ethische risico's. Care Property Invest voert hier gerichte interne controles in om te waarborgen dat ook in deze risicoposities de hoogste ethische standaarden worden nageleefd.

Onze inzet voor het UN Global Compact

Onze sterke ethische cultuur en toewijding aan verantwoord ondernemen worden verder versterkt door onze steun aan het UN Global Compact en de tien universele principes ervan. In lijn met dit engagement onderschrijven we deze principes in al onze activiteiten. Ze zijn gebaseerd op vier fundamentele pijlers: mensenrechten, arbeidsnormen, milieu en anti-corruptie. We zetten ons in voor het ondersteunen, respecteren en beschermen van mensenrechten die internationaal erkend zijn en we zorgen ervoor dat we op geen enkele manier meewerken aan schendingen van mensenrechten. We zetten ons ook in voor de naleving van de vrijheid van vereniging, de erkenning van het recht op collectieve onderhandelingen, het verbannen van dwangarbeid en kinderarbeid en de bevordering van gelijkheid door elke vorm van discriminatie uit te sluiten.

Bovendien beloven we een voorzorgsbenadering te hanteren om milieuproblemen aan te pakken (i.e. preventie in plaats van herstel), door proactief initiatieven te nemen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen en de ontwikkeling en verspreiding van milieuvriendelijke technologieën te ondersteunen. Tot slot nemen we een duidelijke stelling tegen alle vormen van corruptie, afpersing en omkoping.



4.2.2 Maatstaven en doelen

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- Jaarlijkse training over bedrijfscultuur en bedrijfsethiek maakt deel uit van ons interne opleidingsprogramma en wordt georganiseerd voor alle medewerkers.

In het kader van ons blijvend streven naar de hoogste ethische normen, heeft Care Property Invest als permanente doelstelling geformuleerd dat alle medewerkers jaarlijks een opleiding volgen over bedrijfscultuur en bedrijfsethiek. Deze opleiding is volledig geïntegreerd in ons interne opleidingsprogramma. Het zorgt ervoor dat medewerkers, van starters tot leden van het college van dagelijks bestuur, beschikken over de juiste kennis en vaardigheden om wettelijk en ethisch correct te handelen.

Het opleidingsprogramma behandelt essentiële thema's, zoals ethische besluitvorming, preventie van belangenconflicten en naleving van zowel wettelijke bepalingen als intern beleid (bijv. integriteitsbeleid, anticorruptie- en omkopingsbeleid, gedragscode voor leveranciers...). De training wordt jaarlijks georganiseerd zodat medewerkers op de hoogte blijven van hun verantwoordelijkheden, wijzigingen in wetgeving en aanpassingen in interne procedures. We evalueren de effectiviteit van de opleiding op regelmatige basis. Medewerkersfeedback wordt gebruikt om de inhoud en de manier van aanbieden voortdurend te verbeteren.

Carabanchel (ES) | Emera Carabanchel



Zo blijft de opleiding relevant en doeltreffend bij het aanpakken van nieuwe risico's en het versterken van onze ethische bedrijfscultuur.

De opleiding geldt voor alle medewerkers binnen de organisatie, inclusief het college van dagelijks bestuur, om een uniforme benadering van zakelijk gedrag te garanderen. Door dit programma breed uit te rollen, zorgen we ervoor dat elke medewerker, ongeacht rol of locatie, vertrouwd is met onze ethische standaarden.

De verwachte resultaten van dit initiatief zijn duidelijk: we willen de naleving van wettelijke en ethische normen versterken, verantwoorde besluitvorming aanmoedigen, het risico op belangenconflict verminderen en onze relaties met stakeholders verbeteren door transparantie en verantwoordingsplicht te bevorderen. Het blijft een fundamenteel onderdeel van onze strategie voor medewerkersontwikkeling.

4.3 Cyberbeveiliging en gegevensbescherming

4.3.1 Benadering van impacts, risico's en kansen

Bij Care Property Invest vormen cyberveiligheid en gegevensbescherming een integraal onderdeel van onze activiteiten. We zetten ons in om gevoelige informatie optimaal te beveiligen en bedrijfscontinuïteit te waarborgen. Als onderdeel van onze proactieve aanpak streven we naar een beveiligingscultuur die is ingebed in elk aspect van de organisatie. We hanteren een nultolerantiebeleid ten aanzien van inbreuken op de beveiliging en zorgen ervoor dat cyberveiligheid een kernwaarde is binnen onze cultuur en activiteiten.

Om de materiële risico's en kansen met betrekking tot cyberbeveiliging en gegevensbescherming te beheren, beschikt Care Property Invest over beleidsmaatregelen en controlemechanismen die bescherming bieden tegen zowel bekende als opkomende bedreigingen. We voeren regelmatig risicoanalyses uit op het gebied van cyberbeveiliging om kwetsbaarheden in onze IT-systemen te identificeren en potentiële bedreigingen proactief aan te pakken. Zo vergroten we de veerkracht van onze infrastructuur en kunnen we tijdig bijsturen waar nodig.

Onze aanpak omvat strikte beveiligingsprotocollen die continu worden geüpdatet in functie van het snel veranderende cyberdreigingslandschap. Bij een incident engageren we ons tot een onmiddellijke en grondige evaluatie, gevolgd door de noodzakelijke corrigerende acties om de integriteit en veiligheid van de organisatie te vrijwaren.

Care Property Invest organiseert ook regelmatige bewustmakingstrainingen voor alle medewerkers. Deze opleidingen verhogen het bewustzijn over cyberrisico's en verbeteren het inzicht in best practices voor gegevensbescherming.

Om de bedrijfscontinuïteit te garanderen, worden al onze bedrijfsapplicaties en data gehost in een veilige en schaalbare cloudomgeving. Deze set-up vergroot de flexibiliteit, verlaagt operationele kosten en maakt veilig thuiswerken mogelijk.

Met deze initiatieven beschermt Care Property Invest niet alleen haar eigen data en middelen, maar ook die van haar klanten en partners. Onze voortdurende inspanningen bereiden ons voor

op de volledige naleving van de NIS 2-richtlijn tegen 2026. In dat kader hebben we gerichte opleidingen geïntroduceerd voor medewerkers in gevoelige functies, inclusief het college van dagelijks bestuur, met specifieke focus op de vereisten van de NIS 2-richtlijn. Zo zorgen we ervoor dat zij optimaal voorbereid zijn op deze nieuwe regelgeving.

4.3.2 Maatstaven en doelen

DOELSTELLINGEN & ACTIES

- **Regelmatige cyberbewustzijnstraining voor alle medewerkers.** In 2025 heeft 100% van de werknemers regelmatig cybersecuritytraining gevolgd en het Phished Gold-certificaat behaald.
- **Behouden van nul beveiligingsinbreuken.**

We hebben permanente doelen vastgelegd om regelmatige cyberbewustzijnstrainingen te geven aan alle werknemers en een nultolerantie voor beveiligingsinbreuken te handhaven. In 2025 volgde 100% van onze medewerkers succesvol de training en behaalde het Phished Gold-certificaat. Er werden geen beveiligingsinbreuken gemeld, wat de doeltreffendheid van onze aanpak weerspiegelt.

De belangrijkste acties om deze doelen te bereiken zijn onder andere het regelmatig uitvoeren van risicoanalyses op het gebied van cyberbeveiliging, het implementeren van bijgewerkte beveiligingsprotocollen en het geven van jaarlijkse trainingen aan alle blootgestelde functies, inclusief het college van dagelijks bestuur.

Onze uitgebreide cloudomgeving zorgt voor verbeterde beveiliging en bedrijfscontinuïteit, en versterkt zo onze cyberweerbaarheid. Deze acties ondersteunen onze voorbereiding op volledige naleving van de NIS 2-richtlijn tegen 2026.

5. Bijlagen

5.1 Bijlage I - EPRA Overkoepelende aanbevelingen

Deze duurzaamheidsverklaring is gebaseerd op de EPRA sBPR-richtlijnen en is in overeenstemming met de ESG-richtlijnen van Euronext en de standaarden van het Global Reporting Initiative (GRI): Core level. Er is rekening gehouden met het sectorspecifieke supplement van het GRI voor de bouw- en vastgoedsector.

Organisatorische grenzen

Deze duurzaamheidsverklaring heeft betrekking op ons zorgvastgoed in eigendom, in overeenstemming met de principes van het Greenhouse Gas Protocol. 100% van onze portefeuille wordt indirect beheerd (onder controle van de huurder) zonder operationele controle. De gepubliceerde gegevens zijn berekend op basis van informatie die door Care Property Invest is verkregen uit energiemonitoringsystemen (EMS) die in onze vastgoedbeleggingen zijn geïnstalleerd, of informatie die rechtstreeks van de huurder is verkregen. Aangezien we geen toegang hebben tot gegevens van onze assistentiewoningen, worden deze systematisch uitgesloten van de scope. Enkel onze investeringsportefeuille, 74 sites (417.384 m²), van de 157 sites in onze totale operationele portefeuille (exclusief projecten in ontwikkeling, samen goed voor 661.926 m²), is opgenomen in de monitoringscope. Dit vertegenwoordigt 63% van onze totale portefeuille op basis van oppervlakte. De initiële portefeuille van financiële leasings aan lokale overheden en de groepen van assistentiewoningen worden niet meegeteld, aangezien elke flat is uitgerust met een eigen privé water- en energiemeter die volledig onder beheer van de bewoner (eindgebruiker) valt. Deze privémeters kunnen niet worden opgevolgd door Care Property Invest vanwege de complexiteit van de gegevensverzameling en de privacyoverwegingen van de huurder.

Uitzonderlijk dekt de indicator Cert-Tot 100% van de totale portefeuille van Care Property Invest, exclusief de projecten in ontwikkeling (661.926 m²). Het gecertificeerde percentage wordt berekend op basis van het aantal m² waarvoor een certificaat werd vastgesteld ten opzichte van het aantal m² van de operationele portefeuille (totale portefeuille exclusief projecten in ontwikkeling).

Bedrijfsgegevens omvatten 100% van onze dagelijkse activiteiten binnen ons hoofdkantoor (1.255 m²). Sociale gegevens worden rechtstreeks verkregen van onze afdeling Human Resources (HR).

Dekking

De dekking wordt uitgedrukt in % m² ten opzichte van de totale m² en aangegeven in de tabellen voor elke indicator. De dekking voor de EPRA-milieu-indicatoren (energie, water en afval) is berekend op basis van de investeringsportefeuille (417.384 m²). Dit is exclusief financiële leasings en groepen van assistentiewoningen. Dit vertegenwoordigt 63% van onze gehele portefeuille op basis van oppervlakte. De dekking voor de indicator 'Cert-Tot' is gebaseerd op m² ten opzichte van de gehele portefeuille exclusief projecten in ontwikkeling (661.926 m²), aangezien hier gegevens beschikbaar zijn.

De gerapporteerde milieugegevens over onze hoofdkantoor (energie, water en afval) hebben betrekking op 100% van onze eigen activiteiten.

Personeelsgegevens worden gerapporteerd voor ons hoofdkantoor. De omvang van de HR-gegevens in termen van personeelsaantallen, -verloop en trainingen is 100%.

Het onderscheid tussen verhuurders en huurders is niet van toepassing op Care Property Invest.

Schattingen van het door de verhuurder verkregen verbruik van nutsvoorzieningen

Er werden geen schattingen gemaakt van het door de verhuurder verkregen verbruiken van nutsvoorzieningen. Alleen werkelijke gegevens werden gerapporteerd om de betrouwbaarheid van de gepubliceerde gegevens te garanderen.

Voor het hoofdkantoor van Care Property Invest werden geen schattingen gemaakt over gepubliceerde gegevens.

Zekerheid van derden

Er is geen third-party assurance uitgevoerd op de EPRA prestatie-indicatoren.

EY Bedrijfsrevisoren BV heeft een conclusie met beperkte mate van zekerheid verstrekt over het gebruik van opbrengsten voor de uitgifte van duurzame financieringsinstrumenten opgenomen in de sectie 'Raamwerk voor duurzame financiering en toewijzing van middelen' van de Duurzaamheidsverklaring van dit Jaarverslag.

Rapporteringsgrenzen - Rapportering over verbruik door verhuurders en huurders

Alle gegevens over het energieverbruik van onze portefeuille werden verkregen via het geïntegreerde energiemonitoringsstelsel van de operator, het energieboekhoudstelsel of de nutsleveranciers.

Normalisatie

Care Property Invest berekent energie- en waterintensiteitsratio's door te delen door het vloeroppervlak van de portefeuille. Dit maakt een vergelijking van energie- en waterverbruik tussen verschillende periodes mogelijk. Intensiteitsratio's voor ons hoofdkantoor worden berekend door te delen door het totale aantal VTE's aan het einde van het jaar.

We hebben besloten om het gasverbruik niet te normaliseren en in plaats daarvan actuele cijfers weer te geven. Deze beslissing is ingegeven door het toenemen van energiemeters die zowel weersafhankelijk (zoals verwarming) als niet-weersafhankelijk (zoals verlichting, apparatuur, enz.) energieverbruik combineren. Het gebruik van genormaliseerde cijfers in dergelijke gevallen kan leiden tot foutieve en misleidende resultaten.

Segmentanalyse

Care Property Invest bezit slechts één type vastgoed, namelijk zorgvastgoed. Het wordt duidelijk aangegeven wanneer er een onderscheid wordt gemaakt tussen onze beleggingsportefeuille (excl. assistentiewoningen) en onze financiële leasings (assistentiewoningenportefeuille). Behalve over energielabels rapporteren we geen ESG-informatie op landenniveau, maar deze is op verzoek beschikbaar.

De impact van het hoofdkantoor van Care Property Invest wordt ook weergegeven in aparte tabellen.

Rapportering over eigen kantoren

Informatie over ESG-prestaties voor onze eigen activiteiten wordt duidelijk gerapporteerd in aparte tabellen. Het hoofdkantoor van Care Property Invest bevindt zich in België. Er zijn geen kantoren in het buitenland.

De sociale indicatoren hebben betrekking op alle werknemers (22 werknemers) in België (21 werknemers) en Nederland (1 werknemer).

Er zijn geen schattingen gemaakt en de dekking is 100% voor elke indicator.

Toelichting bij de prestaties

De resultaten inzake milieuprestaties, die zowel betrekking hebben op onze investeringsportefeuille als op onze hoofdkantoren, worden in detail toegelicht in de hoofdstukken ‘Milieuprestaties van onze portefeuille’ en ‘Milieuprestaties van onze eigen activiteiten’.

In 2025 stabiliseerde de energie-intensiteit van onze investeringsportefeuille op 127 kWh/m². Dit betekent een stijging van 24% ten opzichte van 2022 en een beperkte jaar-op-jaar toename van 1%. Na de sterke verbeteringen die in 2023 en 2024 werden gerealiseerd, markeert deze stabilisatie een verschuiving van snel realiseerbare efficiëntiewinsten naar een meer mature fase van energiebeheer. Ondanks de stabilisatie van de energie-intensiteit bleef de intensiteit van onze broeikasgasemissies verbeteren en daalde deze in 2025 tot 20 kg CO₂e/m², wat overeenkomt met een reductie van 3% ten opzichte van 2024. Deze vooruitgang is te danken aan verbeterde gebouwprestaties, de verdere uitrol van fotovoltaische installaties en een toenemende overstap naar groene energieleveranciers. In 2025 was 44% van het elektriciteitsverbruik binnen de portefeuille afkomstig van on- en off-site hernieuwbare energiebronnen, wat de aanhoudende vooruitgang richting decarbonisatie onderstreept, ook in een context waarin het energieverbruik stabiliseert.

Parallel met de stabilisatie van de energie-intensiteit bleef de waterintensiteit ongewijzigd ten opzichte van 2024 op 0,7 m³/m². In vergelijking met 2022 komt dit overeen met een stijging van 29%, wat de portefeuillespecifieke dynamiek van het waterverbruik sinds de Covid-pandemie benadrukt.

Op het gebied van afvalproductie zagen we in 2025 een daling van 6% ten opzichte van like-for-like cijfers. De precieze oorzaak van deze daling is echter niet met zekerheid te achterhalen. Onze dekkingsgraad is dit jaar opnieuw gedaald, wat aantoont dat het verzamelen van volledige en betrouwbare afvalgegevens een blijvende uitdaging vormt. Deze beperkte dekking bemoeilijkt een correcte interpretatie van de evoluties in afvalbeheer.

Wat ons hoofdkantoor betreft, hebben we onlangs een uitgebreide energieaudit laten uitvoeren om ons huidige energie- en waterverbruik nauwkeurig in kaart te brengen en mogelijke verbeterpunten te identificeren. Gewapend met de inzichten uit deze audit hebben we in 2024 technische verbeteringen doorgevoerd om onze inspanningen op het gebied van energie-efficiëntie te versterken. Na een daling in 2024, is het energieverbruik nu gestabiliseerd. Bovendien is ons elektriciteitsverbruik volledig afkomstig van onze eigen energieproductie via PV-panelen of aangekocht via een groene stroomleverancier.

Onze CO₂-intensiteitscijfers zijn in 2025 gedaald (-24%), voornamelijk door de verdere elektrificatie van ons wagenpark. Naarmate meer elektrische voertuigen de conventionele bedrijfswagens vervangen, zorgt de daarmee gepaard gaande daling in brandstofverbruik voor een meetbare impact op onze scope 1-emissies.

We hebben in 2024 systemen geïnstalleerd voor regenwaterterugwinning en -behandeling en een monitoringsysteem geïmplementeerd om het waterverbruik bij te houden. Hierdoor kregen we beter inzicht in onze verbruikspatronen en konden we gerichte efficiëntiemaatregelen doorvoeren. Hierdoor hebben we ons waterverbruik vorig jaar sterk doen dalen en is het in 2025 gestabiliseerd.

Gedetailleerde cijfers over de sociale indicatoren zijn te vinden in bijlage II. De genderdiversiteit binnen Care Property Invest blijft vrij stabiel in vergelijking met de voorbije jaren. Ons diversiteitsbeleid wordt beschreven in hoofdstuk 11.7 van het beheersverslag.

De loonratio tussen mannen en vrouwen blijft stabiel over de jaren heen. Vanwege zijn rol is de verloning van de CEO aanzienlijk hoger dan die van de andere leden. De COO en de CFO ontvangen echter een gelijke beloning. Dit is ook van toepassing op de CLO en de CBDO. Leden van de raad van bestuur met dezelfde functie krijgen dezelfde vaste beloning, met uitzondering van de voorzitter. Dit illustreert de toewijding van ons bedrijf om het probleem van de ongelijke verloning van mannen en vrouwen aan te pakken. Voor uitgebreidere informatie verwijzen we naar het remuneratierapport van 2025, dat beschikbaar is in dit jaarverslag.

In 2025 daalde het aantal trainingsuren tot 59 uur per FTE. Dit blijft ruim boven de jaarlijkse doelstelling van 40 uur training per FTE. Meer informatie over het opleidingsbeleid van de Vennootschap is te vinden in deze duurzaamheidsverklaring.

Bovendien heeft 100% van onze werknemers een formele prestatiebeoordeling gekregen, in overeenstemming met de integratie van competentie management in ons personeelsbeleid.

In 2025 verwelkomden we één nieuwe medewerker in de Vennootschap. Drie medewerkers verlieten de Vennootschap vrijwillig.

In 2025 werden geen werkgerelateerde ongevallen geregistreerd en bleef het absentisme laag, met een percentage van 1,35% voor langdurige en 0,7% voor kortdurende afwezigheid.

Locatie van EPRA-duurzaamheidsprestatie-maatstaven in bedrijfsverslagen

Deze duurzaamheidsverklaring is volledig geïntegreerd in het jaarverslag van Care Property Invest en is beschikbaar op de website van Care Property Invest.

Verslagperiode

De informatie en indicatoren die in dit duurzaamheidsverslag en meer specifiek in de EPRA-prestatietabellen worden gepubliceerd, hebben betrekking op het boekjaar 1 januari 2025 tot 31 december 2025.

Materialiteit

Ons strategisch kader waarin onze impactdomeinen, engagementen en doelstellingen worden gedefinieerd – is gebaseerd op een recente dubbele materialiteitsoefening. Deze wordt uitgebreid toegelicht in de sectie ‘Dubbele materialiteit’ van deze Duurzaamheidsverklaring.

Aanvullende informatie

Directe en indirecte koolstofemissies

De meting van onze CO₂-uitstoot is gebaseerd op de richtlijnen van het Greenhouse Gas Protocol, de UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting en nationale CRREM-emissiefactoren. Bij de keuze van de emissiefactoren wordt rekening gehouden met de geografische verschillen.

Care Property Invest heeft geen operationele controle over het verbruik in haar portefeuille. Deze gebouwen worden rechtstreeks beheerd door onze exploitanten. De broeikasgasemissies van de portefeuille worden beschouwd als indirecte emissies (scope 3).

5.2 Bijlage II - EPRA prestatie-indicatoren

EPRA-INDICATOREN - MILIEU

VSME B3; C3

De tabellen hieronder geven een samenvatting van alle milieu-indicatoren volgens de EPRA sBPR richtlijnen voor onze vastgoedbeleggingsportefeuille⁽¹⁾. Indicatoren die de impact van onze eigen activiteiten weergeven worden ook gepresenteerd. De dekking wordt uitgedrukt als percentage van m² ten opzichte van de totale m². De dekking komt niet altijd overeen met de EMS-dekking van 93% aan het einde van 2025, omdat het monitoren voor sommige activa nog geen volledig jaar behelst. Meer gedetailleerde informatie over de reikwijdte en dekking kan worden geraadpleegd in Bijlage I.

In overeenstemming met het Greenhouse Gas (GHG) Protocol rapporteert Care Property Invest haar broeikasgasemissies over Scope 1, 2 en 3, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen emissies die verband houden met de investeringsportefeuille en emissies uit de eigen bedrijfsvoering (hoofdkantoor). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de toepasselijke scopes en GHG-categorieën binnen de portefeuille, samen met de bijbehorende emissiebronnen en de gerapporteerde emissies voor 2025. Details van de emissies en verbruiken volgen in de tabellen na dit overzicht.

	Directe emissies	Indirecte emissies	
	SCOPE 1	SCOPE 2	SCOPE 3
Vastgoed-beleggingen			• Categorie 13: Downstream geleasede assets
			6.381.800 kg CO ₂ e
Hoofdkantoor	• Brandstof • Vloot	• Aangekochte elektriciteit	• Categorie 3: Brandstof- en energiegerelateerde activiteiten niet in scope 1 of scope 2 meegenomen • Categorie 5: Verwerking afval • Categorie 6: Zakelijke reizen • Categorie 7: Woon-werkverkeer
	40.753 kg CO ₂ e	6.268 kg CO ₂ e	22.005 kg CO ₂ e

Vastgoedbeleggingen - Energie & broeikasgassen

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	Verschil %
Elec-Abs	kWh	75%	16.200.946	14.867.759	9%
Elec-Abs Hernieuwbare elektriciteit (ingekocht en zelf opgewekt)	% Hernieuwbare elektriciteit	75%	44%	49%	
Elec-LfL	kWh	71%	11.969.529	14.867.759	-19%
DH&C-Abs	kWh	75%	119.922	69.300	73%
DH&C-LfL	kWh	71%	119.922	69.300	73%
Fuel-Abs	kWh	75%	23.402.915	21.739.668	8%

(1) Uitgezonderd de assistentiewoningen waarvoor er individuele meters per flat zijn die rechtstreeks door elke individuele bewoner worden beheerd.

Fuel-Abs Hernieuwbare brandstoffen	% Hernieuwbare brandstoffen	75%	0%	0%	
Fuel-LfL	kWh	71%	19.968.406	21.739.668	-8%
Energy-Int	kWh/m²	75%	127	126	1%
GHG-Indir-Abs (Locatiegebaseerd)	kgCO ₂ e	75%	6.381.800	6.138.504	4%
GHG-Indir-LfL (Locatiegebaseerd)	kgCO ₂ e	71%	5.096.743	6.138.504	-17%
GHG-Int	kgCO ₂ e/m²	75%	20	21	-3%

Vastgoedbeleggingen - Water

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	Verschil %
Water- Abs	m³	65%	210.809	210.195	0%
Regenwater	m³		-	-	
Gemeentelijke watervoorziening	m³		210.809	210.195	
Water-LfL	m³	64%	160.748	127.205	-24%
Water-Int	m³/m²	65%	0.73	0,71	4%

Vastgoedbeleggingen - Afval

De totale hoeveelheid afval die wordt verwijderd per verwijderingsroute kan eenvoudig worden berekend door de totale hoeveelheid per afvalsoort (ongevaarlijk en gevaarlijk) per verwijderingsroute op te tellen.

Composteren, recycleren, verbranden (met of zonder energierterugwinning) en storten zijn de enige verwijderingsroutes.

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	% per verwijderingsroute	Verschil %
Waste-Abs Totaal	Ton	19%	1.549	1.652		-6%
Waste-LfL Totaal	Ton	35%	931	1.311		-44%
Waste-Abs Ongevaarlijk afval (NH)	Ton	19%	1.545	1.650		-6%
NH - Composteren	Ton		345	328	22%	
NH - Recycling	Ton		98	124	6%	
NH - Verbranding (met of zonder energierterugwinning)	Ton		195	371	13%	
NH - Stortplaats			907	826	59%	
Waste-LfL Ongevaarlijk afval (NH)	Ton	35%	929	1.208		-44%
NH - Composteren	Ton		174	156	19%	
NH - Recycling	Ton		72	107	8%	
NH - Verbranding (met of zonder energierterugwinning)	Ton		234	399	25%	
NH - Stortplaats	Ton		420	545	45%	

Waste-Abs Hazardous (H)	Ton		4	2	101%
H - Verbranding (met of zonder energieterugwinning)	Ton	19%	4	2	100%
Waste-LfL Gevaarlijk (H)	Ton	35%	1	104	-46%
H - Verbranding (met of zonder energieterugwinning)	Ton		1	104	100%

Hoofdkantoor - Energie & Broeikasgassen

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	Verschil %
Elec-Abs	kWh	100%	56.467	55.909	1%
Elec-LfL	kWh	100%	56.467	55.909	1%
Elec-Abs Hernieuwbare elektriciteit (ingekocht en zelf opgewekt)	% hernieuwbare electriciteit	100%	100%	100%	-
DH&C-Abs	kWh	n.v.t.	-	-	-
DH&C-LfL	kWh	n.v.t.	-	-	-
Fuel-Abs	kWh	100%	32.129	33.053	-3%
Fuel-LfL	kWh	100%	32.129	33.053	-3%
Energy-Int	kWh/VTE	100%	4.280	3.919	9%
GHG-Dir-Abs	kgCO ₂ e	100%	40.753	61.635	-34%
GHG-Dir-LfL	kgCO ₂ e	100%	40.753	61.635	-34%
GHG-Indir-Abs (marktgebaseerd)	kgCO ₂ e	100%	28.273	29.033	-3%
GHG-Indir-LfL (marktgebaseerd)	kgCO ₂ e	100%	28.273	29.033	-3%
GHG-Int	kgCO ₂ e/VTE	100%	3.335	55.909	-17%

Hoofdkantoor - Water

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	Verschil %
Water-Abs	m³	100%	181	150	20%
Water-LfL	m³	100%	181	150	20%
Water-Int	m³/VTE	100%	9	7	32%

Hoofdkantoor - Afval

De like-for-like cijfers in onze hoofdkantoren zijn identiek aan de absolute cijfers.

Composteren, recycleren, verbranden (met of zonder energierterugwinning) en storten zijn de enige verwijderingsroutes.

EPRA-indicator	Eenheid	Dekking	2025	2024	% per verwijderingsroute	Verschil %
Waste-Abs	Ton	100%	0,92	1,02		-9%
Waste-Abs Ongevaarlijk afval	Ton	100%	0,92	1,02		-9%
NH - Composteren	Ton	100%	0,22	0,32	24%	
NH - Recycling	Ton	100%	0,05	0,06	5%	
NH - Verbranding (met energieterugwinning)	Ton	100%	0,66	0,64	71%	
Waste-Abs Gevaarlijk afval	Ton	100%	0	0	-	-

Type en aantal certificaten (Cert-Tot)

Op basis van de oppervlakte van de betrokken gebouwen hebben we berekend welk percentage van onze portefeuille gedekt is door een energieprestatiecertificaat of energielabel. EPC's worden aangeschaft om ons inzicht in de energie-efficiëntie van onze portefeuille te verbeteren. Care Property Invest zorgt ervoor dat voor elke nieuwe ontwikkeling een EPC wordt verkregen.

Omwille van de specifieke behoeften van senioren (bv. een constante temperatuur in de gebouwen), zijn BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed vrij zeldzaam in België, Nederland, Spanje en Ierland. We hebben de afgelopen jaren echter een evolutie waargenomen met betrekking tot het verwerven van dergelijke labels binnen onze sector. Bijgevolg zullen we de voordelen van het verkrijgen van deze labels voor onze portefeuille onderzoeken.

EPRA-indicator	Eenheid	Label (# gebouwen)	% van het totale vloeroppervlak van de portefeuille gecertificeerd door een label
Cert-tot-portefeuille			
België	Ergielabels (PEB/EPC (NR))	Label A: 4 gebouwen	2%
		Label B: 8 gebouwen	9%
		Label D: 5 gebouwen	6%
		Label E: 4 gebouwen	5%
		Label F: 4 gebouwen	5%
Nederland	Ergielabels (EPC)	Label A+++: 2 gebouwen	1%
		Label A+++: 4 gebouwen	2%
		Label A++: 8 gebouwen	3%
		Label A+: 5 gebouwen	2%
		Label A: 2 gebouwen	1%
		Label C: 3 gebouwen	1%
		Label D: 1 gebouw	0,2%
		Label G: 2 gebouwen	1%

Spanje	Energie labels (EPC)	Label A: 3 gebouwen	3%
		Label B: 3 gebouwen	3%
		Label D: 1 gebouw	6%
Ierland	Energie labels (BER)	Label A3: 1 gebouw	1%
		Label B2: 3 gebouwen	2%
		Label B3: 1 gebouw	1%
		Label C1: 1 gebouw	0,4%
		Label C2: 1 gebouw	0,2%
Cert-tot hoofdkantoren			
België	Energie labels (EPC NR)	Label D	100%

EPRA-INDICATOREN - SOCIAAL

Genderdiversiteit van werknemers (Diversity-Emp)

Diversity-Emp	2025		2024	
	Aantal medewerkers	%	Aantal medewerkers	%
Raad van bestuur				
Vrouwen	4	40%	3	33%
Mannen	6	60%	6	67%
College van dagelijks bestuur				
Vrouwen	1	20%	1	20%
Mannen	4	80%	4	80%
Medewerkers				
Vrouwen	12	55%	11	46%
Mannen	10	45%	13	54%

Loonverhouding mannen en vrouwen (Diversity-Pay)

Diversity-Pay	2025	2024
Verhouding tussen de beloning van mannelijke en vrouwelijke bestuurders in de Raad van Bestuur	0,92	1,09
Verhouding tussen de vergoeding van mannelijke en vrouwelijke bestuurders in het Uitvoerend Comité	0,80	1,42
Verhouding tussen de beloning van mannelijke en vrouwelijke werknemers	2,61%	4,21%

Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)

Emp-Training	2025	2024
Totaal aantal trainingsuren	1.279	1.929
Vrouwen	515	757
Mannen	765	1.172

Medewerkers volgden in 2025 gemiddeld 59 uur training per VTE.

Prestatiebeoordelingen van werknemers (Emp-Dev)

Emp-Dev	2025	2024
Evaluatie totaal	100%	100%
Vrouwen	100%	100%
Mannen	100%	100%

Personeelsverloop en personeelsbehoud (Emp-New Hires & Emp-Turnover)

Emp-New Hires & Turnover	2025		2024	
	Aantal	Graad	Aantal	Graad
Nieuwe medewerkers	1	4,5%	2	8%
Personeelsverloop	3	14%	2	8%

Gezondheid en veiligheid van werknemers (H&S-Emp)

H&S-Emp	2025	2024
Arbeidsongevallen	0 werkgerelateerde ongevallen	0 werkgerelateerde ongevallen
Lost day rate	0%	0%
Afwezigheidspercentage Lange termijn	1,35%	1,95%
Afwezigheidspercentage Korte termijn	0,7%	1,38%

Veiligheids- en gezondheidsbeoordelingen van activa (H&S-Asset)

H&S-Asset	Care Property Invest heeft geen invloed op de gezondheid en veiligheid binnen de dagelijkse werkzaamheden van onze zorgverleners. Rapportage over dergelijke indicatoren is daarom niet relevant.
-----------	---

Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften voor activa (H&S-Comp)

H&S-Comp	Care Property Invest heeft geen invloed op de gezondheid en veiligheid binnen de dagelijkse werkzaamheden van onze zorgverleners. Rapportage over dergelijke indicatoren is daarom niet relevant.
----------	---

Betrokkenheid bij de gemeenschap, impactbeoordeling en ontwikkelingsprogramma’s (Comty-Eng)

Comty-Eng	100% van onze activa wordt afgedekt via onze dubbele materialiteitsanalyse en onze strategie voor stakeholderbetrokkenheid. Daarnaast ondersteunen we via ons sponsorprogramma jaarlijks een geselecteerde liefdadigheidsorganisatie, waarbij we het hele jaar door fondsenwervende initiatieven combineren met brede betrokkenheid van medewerkers binnen de organisatie.
-----------	--

Collectieve arbeidsovereenkomsten

Dekking	België	Nederland
2025	100%	0%
2024	100%	0%

In overeenstemming met de Belgische wetgeving vallen alle Belgische werknemers onder een collectieve arbeidsovereenkomst.

EPRA-INDICATOREN - BESTUUR

Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan

Gov-Board	2025	2024
Aantal uitvoerende bestuursleden	3	3
Aantal niet-uitvoerende bestuursleden	7	6

Gov-Board	2025
Raad van bestuur	Inge Boets; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder – voorzitter (vanaf 28/05/2025) Mark Suykens; niet-uitvoerend bestuurder – voorzitter (tot 28/05/2025) Peter Van Heukelom; niet-uitvoerend bestuurder Dirk Van den Broeck; niet-uitvoerend bestuurder Sonia González Valerde; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder (vanaf 28/05/2025) Bart Bots; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder (vanaf 28/05/2025) Caroline Riské; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder Michel Van Geyte; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder Patrick Couttenier; uitvoerend bestuurder Valérie Jonkers; uitvoerend bestuurder Filip Van Zeebroeck; uitvoerend bestuurder Brigitte Grouwels; niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder (tot 28/05/2025)
College van dagelijks bestuur	Patrick Couttenier; Chief Executive Officer (CEO) en uitvoerend bestuurder, voorzitter van het college van dagelijks bestuur Valérie Jonkers; Chief Operation Officer (COO) en uitvoerend bestuurder Filip Van Zeebroeck; Chief Financial Officer (CFO) en uitvoerend bestuurder Willem Van Gaver; Chief Legal Officer (CLO) Philip De Monie; Chief Business Development Officer (CBDO)

Proces voor benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan

Gov-Select	2025
Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviesorgaan binnen de raad van bestuur en zal de raad bijstaan en adviseren. Het zal voorstellen doen aan de raad van restuur met betrekking tot de samenstelling en de evaluatie van de raad van bestuur en zijn interactie met het college van dagelijks bestuur, het remuneratiebeleid, de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het college van dagelijks bestuur, met inbegrip van variabele remuneratie en prestatiepremies op lange termijn, die al dan niet gekoppeld kunnen zijn aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van ontslagvergoedingen, en indien van toepassing, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur moeten worden voorgelegd aan de aandeelhouders. Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.4.8.1 'Benoemings- en Remuneratiecommissie' van dit Jaarverslag.	

Proces voor het beheren van belangenconflicten

Gov-COI	2025
Elke bestuurder en effectieve manager wordt aangemoedigd om zijn/haar persoonlijke en zakelijke aangelegenheden zo te regelen dat directe of indirecte belangenconflicten met de Vennootschap worden vermeden. Met betrekking tot de regeling van belangenconflicten is de Vennootschap onderworpen aan de wettelijke regels, zijnde de artikelen 7:86 BCCA en 36 tot 38 van de Wet op het WRO en de regels in haar statuten en in het Charter. Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.8 'Preventie van belangenconflicten' van dit Jaarverslag.	

5.3 Bijlage III - VSME Sociale maatstaven

KENMERKEN VAN WERKNEMERS

NB. Bij Care Property Invest hebben alle werknemers een vast contract.

VSME B8 - Totaal aantal werknemers (head count) op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2025	10	12	0	22
2024	13	11	0	24

VSME B8 - Aantal voltijdsequivalenten (VTE) op de afsluitingsdatum van het boekjaar (werknemers)

	Mannen	Vrouwen	Andere	Totaal
2025	9,5	11,2	0	20,7
2024	12,5	10,2	0	22,7

VSME B8 - Aantal werknemers (VTE op afsluitingsdatum) per regio

	België	Nederland	Totaal
2025	19,7	1	20,7
2024	20,7	2	22,7

GEZONDHEID EN VEILIGHEID

VSME B9 - Aantal sterfgevallen als gevolg van arbeidsongevallen en beroepsziekten

	Totaal
2025	0
2024	0

VSME B9 - Aantal en percentage geregistreeerde arbeidsongevallen

	Totaal
2025	0
2024	0

Percentage werkgerelateerde ongevallen (i.e. letselpcentage)

	Totaal
2025	0%
2024	0%

COLLECTIEVE ONDERHANDELINGEN EN SOCIALE DIALOOG

VSME B10 - % werknemers dat onder een collectieve arbeidsovereenkomst valt

	België	Nederland
2025	100%	0%
2024	100%	0%

LEEFBARE LONEN

VSME B10 - Leefbare lonen

Alle werknemers van Care Property Invest krijgen een gepast loon, in overeenstemming met de toepasselijke benchmarks. De benchmark die wordt gebruikt voor de vergelijking met het laagste loon is niet lager dan het minimumloon dat is vastgesteld in overeenstemming met Richtlijn (EU) 2022/2041 van het Europees Parlement en de Raad inzake passende minimumlonen in de Europese Unie.

OPLEIDING EN ONTWIKKELING EN VAARDIGHEDEN

VSME B10 - Gemiddeld aantal opleidingsuren

	Mannen	Mannen - Gemiddeld/VTE	Vrouwen	Vrouwen - Gemiddeld/VTE	Totaal	Totaal - Gemiddeld/VTE
2025	764,5	72,05	514,5	45,98	1.279,0	58,67
2024	1.171,5	93,7	757,5	74,3	1.928,5	84,98

VERLONING

VSME B10 - Loonkloof tussen mannen en vrouwen

	Totaal
2025	2,61%
2024	4,21%

Sociale bescherming

Alle werknemers van Care Property Invest zijn gedekt door sociale bescherming, via openbare programma's of via voordelen aangeboden door Care Property Invest, tegen inkomensverlies als gevolg van een van de volgende belangrijke levensgebeurtenissen:

- Ziekte
- Werkloosheid vanaf het moment dat de eigen werknemer bij Care Property Invest werkt
- Ouderschapsverlof
- Pensioen

5.4 Bijlage IV - GRI-inhoudsopgave

Gebruiksverklaring		Care Property Invest heeft gerapporteerd in overeenstemming met de GRI-standaarden voor de periode 1 januari 2025 tot 31 december 2025.	
GRI 1 gebruikt		GRI 1: Foundation 2021	
GRI 2: General disclosures 2021		Pagina	Opmerking
2-1	Organisatorische gegevens		Care Property Invest NV - Naamloze vennootschap; Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Horstebaan 3, 2900 Schoten, België Care Property Invest is actief in België, Nederland, Spanje en Ierland.
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportage van de organisatie	319	De duurzaamheidsverklaring van de Vennootschap per 31 december 2025 omvat de Vennootschap en haar dochterondernemingen. Voor een overzicht van de dochterondernemingen verwijzen we naar toelichting 'T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen' op pagina 319 van het Jaarverslag.
2-3	Rapportageperiode, -frequentie en -contactpunt		De rapportageperiode beslaat het boekjaar 1 januari 2025 tot 31 december 2025 en sluit aan op de financiële rapportage. De duurzaamheidsverklaring wordt jaarlijks gepubliceerd. Het huidige verslag is gepubliceerd op 23.04.2026. De duurzaamheidsmanager is het contactpunt en kan worden gecontacteerd via info@carepropertyinvest.be
2-4	Herformuleringen van informatie		
2-5	Externe assurance	155	De duurzaamheidsverklaring is niet extern geverifieerd. EY Bedrijfsrevisoren srl heeft een conclusie met beperkte mate van zekerheid verstrekt over het gebruik van middelen voor de uitgifte van duurzame financieringsinstrumenten opgenomen in de sectie 'Sustainable Finance Framework and Allocation of Proceeds' van de duurzaamheidsverklaring 2025 van Care Property Invest.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	135	Care Property Invest participeert actief als vastgoedspeler en heeft als doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen van zorgverstrekkers zoals voorzien in het Woonzorgdecreet. Het gaat om woonzorgcentra, dienstencentra, assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren of bestaande gebouwen herfinancieren, al dan niet met een renovatie of uitbreiding.
2-7	Werknemers	199	
2-8	Opdrachtnemers die geen werknemer zijn	199	
2-9	Bestuursstructuur en -samenstelling	90	
2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan	97	
2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	91	
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het overzien van het beheer van impacts	149	

GRI 2: General disclosures 2021		Pagina	Opmerking
2-13	Delegatie van verantwoordelijkheid voor het beheer van impacts	149	
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in duurzaamheidsrapportage	149	
2-15	Belangenconflict	107	
2-16	Communicatie van kritische bezorgdheden	184	
2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan	91	
2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	113	
2-19	Beloningsbeleid	114	
2-20	Proces om vergoeding te bepalen	114	
2-21	Totale jaarlijkse vergoedingsratio	196	
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	132	
2-23	Beleidsverplichtingen		Sinds 1 januari 2020 past Care Property Invest de Belgische Corporate Governance Code toe (de 'Code 2020'), in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 tot bepaling van de corporate governance code die moet worden nageleefd door beursgenoteerde vennootschappen. De Code 2020 is ook beschikbaar op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be . Daarom verwijst deze Verklaring ook naar onze intenties met betrekking tot de toepassing van de aanbevelingen van de Code 2020 vanaf 1 januari 2020. De raad van bestuur van Care Property Invest onderschrijft bestuursprincipes gebaseerd op transparantie en verantwoording. Dit versterkt het vertrouwen van de aandeelhouders en investeerders in Care Property Invest. Vanaf de oprichting beschouwt Care Property Invest een eerlijke en correcte bedrijfsvoering als een hoofdprioriteit. Daarnaast hecht Care Property Invest veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks bij de Vennootschap betrokken zijn. De raad van bestuur garandeert een frequente actualisering van het Charter. Op 18 maart 2020 werd het Charter geactualiseerd en aangepast aan de Code 2020. We blijven ook het UN Global Compact steunen in al onze activiteiten. Dit houdt in dat we tien principes onderschrijven die essentieel zijn voor vier kerngebieden, namelijk mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie.
2-24	Beleidsverplichtingen verankeren	182	
2-25	Processen om negatieve impacts te herstellen	158	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	183	
2-27	Naleving van wet- en regelgeving		Tijdens de verslagperiode zijn geen gevallen van niet-naleving van wet- en regelgeving geconstateerd.
2-28	Lidmaatschap verenigingen		EPRA UPSI-BVS BE REIT UN Global Compact

GRI 2: General disclosures 2021		Pagina	Opmerking
2-29	Benadering van stakeholderbetrokkenheid	144	
2-30	Collectieve arbeidsovereenkomsten	197	
GRI 3: Material Topics 2021			
3-1	Proces om materiële onderwerpen te bepalen	138	
3-2	Lijst van materiële onderwerpen	141	
3-3	Beheer van materiële onderwerpen		Het beheer van de materiële onderwerpen wordt in dit verslag toegelicht in de hoofdstukken 'Milieu', 'Sociaal' en 'Governance'.
GRI 201: Economische prestaties			
201-1	Directe economische waarde gegenereerd en gedistribueerd	66	
GRI 302: Energie			
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	194	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels LfL In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	192	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-3	Energie-intensiteit	193	EPRA: Energie-Int In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-4	Vermindering van energieverbruik	192	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
302-5	Vermindering van de energievereisten van producten en diensten	192	In overeenstemming met de sectorpraktijken wordt het energieverbruik uitgedrukt in kWh
GRI 303: Water en afvalwater			
303-1	Wateronttrekking per bron	193	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Uitstoot			
305-1	Directe (scope 1) broeikasgasemissies	194	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Indirecte uitstoot van broeikasgassen door energie (scope 2)	194	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Indirecte uitstoot van andere broeikasgassen (scope 3)	192	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Broeikasgasemissiesintensiteit	192	EPRA: GHG-Int
305-5	Vermindering van broeikasgasemissies	192	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
GRI 306: Effluenten en afval			
306-2	Afval	193	EPRA: Waste-Abs, Waste-LfL
GRI 307: Naleving van milieuwetgeving			
307-1	Niet-naleving van milieuwet- en regelgeving		Er waren geen gevallen van niet-naleving

GRI 401: Werkgelegenheid		Pagina	Opmerking
401-1	Nieuwe werknemers en personeelsverloop	197	EPRA: Emp-nieuwe werknemers, Emp-omzet
GRI 402: Relaties tussen werkgever en werknemer			
402-1	Minimumopzegtermijnen voor operationele wijzigingen		Care Property Invest past de Belgische en Nederlandse wetgeving inzake wettelijke opzegtermijnen toe
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op het werk			
403-1	Beheersysteem voor gezondheid en veiligheid op het werk	172	
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek naar incidenten	172	EPRA: H&S-Emp
403-9	Werkgerelateerde letsels	197	EPRA: H&S-Emp
GRI 404: Training en opleiding			
404-1	Gemiddeld aantal uren training per jaar per werknemer	196	EPRA: Emp-Training
404-2	Programma's voor het verbeteren van de vaardigheden van werknemers en programma's voor hulp bij overgang	174	
404-3	Percentage medewerkers met regelmatige prestatie- en loopbaanontwikkelingsgesprekken	174	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen			
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	196	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Verhouding tussen basissalaris en beloning van vrouwen en mannen	196	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Non-discriminatie			
406-1	Gevallen van discriminatie en genomen corrigerende maatregelen		Er waren geen gevallen van discriminatie
GRI 413: Lokale gemeenschappen			
413-1	Activiteiten met betrokkenheid van lokale gemeenschappen, effectbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	176	
GRI 419: Sociaal-economische naleving			
419-1	Niet-naleving van wet- en regelgeving op sociaal en economisch gebied		Er waren geen gevallen van niet-naleving

SECTORSPECIFIEKE INFORMATIEVERSCHAFFING

CRE: Bouw en vastgoed		Pagina	Opmerking
CRE1	Energie-intensiteit van gebouwen	193	EPRA: Energie-Int
CRE2	Waterintensiteit van gebouwen	193	EPRA: Water
CRE3	Broeikasgasemissiesintensiteit van gebouwen	193	EPRA: GHG-Int
CRE8	Type en aantal voor duurzaamheidscertificering, -beoordeling en -labels	195	EPRA: Cert-Tot

5.5 Bijlage V - TCFD-inhoudsopgave

TCFD	Pagina
Bestuur	
Beschrijf het governance beleid met betrekking tot klimaat- gerelateerde risico's en kansen:	
a) Beschrijf het toezicht van de raad van bestuur op klimaatgerelateerde risico's en kansen.	149
b) Beschrijf de rol van het management bij het beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's en kansen.	149
Strategie	
Beschrijf de werkelijke en verwachte effecten van klimaat- gerelateerde risico's en kansen op korte, middellange- en lange termijn en de financiële planning ervan daar waar materieel:	
a) Beschrijf de klimaatgerelateerde risico's en kansen die de organisatie heeft geïdentificeerd voor de korte, middellange en lange termijn.	158
b) Beschrijf de invloed van klimaatgerelateerde risico's en kansen op de activiteiten, strategie en financiële planning van de organisatie.	160
c) Beschrijf de veerkracht van de strategie van de organisatie, rekening houdend met verschillende klimaatgerelateerde scenario's, waaronder een 2°C of lager scenario.	160
Risicobeheer	
Beschrijf hoe klimaat-gerelateerde risico's worden geïdentificeerd, ingeschat en beheerd:	
a) Beschrijf de processen van de organisatie voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's.	160
b) Beschrijf de processen van de organisatie voor het beheren van klimaatgerelateerde risico's.	162
c) Beschrijf hoe processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algehele risicomanagement van de organisatie.	152
Maatstaven en doelstellingen	
a) Vermeld de maatstaven die de organisatie gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en kansen te beoordelen in lijn met haar strategie en risicobeheerproces.	164
b) Rapporteer Scope 1-, Scope 2- en, indien van toepassing, Scope 3-broeikasgasemissies en de bijbehorende risico's.	192
c) Beschrijf de doelstellingen die de organisatie hanteert om klimaatgerelateerde risico's en kansen te beheren en de prestaties ten opzichte van de doelen.	164

Vastgoedverslag

IV.



IV. Vastgoedverslag

1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar de gehele Europese Economische Ruimte.

De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof, wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met de toetreding tot de Nederlandse markt. In juni 2020 trad Care Property Invest toe tot de Spaanse markt, gevolgd door de Ierse markt in 2022.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in 2025 heeft verworven, gedesinvesteerd of opgeleverd. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk '2.1 Belangrijke vastgoedverrichtingen boekjaar 2025' op pagina 61.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
België			
Effectief verworven project met onmiddellijk rendement			
Berkenhof	Heers	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Frederickxhof	Lummen	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Groene Boog	Heverlee	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Héris	Soignies	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Melderthof	Meldert	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Ter Rooierheide	Diepenbeek	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Sint-Lambertus'Buren	Zelem	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Molenhof	Gierle	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Villa Ter Vrugte	Hoeselt	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging
Desinvestering			
De Nieuwe Ceder	Deinze	Woonzorgcomplex voor mensen met een beperking	Vastgoedbelegging
Nederland			
Effectief verworven project met onmiddellijk rendement			
Fleurâge Residences	Bloemendaal	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Opgeleverde project			
't Nieuwland	Almelo	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Spanje			
Nieuwe projecten in ontwikkeling			
Emera Alicante	Alicante	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel gestuurd door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van de Belgische, Nederlandse, Spaanse en Ierse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers focust de Vennootschap op kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters met wie een langetermijnverbintenis kan worden afgesloten, bij voorkeur onder een triple-netregime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor alle markten waar zij actief is.

Care Property Invest speelt met haar aanpak in op zowel de verwachtingen als de noden van de operatoren in deze markten.

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 Ierland.

Hierna beschrijft de Vennootschap de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is.



Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home

Europese markt (algemene trends)

De Europese zorgvastgoedmarkt bevestigde in 2025 haar status als defensieve activaklasse met sterke groeivoorzichten. De demografische evolutie blijft de belangrijkste drijfveer: de populatie tachtigplussers in de EU nadert inmiddels de grens van 28 miljoen. Met een verwachte stijging naar bijna 50 miljoen tegen 2050 (bron: Eurostat) blijft de vraag naar zorginfrastructuur de komende decennia structureel hoger dan het aanbod.

Stabilisatie van de investeringsmarkt

Na de yield-decompressie in 2023 en 2024 markeerde 2025 een jaar van stabilisatie. De prime yields voor zorgvastgoed zijn genormaliseerd, wat het vertrouwen van institutionele beleggers heeft hersteld. De investeringsactiviteit hernam voorzichtig, vooral gedreven door schaarste aan kwalitatief aanbod en de inflatiebestendige huurinkomsten, al bleef nieuwbouwhaalbaarheid in meerdere markten beperkt door bouwkosten, financieringsvoorwaarden en gestegen kapitaalkosten.

Operationele veerkracht

Operationeel presteert de sector solide. De bezettingsgraden zijn in de meeste Europese regio’s volledig hersteld tot pre-pandemische niveaus. Hoewel exploitanten geconfronteerd blijven met een krappe arbeidsmarkt en inflatoire kosten, zorgt de stijgende zorgbehoefte voor gezonde bezettingsgraden. De verschuiving waarbij overheden vaker de financiering van zorg op zich nemen en de infrastructuur overlaten aan private investeerders, versterkt de rol van Care Property Invest als strategische vastgoedpartner.

		België	Nederland	Spanje	Ierland
>80-plussers	2025	662.000 5,6%	932.000 5,2%	3.100.000 6,1%	208.000 3,9%
	2050	~1.100.000 9,6%	~2.000.000 10,1%	~5.800.000 11,6%	~557.000 8,8%
Aanbod bedden (woonzorg)	Huidig aanbod (2025)	150.000	185.000	411.398	32.250
	Benodigd aantal nieuwe bedden (2050)	70.000	90.000 (2040)	215.000	22.000 (2040)
Investeringsvolume	Nieuwbouw (2025)	(2)	€ 557 mln	€ 332 mln	(2)
	Jaarlijks benodigd voor nieuwbouw o.b.v. prognose ⁽¹⁾	€ 420 mln	€ 860 mln	€ 2,5 mld	€316,8 mln
Prime yields		~5,5%	~5,2%	~5,25%	~5,5%

(1) Inschatting door Care Property Invest o.b.v. prognose benodigd aanbod

(2) Geen accurate marktinformatie beschikbaar

Marktspecifieke toelichting

België

In juni 2025 bereikten Aedifica en Cofinimmo een akkoord om te fuseren via een ruilbod. Daarnaast heeft Care Property Invest NV in december 2025 negen locaties verworven van Welfare Estates, een joint venture tussen Korian en Konrad Invest BV.

De prime yield bleef in 2025 stabiel rond 5,5%. De bezettingsgraden in de regio Brussel blijven op sommige locaties sterk achterlopen t.o.v. Vlaanderen en Wallonië.

Er is een sterke focus op ESG-normen; gebouwen die hier niet aan voldoen, dalen in waarde en aantrekkelijkheid. De huidige ‘programmatiestop’ op nieuwe bedden verschuift de markt naar transacties met bestaande exploitaties en de overdracht van bedden van verouderde naar nieuwe infrastructuren.

Nederland

Het ‘Hoofdpijnenakkoord Ouderenzorg (2025-2028)’ bekrachtigt de koers van de Rijksoverheid: ‘thuis als het kan’, waarbij de focus verschuift naar geclusterde woonvormen als volwaardig alternatief voor het verpleeghuis. De beoogde invoering van een opnametoets voor verpleeghuizen moet vanaf 2028 de toegang verder beperken tot de meest complexe zorgvragen, wat de vraag naar hoogwaardige (particuliere) woonzorglocaties structureel verder zal verhogen. Dit beleid vormt een integraal onderdeel van de doelstelling van de Minister van Volkshuisvesting om tot en met 2030 in totaal 290.000 ouderenwoningen te realiseren, met een sterke nadruk op nultredenwoningen en geclusterde woonvormen.

In 2025 werd de markt nagenoeg uitsluitend gedragen door nationale partijen. Internationale beleggers speelden een beperkte rol en traden hoofdzakelijk op als verkopers. Het totale investeringsvolume bedroeg € 846 miljoen, een stijging van 16% ten opzichte van 2024. Desondanks blijft dit volume beduidend lager dan in de periode 2019-2022 waarin structureel meer dan € 1,1 miljard werd geïnvesteerd. Deze marktactiviteit weerspiegelt een verbeterend investeringsklimaat door stabilisatie van de rente en bouwkosten, al vormt het historisch hoge niveau van beide componenten nog steeds een drempel voor de realisatie van (nieuwbouw)projecten. Hierdoor bleef de instroom van nieuwe projecten en transacties bij internationale (beursgenoteerde) fondsen beperkt.

De sector wordt geconfronteerd met een nijpend personeelstekort dat naar verwachting tegen 2033 kan oplopen tot 240.000 medewerkers. Deze schaarste verhoogt de operationele druk op exploitanten aanzienlijk.

Spanje

De Spaanse markt vertoont in 2025 een hernieuwde dynamiek. Een significante deal was de overname van de participaties in exploitant Vitalia (goed voor een bedrijfswaarde van ca. € 1 miljard) door Stepstone. Voor greenfields blijft de financiële haalbaarheid weliswaar moeilijk gelet op de gestegen bouwkosten en hogere rentelasten; enkel in de meest welstellende regio’s blijven dergelijke projecten haalbaar.

Er is een groeiende interesse in assistentiewoningen (senior living). Projecten zoals 'Luana' (Eurofund Group) en 'Harmonices' van Sanitas (geopend begin 2025) illustreren deze trend. Ook andere buitenlandse spelers (o.a. Octopus Real Estate en Sphere Capital) hebben hun ambities in de Spaanse ouderenzorgmarkt uitgesproken.

De prime yield is stabiel gebleven op 5,25%. Ondanks een totale beddenvoorraad van circa 411.398 bedden, is de 'equipment rate' (15%) nog steeds lager dan de WHO-norm van 20%. Tegen 2030 zullen er naar verwachting ca. 124.000 extra bedden nodig zijn om aan de stijgende vraag te voldoen en tegen 2050 215.000 bedden.

Ierland

Ierland bevindt zich in een fase van verdere professionalisering, waarbij strenge regelgeving de kwaliteit verbetert maar ook de druk op zorgexploitanten verhoogt.

De prime yields bleven in 2025 stabiel op circa 5,50%. Ongeveer 58% van de private en vrijwillige woonzorgcentra wordt inmiddels beheerd door zorggroepen, wat de verdere consolidatie van de Ierse woonzorgsector benadrukt.

Strenge kwaliteitsnormen van de toezichthouder HIQA leiden tot verbeteringen, maar zorgen ook voor de sluiting van kleine, verouderde, niet-conforme locaties, vooral buiten de steden.

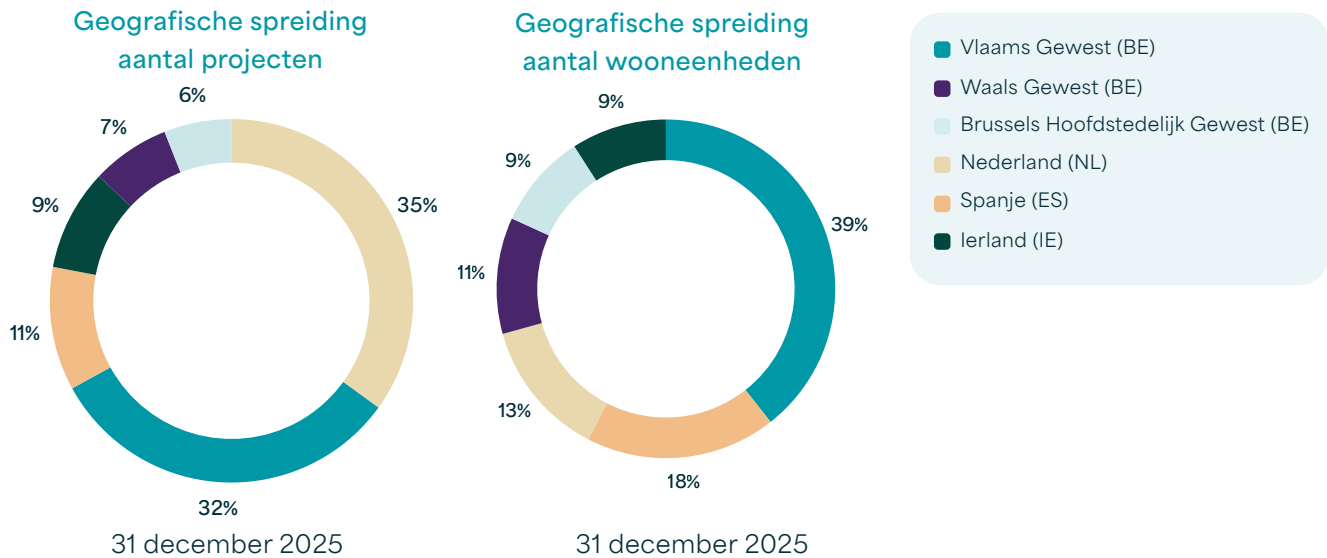
Hoewel het Fair Deal-financieringsmodel een stabiele basis vormt, volgen de vergoedingen de stijgende kosten van exploitanten onvoldoende, wat leidt tot toenemende druk op hun marges.

2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

31 december 2025	Aanschaffings waarde ⁽¹⁾	Reële waarde ⁽⁴⁾	Verzekerde waarde	% Ver- zekerde waarde tov reële waarde	Huurop- brengst	Betaalde verzeke- ringspremie ⁽²⁾
België						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	655.157.451	709.049.450			31.483.912	0
Financiële leasings in exploitatie ⁽³⁾	208.309.430	215.479.000			17.458.954	0
Nederland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	234.581.677	241.435.375			13.476.077	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	7.486.367	6.655.373			0	0
Spanje						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	100.629.964	106.829.748			6.069.839	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	25.291.866	15.212.636			0	0
Ierland						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.966.998	95.400.000			5.443.903	0
Totaal	1.340.423.753	1.390.061.582	1.281.888.082	92%	73.932.685	0

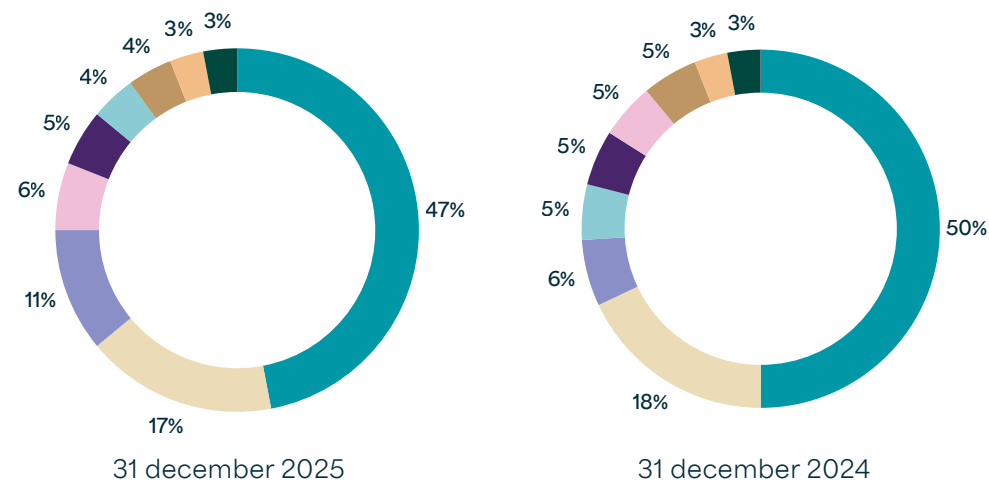
- (1) Voor de definitie van de aanschaffingswaarde wordt verwezen naar Hoofdstuk 'IX. Lexicon' op pagina 372.
- (2) De nodige verzekeringspolissen dienen afgesloten te worden door de exploitant van het vastgoed (gezien de 'triple-netovereenkomsten') of worden doorgerekend zodat de kost finaal ten laste is van de exploitant. De werfverzekeringen voor ontwikkelingen zijn niet mee opgenomen in het verzekerde totaal. Deze verzekeringen worden door de ontwikkelaar gedragen.
- (3) In principe is de 10-jarige aansprakelijkheid ingedekt door de algemene aannemer van het desbetreffende project, echter de Vennootschap heeft ter indekking van het in gebreke blijven van deze, zelf een bijkomende 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor het volledige project - de verzekerde waarden hebben enkel betrekking op de bouwkundige werken die vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid, voor de projecten, Zulte: inclusief verbindingsgang, Mol: inclusief de 39 flats. Alle overige verzekeringen dienen, zoals contractueel bepaald werd, door de leasingnemers afgesloten te worden.
- (4) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.323.213) die conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

2.1 Geografische spreiding⁽⁵⁾

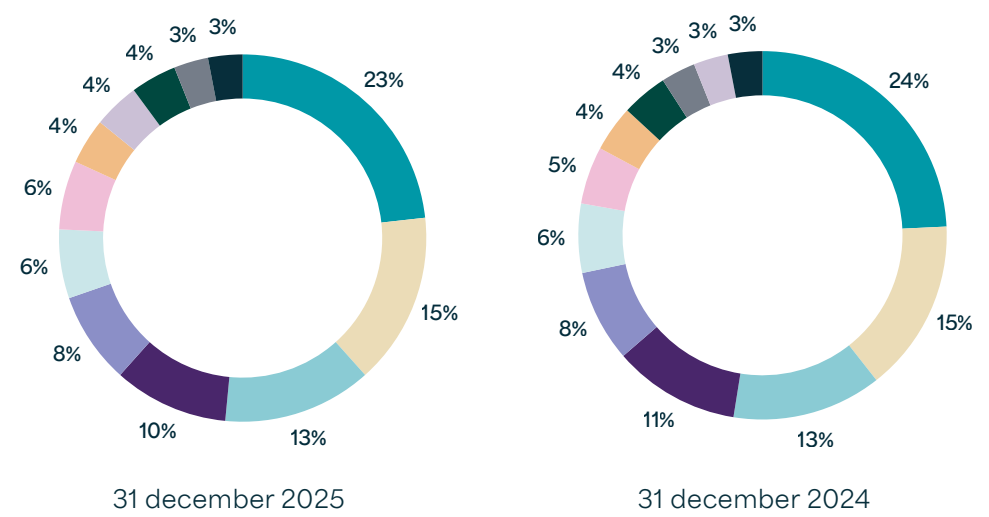


(5) Exclusief de financiële leasingprojecten, welke allen in het Vlaams Gewest zijn gelegen.

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	Vulpia	Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	
Vzw's	Andere	Andere	

- (1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 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 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida en Vivalto.
- (3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 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 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vivalto en Vzw's.

2.4 Verdeling projecten in functie van resterende looptijd erfpacht- of huurperiode

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met einde tussen						
31 december 2025	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar	Totaal
België	2	28	17	29	27	13	116
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	1	1	3	22	10	37
Financiële leasings	2	27	16	26	5	3	79
Nederland	0	1	0	7	12	7	27
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	1	0	7	12	7	27
Spanje	0	0	0	4	3	0	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	4	3	0	7
Ierland	0	0	0	2	0	5	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	0	0	2	0	5	7
Totaal ⁽¹⁾	2	29	17	42	42	25	157

(1) Op 31 december 2025 heeft Care Property Invest 160 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 157 voltooide projecten en 3 projecten in ontwikkeling, namelijk ‘St. Josephkerk’ in Hillegom (NL), ‘Solimar Elche’ in Elche (ES) en ‘Emera Alicante’ in Alicante (ES).

Het eerste opstalrecht (m.b.t. de projecten uit de initiële portefeuille) zal vervallen in 2026, meer bepaald op 2 juli van dat jaar.

De gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten bedraagt 13,35 jaar⁽¹⁾. Voor de contracten uit de initiële portefeuille omvat dit de resterende opstaltermijn, welke gelijk is aan de resterende erfpachtperiode en de resterende huurperiode. Voor de nieuwe projecten werd hierin enkel de huur- of erfpachttermijn in rekening genomen.

(1) Voor de financiële leasings bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 8,82 jaar en voor de vastgoedbeleggingen 18,00 jaar.

2.5 Verdeling inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten in functie van resterende looptijd

Boekjaar afgesloten op	Te ontvangen inkomsten voor de periode						
31 december 2025	0 en 1 jaar	1 en 5 jaar	5 en 10 jaar	10 en 15 jaar	15 en 20 jaar	>20 jaar	Totaal
België	55.477.686	207.696.826	234.313.728	205.017.718	150.971.284	40.665.244	894.142.486
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	39.004.792	155.910.376	193.680.241	184.541.644	147.239.006	39.876.286	760.252.346
Financiële leasings	16.472.894	51.786.450	40.633.487	20.476.074	3.732.278	788.958	133.890.141
Nederland	13.823.940	54.605.006	68.109.700	64.241.791	40.842.387	12.325.831	253.948.655
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	13.823.940	54.605.006	68.109.700	64.241.791	40.842.387	12.325.831	253.948.655
Spanje	6.256.094	25.024.376	31.280.470	20.434.241	4.844.965	0	87.840.146
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.256.094	25.024.376	31.280.470	20.434.241	4.844.965	0	87.840.146
Ierland	5.487.862	21.951.448	27.439.310	19.373.735	16.204.840	6.603.030	97.060.225
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.487.862	21.951.448	27.439.310	19.373.735	16.204.840	6.603.030	97.060.225
Totaal ⁽¹⁾	81.045.582	309.277.656	361.143.208	309.067.485	212.863.476	59.594.105	1.332.991.513

(1) Het saldo bevat de resterende erfpacht- en huurgelden op 31 december 2025 op basis van de actuele geïndexeerde canon, resp. huurvergoeding voor de volledige resterende looptijd van het contract. Toekomstige indexaties worden hierbij niet meegenomen. Voor het enige project waarbij de Vennootschap het leegstandsrisico draagt (‘Tilia’ in Gullegem), wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%.

2.6 Verdeling projecten in functie van leeftijd van de gebouwen

Boekjaar afgesloten op	Aantal projecten met 1 ^{ste} ingebruikname				
31 december 2025	in 2025	tussen 1 en 5 jaar geleden	tussen 5 en 10 jaar geleden	>10 jaar geleden	Totaal
België	1	2	15	98	116
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	2	12	22	37
Financiële leasings	0	0	3	76	79
Nederland	1	17	3	6	27
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1	17	3	6	27
Spanje	0	6	0	1	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		6	0	1	7
Ierland	0	1	1	5	7
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	0	1	1	5	7
Totaal ⁽¹⁾	2	26	19	110	157

(1) Op 31 december 2025 heeft Care Property Invest 160 effectief verworven projecten in portefeuille, waarvan 157 voltooide projecten en 3 projecten in ontwikkeling, namelijk ‘St. Josephkerk’ in Hillegom (NL), ‘Solimar Elche’ in Elche (ES) en ‘Emera Alicante’ in Alicante.



BoCasa (BE) | Bolderberg (Heusden-Zolder)

2.7 Bezettingsgraad

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen ‘triple net’-contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt⁽¹⁾. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% (EPRA-huurleegstandsgraad 0%) bedraagt op 31 december 2025.

Desondanks wenst de Vennootschap de rapportering over de globale werkelijke bezettingsgraad op te nemen in haar rapportering teneinde tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van haar stakeholders op dat vlak.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2024 en 31 december 2025. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾			Weging per land ⁽²⁾		Afdekking van de perimeter ⁽³⁾	
Land	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
België	93,59%	94,54%	63,47%	64,48%	100,00%	100,00%
Nederland	89,47%	88,74%	11,27%	11,89%	100,00%	100,00%
Spanje	93,63%	97,04%	15,87%	15,96%	100,00%	100,00%
Ierland	96,81%	95,87%	9,39%	7,67%	100,00%	100,00%
TOTAAL	93,43%	94,35%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra ⁽⁴⁾ die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet en zich de voorbije jaren stabiliseerde werd bevestigd tijdens boekjaar 2025. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80%.

In totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 93,43% naar 94,35%. In de meeste landen waar Care Property Invest actief is, zijn deze redelijk stabiel gebleven, met uitzondering van Spanje, waar we een aanzienlijke stijging van de bezettingsgraad zien in 2025, met ongewijzigde perimeter t.o.v. 2024.

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

(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. Voor boekjaar 2025 bedroeg de bezettingsgraad voor dit project, evenals in 2024, 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.

2.8 Verzekerde waarde vastgoed

Voor wat betreft de gebouwen die de Vennootschap zelf ontwikkelt of heeft ontwikkeld, wordt tijdens de constructiefase een ‘alle bouwplaatsrisico’s-verzekering’ afgesloten, alsook een ‘aansprakelijkheidsverzekering’. Vanaf de terbeschikkingstelling van de projecten aan de huurder, wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

In de erfpacht-, huur- en terbeschikkingsstellingsovereenkomsten wordt de verplichting opgenomen voor alle erfpachthouders, huurders en partijen aan wie het vastgoed ter beschikking wordt gesteld om de nodige brandverzekeringen af te sluiten voor de nieuwbouwwaarde en dit zowel voor de vastgoedbeleggingen als voor de financiële leasings. Care Property Invest betaalt aldus geen verzekeringspremies voor deze gebouwen. De erfpachthouder dient veelal ook een polis inkomstenderving af te sluiten, die de Vennootschap indekt in het geval dat het onroerend goed onbruikbaar wordt. De Vennootschap controleert dan ook strikt of de exploitanten hun verzekeringsplicht naleven.

2.9 Verdeling per vastgoedgeheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd tijdens het boekjaar 2025 niet overschreden door Care Property Invest. Op 31 december 2025 bedraagt het concentratierisico op de drie grootste exploitanten binnen onze vastgoedportefeuille voor Korian 17,89%, voor Colisée 12,23% en voor Vulpia 9,92%.

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

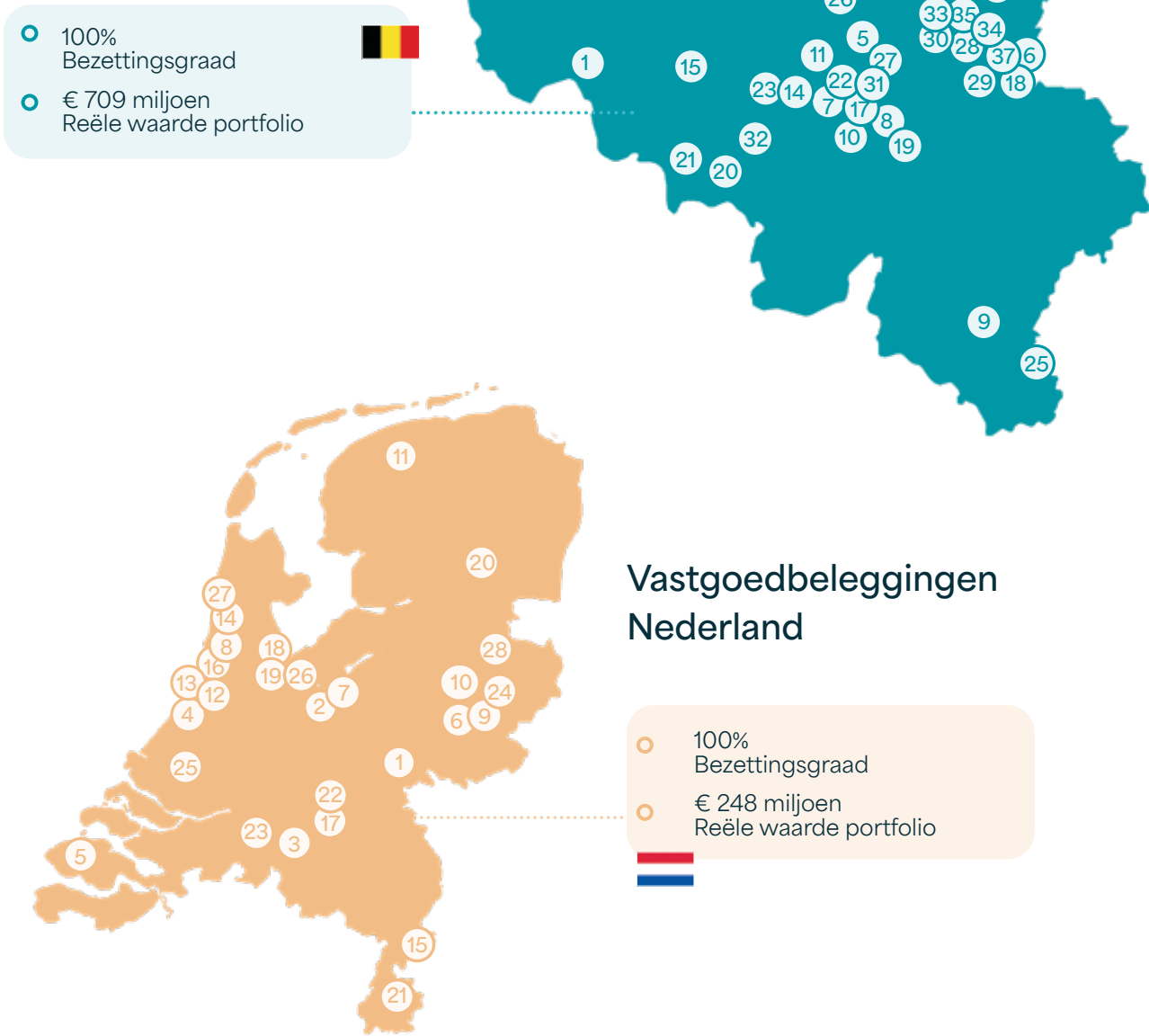
3. Samenvattende tabellen geconsolideerde vastgoedportefeuille

3.1 Samenvattende tabel vastgoedbeleggingen

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
België			284.741	3.800	39.004.792	38.419.045			
Anima									
Nuance	7	2020	7.239	121	901.236		100%	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst	
Colisée									12,23%
Les Terrasses du Bois	8	2014	16.568	164	2.314.096		100%	Terhulpseseenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde	
Ter Meeuwen	16	2015	8.628	101	939.593		100%	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen	
Park Kemmelberg	13	2014	3.373	31	440.937		100%	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem	
Moretus	12	2011	8.034	139	1.448.794		100%	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem	
De Wand	22	2015	10.562	137	1.597.771		100%	Wandstraat 209-213, 1020 Brussel	
Keymolen	23	2014	7.245	88	1.069.926		100%	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik	
Westduin	24	2014	11.594	135	1.904.554		100%	Badenlaan 62, 8434 Westende	
Korian									14,93%
3 Eiken	6	2016	7.990	122	1.184.343		100%	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken	
Huyse Elckerlyc	18	2008	3.944	73	400.758		100%	Trinellestraat 23, 3770 Riemst	
Ter Bleuk	5	2015	5.593	52	919.465		100%	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam	
Oase	11	2016	6.730	76	1.025.571		100%	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem	
Berkenhof	29	2019	8.513	102	1.091.000		100%	Smeedjesstraat 1/3, 3870 Heers	
Frederickxhof	30	2018	6.795	78	721.000		100%	Ringlaan 21, Lummen	
Groene Boog	31	2019	9.135	87	1.102.000		100%	Jules Vandenbemptlaan 12C, 3001 Leuven	
Héris	32	2017	5.609	119	849.662		100%	Rue de la Granitière Hanuise 45, Zinnik	
Melderthof	33	2016	6.145	79	705.914		100%	Pastorijstraat 22, 3560 Lummen	
Ter Rooierheide	34	2019	10.585	139	1.481.000		100%	Rooierheidestraat 94, Diepenbeek	
Sint-Lambertus'Buren	35	2001	14.665	202	477.255		100%	Dorpsstraat 70, Halen	
Molenhof	36	2024	7.263	74	726.628		100%	Melkerijstraat 1, 2275 Lille	
Villa ter Vrugte	37	2025	8.811	125	1.092.624		100%	Gansterenstraat 16A, Bilzen-Hoeselt	

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
My Assist									5,71%
La Reposée	20	2010	5.643	98	1.023.953		100%	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen	
New Beaugency	21	2015	4.952	85	1.002.214		100%	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart	
Residence des Ardennes	25	2017	14.004	200	2.606.752		100%	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert	
OCMW Wevelgem									
Tilia	1	2015	1.454	15	160.875		100%	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem	
Orelia									
Wiert 126	17	2014	6.875	104	1.195.779		100%	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette	
Ter Beuken	10	2016	6.834	81	1.066.709		100%	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg	
Résidence du Lac									
La Résidence du Lac	19	2009	5.410	99	1.131.014		100%	Avenue Albert 1er 319, 1332 Genval	
Thuis Leven									
Klapgat	27	2020	6.352	53	609.821		100%	Klapgat 6-8, 3150 Haacht	
Vulpia									9,92%
Aan de Kaai	3	2012	7.950	74	1.085.791		100%	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout	
Boeyendaalhof	4	2010	7.139	117	980.617		100%	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout	
Bois de Bernihè	9	2013	6.886	114	764.291		100%	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevigny	
De Nieuwe Kaai	2	2005	7.806	99	1.135.593		100%	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout	
Home Aldante	14	2003	2.372	55	219.663		100%	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg	
't Neerhof	15	2013	6.201	108	928.855		100%	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel	
Herenhof	26	2021	11.728	158	1.501.957		100%	Kazernedreef ZN, 2500 Lier	
BoCasa	28	2014	8.114	96	1.196.791		100%	Vrunstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolder)	

Vastgoedbeleggingen België



Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatie-jaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Nederland			67.842	808	13.823.940	14.005.329			
Aldenborgh Exploitatie									
Aldenborgh	15	2022	2.813	32	548.224		100%	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)	
De Familie									
Zorgvilla Ome Jan	22	2021	1.698	26	506.432		100%	Ravelijn 1, 5264 PC Vught	
Zorghuis Tante Clasien	20	2023	2.998	42	600.304		100%	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde	
Orélia									
Huize Elsrijk	18	2022	1.268	15	334.489		100%	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen	
De Gouden Leeuw									
De Gouden Leeuw Laag-Keppel	6	2005	2.265	36	404.912		100%	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel	
De Gouden Leeuw Zelhem	9	2007	5.200	40	713.357		100%	Burg. Rijpstraat 3-5, 7021 CP Zelhem	
De Gouden Leeuw Zutphen	10	2021	3.708	36	777.282		100%	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen	
Golden Years									
Residence Oldenbarnevelt	25	2016	2.314	23	428.493		100%	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam	
Residence Wolfsbergen	26	2024	1.826	23	652.054		100%	Noordereinde 36, 1243 JG 's-Graveland	
Korian									2,50%
De Orangerie	1	2021	6.567	64	702.508		100%	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen	
Villa Maria	3	2022	2.473	32	500.316		100%	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg	
Villa Ouderkerk	19	2022	2.466	32	508.216		100%	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel	
Villa Stella	5	2023	1.918	25	350.244		100%	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg	
Pim Senior									
Pim Senior	23	2021	4.795	56	1.080.290		100%	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst	
Gemeente Wassenaar									
Villa Sijthof	4	1982	1.411	19	202.000		100%	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar	

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Domus Valuas									5,19%
Villa Pavia	2	2004	1.638	16	354.505		100%	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist	
Boarnsterhim State	11	2011	1.500	19	198.919		100%	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn	
De Meerhorst	14	2016	1.380	17	388.260		100%	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede	
Het Witte Huis	13	2011	1.600	25	611.492		100%	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest	
Villa Oranjepark	12	2023	942	14	300.182		100%	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest	
Villa Wulperhorst	7	2021	3.983	44	950.204		100%	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist	
Villa Le Monde	17	2022	1.450	21	358.448		100%	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught	
Mariënhaven	16	2022	3.610	37	643.048		100%	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond	
Fleurâge Residences	27	2016	1.794	22	560.247		100%	Kennemerweg 24, 2061 JH Bloemendaal	
Saamborgh									
Huize Willibrordus	24	2023	1.290	22	294.394		100%	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo	
t Nieuwland	28	2025	2.935	42	493.920		100%	Hoornbladstraat 31, 7601 SZ Almelo	
Stichting Envida									
Envida Ulestraten	21	2023	2.000	28	361.200		100%	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten	

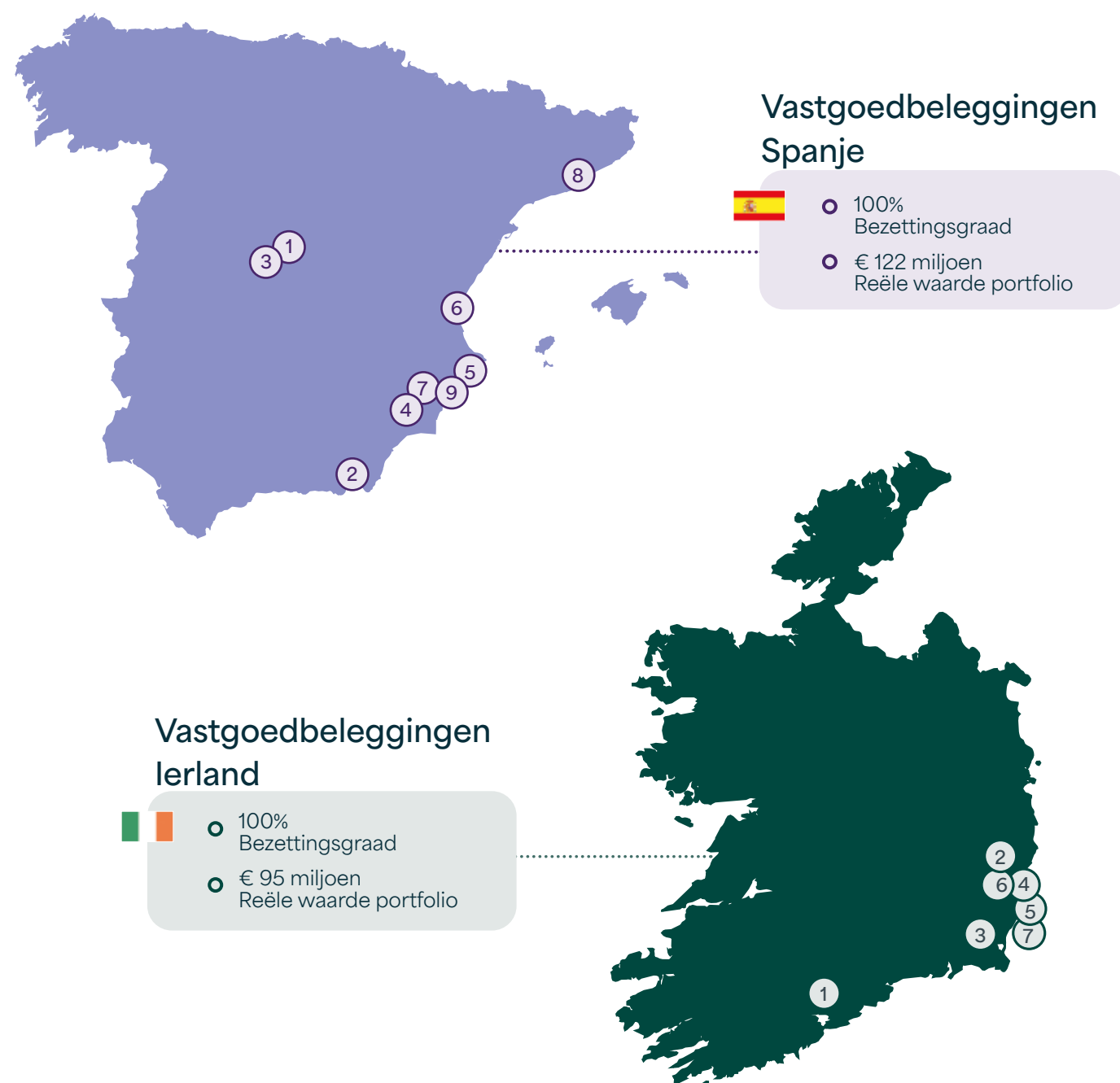
- (1)

Voor de hypothesen en uitgangspunten die werden aangenomen voor de raming van de huurwaarde kan worden verwezen naar ‘4. Verslag van de vastgoeddeskundigen’ op pagina 228 , verder in dit hoofdstuk. Voor de vastgoedbelegging ‘Aan de Kaai’ werd door de vastgoeddeskundige voor de berekening van de huurwaarde uitgegaan van de veronderstelling dat het dagverzorgingscentrum (DVC) zal/ kan omgevormd worden naar 10 bijkomende kamers. Deze geschatte huurwaarde wordt gesegmenteerd per land weergegeven.
- (2)

Voor de berekening werd eveneens rekening gehouden met de reële waarde van de lopende ontwikkelingsprojecten per exploitant. De overige vastgoedgehelen vertegenwoordigen niet meer dan 5% van de totale activa. De geconsolideerde activa zijn inclusief de financiële leasings aan reële waarde.
- (3)

Voor de berekeningswijze van de bezettingsgraad verwijzen we naar ‘1.4 Bezettingsgraad’ op pagina 370 van het hoofdstuk IX. Lexicon.

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bezettingsgraad ⁽³⁾	Adres	Reële waarde tov geconsolideerde activa (%) ⁽²⁾
Spanje			80.233	922	6.256.094	6.301.512			
Emera Group									
Emera Almeria	2	2021	6.689	105	672.181		100%	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria	
Emera Carabanchel	1	2022	11.789	165	892.935		100%	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid	
Emera Murcia	4	2021	7.370	128	676.672		100%	Avenida de la Justicia 9, 30011 Los Dolores, Murcia	
Emera Mostoles	3	2023	6.503	148	741.619		100%	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid	
La Vostra Llar									
La Marina	8	2024	3.074	55	354.642		100%	Carrer de la Foneria 29, 08038 Barcelona	
Vivalto									
Solimar Tavernes Blanques	6	2024	7.521	92	581.140		100%	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia	
Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum									
Forum Mare Nostrum I	5	2008	37.287	229	2.336.905		100%	Camino del Pintxo 2, 03580 L’Alfàs del Pi	
Ierland			30.941	554	5.487.862	5.340.000			
DomusVi									
Cairnhill Nursing Home	5	2013	7.193	88	966.558		100%	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88	
Elm green Nursing Home	6	2015	9.195	147	1.280.336		100%	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403	
Silver Stream Healthcare									
Ballincurrig Care Centre	1	2003	1.896	48	334.572		100%	Ballincurrig, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04	
Ratoath Manor Nursing Home	2	1995	2.715	54	371.149		100%	Ratoath, Co. Meath, T A85 YW73	
Dunlavin Nursing Home	3	2016	2.845	61	597.614		100%	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6	
Leeson Park Nursing Home	4	1960	1.533	40	763.826		100%	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65	
Sugarloaf Care Centre	7	2024	5.564	116	1.173.807		100%	Kilmurray Cottages, Kilmacanogue South	
Totaal			463.757	6.084	64.572.688	64.065.886			



3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Plaats	Land	Geschatte totale kostprijs	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Voorziene oplevering	GHW na afloop	Exploitant	Type
Vastgoedbeleggingen										
Nederland				9.130.000	7.960.441	1.169.559				
St. Josephkerk	8	Hillegom	NL	9.130.000	7.960.441	1.169.559	Q4 2027		Korian	Herontwikkeling
Spanje				25.291.866	14.707.077	10.584.789				
Solimar Elche	7	Elche	ES	10.935.000	10.805.561	129.439	Q1 2026		Vivalto Group	Ontwikkeling
Emera Alicante	9	Alicante	ES	14.356.866	3.901.516	10.455.350	Q2 2028		Emera	Ontwikkeling
Totaal				34.421.866	22.667.518	11.754.348	1.948.070			

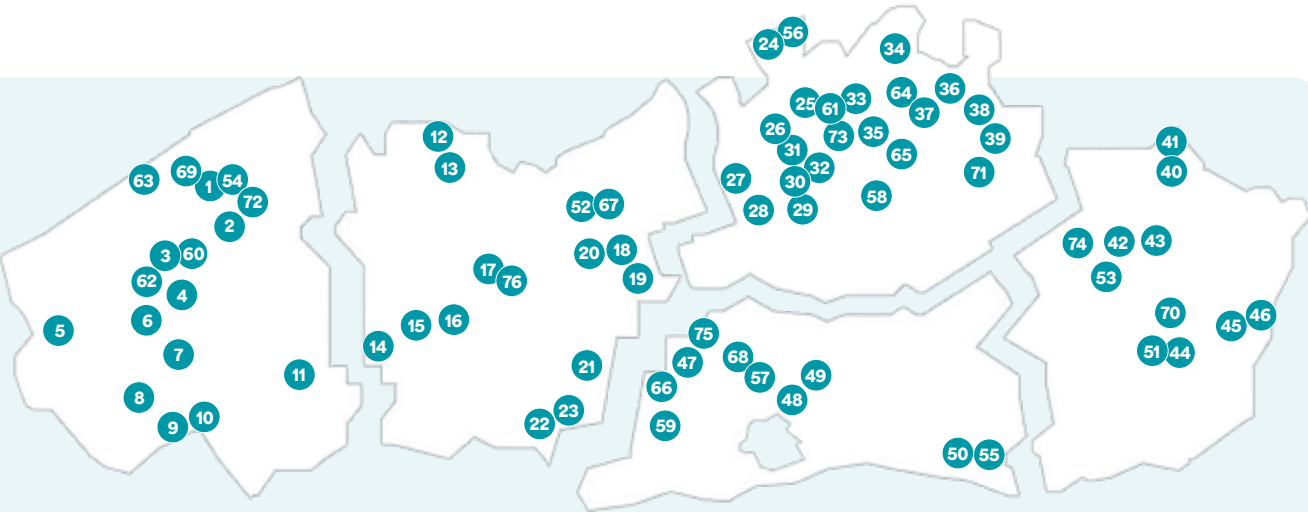
3.3 Samenvattende tabel financiële leasings initiële portefeuille

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
OCMW			180.665	1.884	15.527.283		
Antwerpen							
Residentie 't Lam'	27	1997	2.465	26	60.586	100%	Polderstraat 1, 2070 Zwijndrecht
Residentie 'De Loteling'	35	1998	2.103	24	39.753	100%	Kapellei 105, 2980 Sint-Antonius (Zoersele)
Residentie 'De Linde'	34	1998	2.348	23	229.309	100%	Jaak Aertslaan 3, 2320 Hoogstrate
Residentie 'De Peulder'	38	1998	1.722	20	39.539	100%	Bellekens 2, 2370 Arendonk
Residentie 'Papegaaienhof'	32	1999	2.285	24	255.911	100%	Burgemeester De Boeylaan 2, 2100 Deurne
Residentie 'Altena'	29	2003	2.480	25	324.579	100%	Antwerpsesteenweg 75, 2550 Kontich
Residentie 'Mastbos'	24	2000	1.728	20	224.312	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Mastbos' - uitbreiding	56	2010	866	10	109.606	100%	Maststraat 2, 2910 Essen
Residentie 'Kloosterhof'	39	2001	1.955	24	260.920	100%	Kloosterhof 1, 2470 Retie
Residentie 'De Brem'	31	2001	3.512	42	421.867	100%	Zwaantjeslei 87, 2170 Merksplas
Residentie 't Kloosterhof'	37	2002	1.476	17	189.361	100%	Pastoor Woestenborghsstraat 4, 2350 Vosselaere
Residentie 'A. Stappaerts'	30	2002	2.337	28	382.364	100%	Albert Grisarstraat 17-21, 2018 Antwerpen
Residentie 'Sint-Bernardus'	28	2004	3.094	24	257.056	100%	Sint-Bernardusabdij 2620 Hemiksem
Residentie 'De Wilders'	36	2004	2.069	25	280.075	100%	De Wilders 39, 2382 Poppel (Ravels)
Residentie 'Het Sluisken'	33	2005	2.158	25	244.492	100%	Gasthuisstraat 9, 2960 Brecht
Residentie 'Geestenspoor'	26	2006	1.660	19	186.487	100%	Geestenspoor 69-71, 2180 Ekeren

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/reno-vatiejaar	Verhuur-bare oppervlakte in m²	Aantal resi-dentiële een-heden	Contrac-tuele huurgelden	Bezett-ings-graad	Adres
Residentie 't Zand'	61	2011	3.378	36	167.999	100%	Zandstraat 4, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor
Hof van Picardiën	73	2012	2.004	22	152.368	100%	Molenstraat 68, 2970 Schilde
Residentie 'De Schittering'	65	2012	2.537	22	173.858	100%	Nieuwstraat 11-15, 2290 Vorselaar
Residentie 'Nieuwe Molenakkers'	64	2012	6.125	37	285.682	100%	Boudewijnstraat 7, 2340 Beerse
Residentie 'Ten Hove'	71	2013	4.771	50	179.055	100%	Jakob Smitslaan 26, 2400 Mol
West-Vlaanderen							
Residentie 'Zevekote'	6	1998	2.059	22	223.995	100%	Kleine Stadenstraat 2, 8830 Hooglede
Residentie 'D'Hooge'	4	1998	1.469	19	191.720	100%	Statiestraat 80, 8810 Lichtervelde
Residentie 'Roger Windels'	3	1998	1.766	21	45.011	100%	Karel de Goedelaan 4, 8820 Torhout
Residentie 'Soetschip'	5	1999	727	10	102.881	100%	Lostraat 3, 8647 Lo-Reninge
Residentie 'Zilverschoon'	7	2000	2.524	30	296.315	100%	Beversesteenweg 51, 8800 Roeselare
Residentie 'Eugenie Soenens'	2	2001	1.348	14	149.292	100%	Ieperweg 9a, 8211 Loppem (Zedelgem)
Residentie 't Kouterhuys'	62	2011	2.991	33	297.378	100%	Hospitaalstraat 31, 8610 Kortemark
Residentie 'De Varent'	11	2002	5.901	63	756.466	100%	Zuiderlaan 45, 8790 Waregem
Residentie 'Ter Drapiers'	9	2002	1.553	17	180.850	100%	Gasstraat 4, 8940 Wervik
Residentie 'Meulewech'	1	2002	3.175	36	382.423	100%	Kosterijstraat 40-42, 8200 Brugge
Residentie 'De Vliedberg'	54	2010	3.306	35	212.919	100%	Rudderhove 2, 8000 Brugge
Residentie 'Ter Leyen'	72	2012	2.640	33	137.558	100%	Wiermeers 12, 8310 Brugge
Residentie 'Ten Boomgaarde'	69	2012	4.839	38	227.721	100%	Ter Beke 31, 8200 Brugge
Residentie 'De Vlasblomme'	10	2003	1.527	19	215.961	100%	Grote Molenstraat 43, 8930 Menen
Residentie 'Leonie'	8	2005	1.101	17	140.075	100%	Leonie de Croixstraat 19, 8890 Dadizele (Moorslede)
Residentie 'Ter Linde'	60	2011	1.863	20	192.142	100%	Gitsbergstraat 40, 8830 Hooglede
Residentie 'Duinenzichterf'	63	2011	4.135	48	384.764	100%	Duinenzichterf 10-14, 8450 Bredene
Oost-Vlaanderen							
Residentie 'De Lavondel'	22	1997	1.856	20	42.101	100%	Proosdij 15, 9400 Denderwindeke
Residentie 'De Kaalberg'	21	1998	4.516	47	90.426	100%	Pachting 6, 9310 Moorsel
Residentie 'Denderzicht'	23	1999	1.561	17	188.978	100%	Burchtstraat 48-54, 9400 Ninove
Residentie 'Aster'	13	1998	1.254	15	26.873	100%	Koning Albertstraat 7, 9968 Oosteeklo

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/reno-vatiejaar	Verhuur-bare oppervlakte in m²	Aantal resi-dentiële een-heden	Contrac-tuele huurgelden	Bezett-ings-graad	Adres
Residentie 'Herfstdroom'	16	2000	1.902	20	211.283	100%	Bommelstraat 33, 9840 De Pinte
Residentie 'Den Eendengaerd'	18	2000	1.756	20	212.235	100%	Marktpllein 23, 9920 Hamme
Residentie 'Den Craenevliet'	19	2004	816	11	149.886	100%	Killestraat 33, 9220 Hamme
Residentie 'Cuesta'	20	2005	1.872	24	203.517	100%	Molenstraat 41, 9250 Waasmunster
Residentie 'De Lijsterbes'	17	2006	1.865	20	202.616	100%	Steenvoordestraat 38 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Vlierbes'	76	2014	1.854	20	217.006	100%	Steenvoordestraat 36 bis, 9070 Destelbergen
Residentie 'De Goudbloem'	52	2009	4.102	36	191.725	100%	Zwijgershoek 10, 9100 Sint-Niklaas
Residentie 'De Priesteragie'	67	2012	6.072	60	243.116	100%	Azalealaan 6, 9100 Sint-Niklaas
Vlaams-Brabant							
Residentie 'Den Eikendreef'	47	1998	1.081	13	27.104	100%	Kloosterstraat 73, 1745 Opwijk
Residentie 'De Vlindertuin'	75	2014	3.152	32	396.250	100%	Kloosterstraat 77, 1745 Opwijk
Residentie 'Dry Coningen'	49	2007	2.030	24	225.846	100%	Leuvensesteenweg 190, 3070 Kortenberg
Residentie 'De Sterre'	48	2008	1.320	15	180.550	100%	Mechelsesteenweg 197, 1933 Sterrebeek (Zaventem)
Residentie 'De Veste'	57	2010	2.037	18	301.350	100%	Veste 25, 1932 Sint-Stevens-Woluwe (Zaventem)
Seniorie 'Houtemhof'	50	2008	3.187	31	355.238	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Seniorie 'Houtemhof' - uitbreiding	55	2010	2.429	31	297.331	100%	Houtemstraat 45, 3300 Tienen
Residentie 'Den Bleek'	59	2011	1.936	16	167.090	100%	Stationsstraat 35, 1750 Sint-Kwintens-Lennik
Residentie 'Paepenbergh'	66	2012	4.344	36	161.439	100%	Fabriekstraat 148, 1770 Liedekerke
Residentie 'Ter Wolven'	68	2012	4.284	43	221.994	100%	Godshuisstraat 33, 1861 Wolvertem (Meise)
Limburg							
Residentie 'De Kempkens II'	40	2000	1.537	16	168.106	100%	De Kempens 1, 3930 Hamont
Residentie 't Heppens Hof'	42	2003	1.622	19	218.981	100%	Heidestraat 1, 3971 Leopoldsburg
Residentie 'De Parel'	44	2001	2.713	31	335.796	100%	Rozenkransweg 21, 3520 Zonhoven
Residentie 'Chazal'	43	2004	2.703	31	346.749	100%	De Wittelaan 1, 3970 Leopoldsburg
Residentie 'Kompas'	45	2005	1.462	18	215.554	100%	Dorpsstraat 82A, 3665 As
Residentie 'De Lier'	41	2007	2.807	25	174.405	100%	Michielsplein 5, 3930 Achel
Residentie 'Mazedal'	46	2008	3.346	28	367.705	100%	Langs de Graaf 15, 3650 Dilsen-Stokkem
Residentie 'De Brug'	51	2009	4.667	40	209.433	100%	Rozenkransweg 25, 3520 Zonhoven

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
Residentie 'De Klitsberg'	53	2009	2.800	24	203.808	100%	Klitsbergwijk 28, 3583 Paal (Beringen)
Residentie 'Carpe Diem'	70	2012	2.538	28	209.336	100%	Hesdinstraat 5, 3550 Heusden-Zolder
De Waterjuffer	74	2013	3.247	37	160.806	100%	Speelstraat 8, 3945 Ham
VZW			8.628	104	857.162		
Antwerpen							
Residentie 'd' Hoge Bomen'	25	2000	1.821	22	216.061	100%	Hoogboomsteenweg 124, 2950 Kapellen
Residentie 'Ten Velden'	58	2010	1.558	21	128.440	100%	Kerkevelen 44-60, 2560 Nijlen
Oost-Vlaanderen							
Residentie 'Noach'	12	2000	1.358	16	163.074	100%	Nieuw Boekhoutestraat 5A, 9968 Bassevelde
Residentie 'Serviceflats Ten Bosse II'	15	2002	1.692	19	187.716	100%	Ten Bosse 150, 9800 Deinze
Residentie 'Ponthove'	14	2005	2.199	26	161.871	100%	Pontstraat 18, 9870 Zulte
76 PROJECTEN			189.293	1.988	16.384.445		



Financiële leasings initiële portefeuille België

3.4 Samenvattende tabel financiële leasings nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten - 31 december 2025	Nr. kaart	Bouw-/renovatiejaar	Verhuurbare oppervlakte in m²	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden	Bezettingsgraad	Adres
OCMW							
Hof ter Moere	1	2017	1.937	22	265.111	100%	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Hof Driane	2	2018	1.742	22	229.077	100%	Molenstraat 56, 2270 Herenthout
De Stille Meers	3	2020	5.326	60	295.113	100%	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke
3 PROJECTEN			9.005	104	789.301		



Financiële leasings nieuwe portefeuille België

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen

De totale reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.390.061.582⁽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 € 1.174.582.582 (exclusief zakelijke rechten), waarvan voor € 901.027.963 (77%) gewaardeerd werd door Stadim, voor € 178.154.619 (15%) door Cushman & Wakefield en voor € 95.400.000 (8%) door CBRE.

(1) Exclusief zakelijke rechten.



De reële waarde van onze vastgoedportefeuille bedraagt € 1.390 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 (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 31 december 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 marktwaarde zoals gedefinieerd in de ‘International Valuation Standards’, gepubliceerd door de ‘Royal Institution of Chartered Surveyors’ (de ‘Red Book’). In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde of ‘fair value’ wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden verhandeld tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam komt dus overeen met de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te

bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten.

Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 31 december 2025 bedraagt de reële waarde (of fair value) € 901.027.963 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 941.316.872. De reële waarde (of fair value) van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.323.200.

Antwerpen, 31/12/2025

Dennis Weyts	Katrien Van Grieken
Schatter-adviseur	Partner
Stadim bv	Stadim bv



Mostoles (ES) | Emera Mostoles

4.1.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer,

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care Property Invest op 31 december 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 toegepaste waarderingsmethodologieën worden toegelicht in de waarderingsrapporten.

Op basis van de waarderingen bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille € 178.154.619 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 31 december 2025.

Emeric Inghels*
MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Gregory Lamarche*
MRICS
Partner
Head of Valuation & Advisory

*Calibri srl

*Andram Bv

4.1.3 Vastgoedverslag van CBRE

Geachte mevrouw, heer,

Wij hebben het genoegen u onze schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Care Property Invest per 31 december 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 bouwtypes die worden beoordeeld. De reële waarde is hoofdzakelijk bepaald op basis van recente, vergelijkbare transacties die onder marktconforme voorwaarden hebben plaatsgevonden.

De waardering van de eigendommen is gebaseerd op de actuele huurinkomsten en alle bijbehorende rechten en verplichtingen. De eigendommen zijn afzonderlijk gewaardeerd, waarbij geen rekening is gehouden met mogelijke kortingen of premies die op de markt zouden kunnen worden bedongen indien de portefeuille als geheel te koop zou worden aangeboden. De waarderingen houden geen rekening met verkoopkosten die verbonden zijn aan een specifieke transactie, zoals makelaarsvergoedingen of publiciteitskosten.

De waarderingen zijn gebaseerd op bezoeken aan de eigendommen en op informatie verstrekt door Care Property Invest. De aangeleverde informatie wordt geacht accuraat en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de aanname dat ontbrekende informatie geen invloed heeft op de 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 € 95.400.000 op 31 december 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 € 215.479.000.

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 31 december 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 vervuilingzaken). De aangeleverde informatie werd verondersteld accuraat en volledig te zijn.

De waarderings 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.

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 4,27% voor het opstalgedeelte, en 3,99% voor het erfpachtgedeelte.

Op basis van de waarderingen bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasings € 215.479.000 op 31 december 2025.

Emeric Inghels*
MRICS
Partner
Valuation & Advisory

*Calibri srl

Gregory Lamarche*
MRICS
Partner
Head of Valuation & Advisory

*Andram Bv



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem

Care Property Invest op de beurs

V.



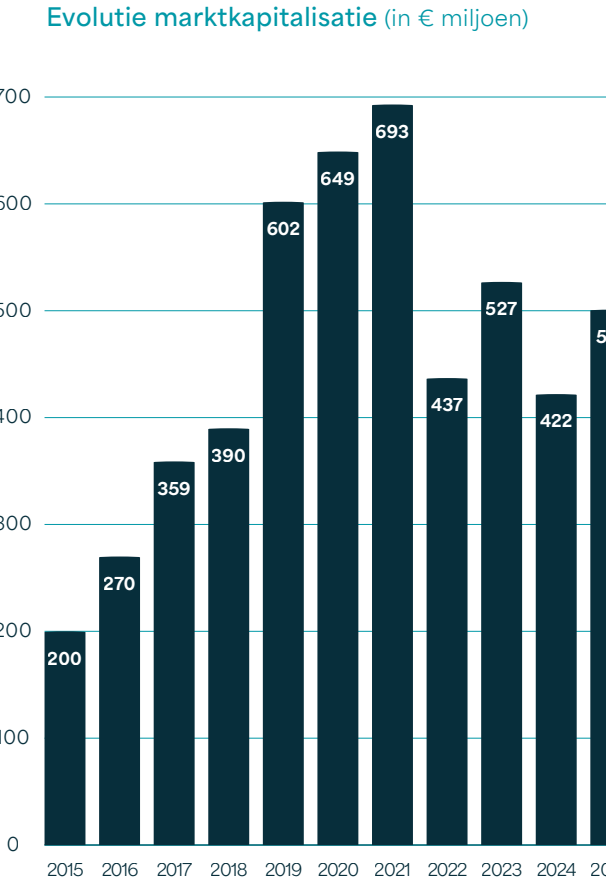
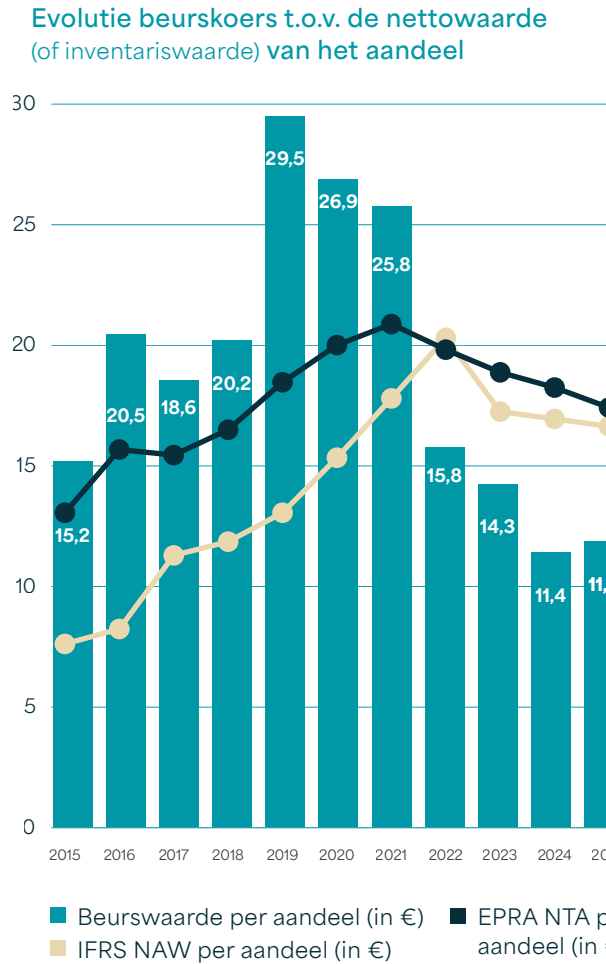
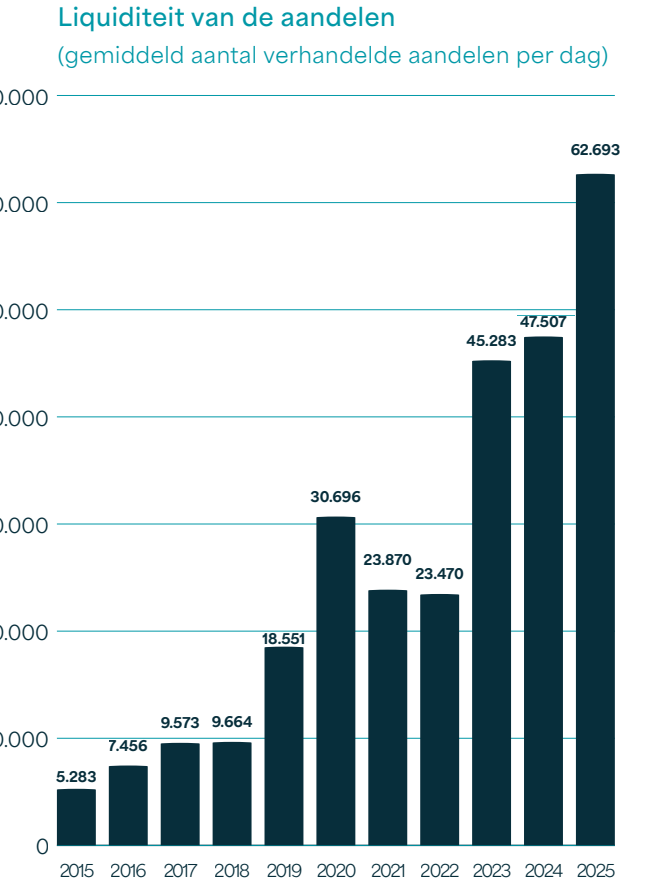
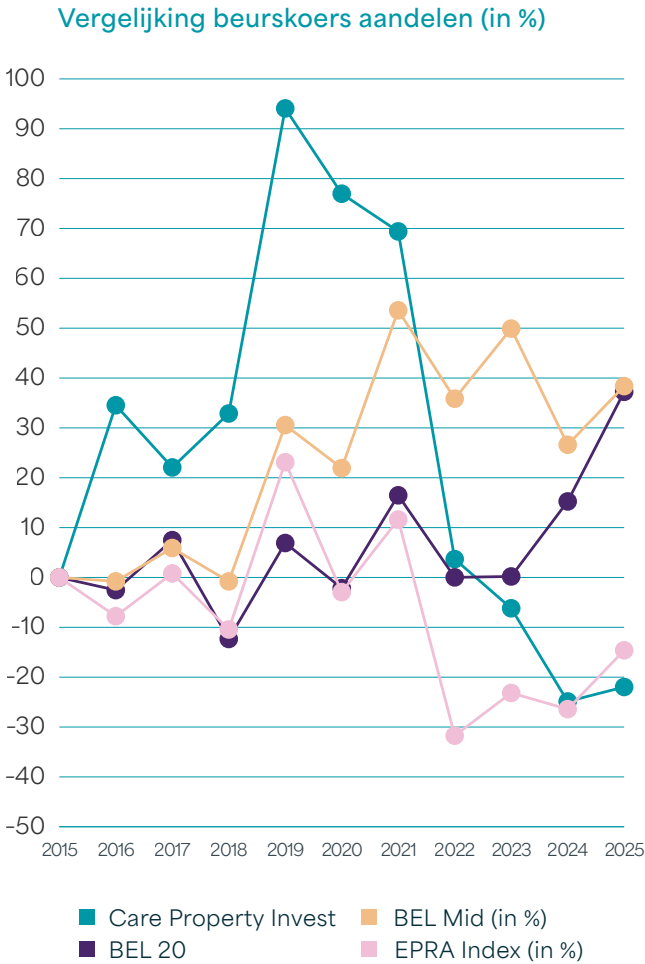
V. Care Property Invest op de beurs

1. Beurskoers en volume

Waarde aandelen op	31/12/2025	31/12/2024
Beurskoers op afsluitdatum	€ 11,86	€ 11,42
Hoogste slotkoers over de periode	€ 13,84	€ 15,28
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,70	€ 10,86
Gemiddelde beurskoers	€ 11,99	€ 13,36
Beurskapitalisatie	€ 501.357.211	€ 422.412.473
Nettowaarde per aandeel	€ 16,64	€ 16,95
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-28,71%	-32,62%
EPRA NTA per aandeel	€ 17,42	€ 18,25
Premie t.o.v. EPRA NTA	-31,90%	-37,42%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	62.655	47.507
Omloopsnelheid	42,91%	33,24%

Dividend per aandeel op	31/12/2025	31/12/2024
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	8,43%	8,76%
Pay-out ratio statutair	89,67%	100,40%
Pay-out ratio geconsolideerd	86,05%	93,05%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 27 mei 2026.



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 31 december 2025 wordt het aandeel Care Property Invest opgenomen in volgende indexen:

Naam index	Gewicht per 31/12/2025
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	2,49%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,88%
Euronext BEL All-Share (Euronext Brussel)	0,07%
FTSE EPRA Nareit Developed Global Index	0,03%
FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index	0,25%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,18%

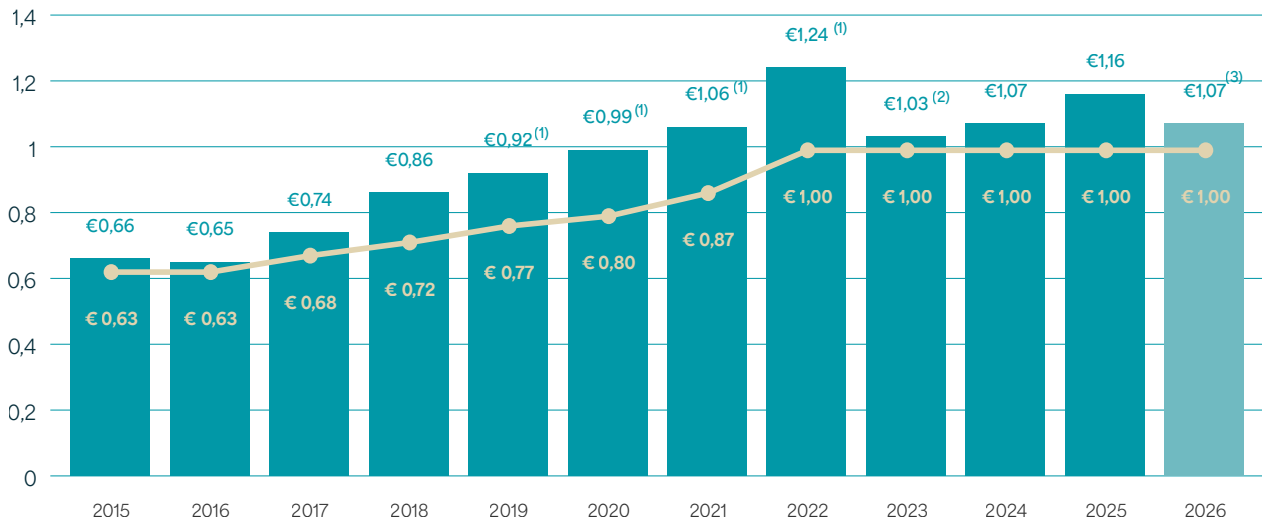
2. Dividendbeleid

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.

Rekening houdend met de minimale uitkeringsplicht overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB zal de raad van bestuur voor boekjaar 2025 aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2026 voorstellen om een brutodividend van € 1,00 per aandeel, verdeeld over de coupons 21 en 22, uit te keren, onder toepassing van het verlaagd tarief van de roerende voorheffing van 15%. Dit geeft een nettodividend van €0,85 en betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2024 uitgekeerd werd.

Care Property Invest heeft de intentie om voor boekjaar 2026 een ongewijzigd brutodividend uit te keren van € 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. Daling van de winst per aandeel als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen door kapitaalverhoging op 15 december 2025 van € 54 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie)

■ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).

— Brutodividend (in €/aandeel).

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 van € 300 miljoen met Belfius als arranger en Belfius en KBC als dealer (KBC enkel voor het CP-gedeelte). Op 31 december 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 31/12/2025
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	96,78%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	99,24%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	94,40%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	95,73%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	102,69%
Totaal		€ 21.000.000					

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 € 88,9 miljoen opgenomen op 31 december 2025.

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 12 december 2025 meldde de heer Jan Ollevier dat hij, samen met de vennootschappen Salokaki nv en Tradesco bv, die hij respectievelijk rechtstreeks en onrechtstreeks controleert, de drempel van 3% overschrijdt.

Op 16 december 2025 en 14 januari 2026 ontving de Vennootschap transparantieverklaringen van Konrad Invest bv, waar in ze meldden dat de drempel van 3% overschreden wordt.

De Vennootschap mocht in de loop van het boekjaar verscheidene transparantiekennisgevingen ontvangen van BlackRock Inc. waarin deze over- en onderschrijdingen van de drempel van 3% aankondigen. Uit de laatste melding, deze van 17 december 2025, wordt vermeld dat ze de drempel van 3% niet langer overschrijden als gevolg van een passieve onderschrijding.

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

Buiten deze meldingen ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2025 en 2026 (tot op datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen m.b.t. de over- of onderschrijding van de drempel van 3%. De Vennootschap heeft dan ook geen kennis van enige andere aandeelhouder die op datum van dit verslag de drempel van 3% zou overschrijden.

Aandelenverdeling op	31 december 2025		15 december 2025 ⁽¹⁾		31 december 2024	
	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)
Uitstaande aandelen	100%	42.272.952	100%	42.272.952	100%	36.988.833
Eigen aandelen	0%	0	0%	0	0%	0
Aandelen op naam	5,42%	2.289.618	8,80%	3.721.181	4,45%	1.644.308
Gedematerialiseerde aandelen	94,58%	39.983.334	91,20%	38.551.771	95,55%	35.344.525

Op 31 december 2025 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

(1) Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de kapitaalverhoging in geld dewelke Care Property Invest op 3 december 2025 aanbood aan haar aandeelhouders bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels en ten gunste van backstoppers, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders. De inschrijvingsperiode kende een succesratio van 62,61% waarna alle aangeboden nieuwe aandelen waarop niet werd ingeschreven door de geldige uitoefening van onherleidbare toewijzigingsrechten in het kader van een private plaatsing werden toegewezen aan de backstoppers. Dit leidde tot een versterking van het eigen vermogen met € 55.483.250 en de uitgifte van 5.284.119 nieuwe aandelen op 15 december 2025 tegen een uitgifteprijs van €10,50 per aandeel. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 251.502.928 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 42.272.952 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

5. Financiële kalender⁽¹⁾

	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)
	Onthechting coupon 22	29 mei 2026
	Betaalbaarstelling dividend coupon 21 en 22	Vanaf 2 juni 2026
	Halfjaarlijks financieel verslag 2026	2 september 2026, na beurstijd
	Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2026	4 november 2026, na beurstijd
	Persbericht jaarcijfers 2026	3 maart 2027, na beurstijd
⁽¹⁾ Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen		



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk



Voor het boekjaar 2026 stelt de Vennootschap opnieuw een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

EPRA

VI.



VI. EPRA

1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de European Public Real Estate Association (EPRA).



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio die de kaap van € 930 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 280 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 Best Practices”). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2024 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2025 voor de negende 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 (sBPR). De Vennootschap publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2025 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de vierde opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken.

De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index is per 31 december 2025 samengesteld op basis van een groep van 105 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 266 miljard (volledige marktkapitalisatie). Sinds 21 juni 2024 maakt het aandeel van de Vennootschap deel uit 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 voor de EPRA-indicatoren a.d.h.v. een beoordeling nagegaan of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA-winst	x € 1.000	42.114	38.389
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	1,13	1,04
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	43.457	39.754
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 portefeuilresultaat).	€/aandeel	1,16	1,07
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,59%	16,72%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,59%	16,72%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA NRV	x € 1.000	790.948	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	18,71	19,59
EPRA NTA	x € 1.000	736.233	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	17,42	18,25
EPRA NDV	x € 1.000	730.944	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	17,29	18,04
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,75%	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)	%	5,75%	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	%	47,14%	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 31 december 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

1.2.1 EPRA-winst en Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
Resultaat per IFRS-resultatenrekening		59.164	25.741
Correcties om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		-17.050	12.648
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	-10.620	7.990
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	-65	0
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out kosten	-7.060	4.348
(x)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	696	311
EPRA-winst		42.114	38.389
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		37.394.190	36.988.833
EPRA-winst per aandeel (in €)		1,13	1,04
Bedrijfsspecifieke correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen (niet-kas):		1.344	1.364
(a)	Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	517	588
(b)	Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	827	776
Aangepaste EPRA-winst		43.457	39.754
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)		1,16	1,07

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.2 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		703.286	626.888
Verwaterde NAW		703.286	626.888
Toe te voegen:			
(iii)	Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value		745.586	677.428
Uit te sluiten:			
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	1.786	2.483
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	7.421	-177
Toe te voegen:			
(xi)	Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	54.569	49.609
EPRA NRV		790.948	724.732
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾		42.272.952	36.988.833
EPRA NRV per aandeel (in €)		18,71	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	31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	703.286	626.888
Verwaterde NAW	703.286	626.888
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value	745.586	677.428
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	1.786	2.483
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	7.421	-177
(viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	145	102
EPRA NTA	736.233	675.021
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	42.272.952	36.988.833
EPRA NTA per aandeel (in €)	17,42	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	31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	703.286	626.888
Verwaterde NAW	703.286	626.888
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value	745.586	677.428
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-14.642	-10.091
EPRA NDV	730.944	667.337
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	42.272.952	36.988.833
EPRA NDV per aandeel (in €)	17,29	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	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in reële waarde - volle eigendom	1.174.583	1.013.972
Vorderingen financiële leasing in reële waarde	215.479	225.172
Projectontwikkelingen (-)	-21.868	-24.895
Vastgoedbeleggingen in explotatie in reële waarde	1.368.194	1.214.249
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	53.412	47.719
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.421.606	1.261.968
Geannualiseerde contante huurinkomsten	81.753	70.028
Vastgoedkosten (-)	-1	-4
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	81.752	70.024
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	0	1.169
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	81.752	71.192
EPRA NIR (in %)	5,75%	5,55%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,75%	5,64%

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

1.2.6 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2025	31/12/2024
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	10
GHW van de totale portefeuille	81.240	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 31 december 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 € 1.141,7 miljoen per 31 december 2025 t.o.v. € 1.149,0 miljoen per 31 december 2024. De daling in de reële waarde van de ongewijzigde portefeuille kan voor €9,7 miljoen worden toegeschreven aan de daling in de reële waarde van de financiële leasings en wordt voor €2,4 miljoen gecompenseerd door een stijging in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2024			31/12/2025		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	47.229	665	282	0	47.996	48.943	1,62%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	29.573	665	282	0	30.537	31.484	
Financiële leasings	17.656	0	0	0	17.459	17.459	
Nederland	11.195	882	0	1.026	11.568	13.476	3,33%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	11.195	882	0	1.026	11.568	13.476	
Spanje	5.000	0	0	931	5.138	6.070	2,77%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.000	0	0	931	5.138	6.070	
Ierland	4.223	0	0	1.146	4.297	5.444	1,77%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.223	0	0	1.146	4.297	5.444	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	67.646	1.547	282	3.104	69.000	73.933	2,00%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 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 boekjaar 2025, wat neerkomt op een bedrag van € 2,0 miljoen Er werden eveneens een aantal huuraanpassingen doorgevoerd in de portefeuille van de financiële leasings 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 € -0,7 miljoen over boekjaar 2025.

1.2.8 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
(i) Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-10.603	-11.651
Met verhuur verbonden kosten	-102	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-23	-9
Technische kosten	-1	-4
Algemene kosten van de vennootschap	-10.477	-11.637
(iv) Andere operationele opbrengsten en doorrekeningen om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	-983	232
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.585	-11.419
Directe leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.585	-11.419
Brutohuurinkomsten (C)	74.326	68.278
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	15,59%	16,72%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	15,59%	16,72%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.644	237

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, ...), acquisities en kapitaalverhogingen.



In september 2025 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de negende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

1.2.9 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	548.303	457.250
Commercial paper ⁽¹⁾	88.900	84.000
Obligatieleningen ⁽¹⁾	21.000	21.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.757	3.400
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	3.526	2.866
Netto schulden (a)	658.434	562.783
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.305	5.248
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	1.152.715	989.077
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	21.868	24.895
Immateriële vaste activa	145	102
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	50.891	53.789
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	165.814	166.440
Totale eigendomswaarde (b)	1.396.738	1.239.551

EPRA LTV (a/b)	47,14%	45,40%
----------------	--------	--------

- (1)

Het totaal van deze posten bedraagt € 661.960 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 561.635 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 101.162 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 838 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 € 1.174.583 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.175.906 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.323 duizend).
- (4)

De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 62.707 duizend) en de schulden (€ 11.815 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 49.665 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 10.112 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 1.324 duizend) en overlopende rekeningen (€1. 602 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 838 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 5.151 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 188 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.638 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 € 7.364 duizend, zou de EPRA LTV 48,29% bedragen.
- (6)

Deze post stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.F. Vorderingen financiële leasing op LT (€ 163.010 duizend) en II.C. Vorderingen financiële leasing op KT (€ 2.804 duizend).

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture of material associate en heeft geen minderheidsbelangen. Alle activa en passiva zijn voor 100% eigendom van Care Property Invest.

1.2.10 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(a) Acquisities ⁽¹⁾	152.770	0
(b) Ontwikkelingen ⁽²⁾	6.455	16.485
(c) Vastgoed in exploitatie ⁽³⁾	134	687
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	134	687
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	159.359	17.172
Variatie in de geprovisioneerde bedragen ⁽⁴⁾	500	6.066
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	159.859	23.237

- (1)

2025: Het betreffen de acquisitie van de projecten ‘Berkenhof’ in Heers (BE), ‘Frederickxhof’ in Lummen (BE), ‘Groene Boog’ in Heverlee (BE), ‘Héris’ in Soignies (BE), ‘Melderthof’ in Meldert (BE), ‘Ter Rooierheide’ in Diepenbeek (BE), ‘Sint-LambertusBuren’ in Zelem (BE), ‘Molenhof’ in Gierle (BE), ‘Villa ter Vrugte’ in Hoeselt (BE) en ‘Fleurâge Residences’ in Bloemendaal (NL).
- (2)

2025: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten “t Nieuwland” in Almelo (NL) en ‘Solimar Elche’ in Elche (ES), evenals de acquisitie van het ontwikkelingsproject ‘Emera Alicante’ in Alicante (ES).
2024: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten ‘Residence Oldenbarendvelt’ in Rotterdam (NL), ‘Wolfsbergen’ in ‘s-Graveland (NL), “tNieuwland’ in Almelo (NL), ‘Solimar Tavernes Blanques’ in Tavernes Blanques (ES), ‘Solimar Elche’ in Elche (ES), ‘La Marina’ in Barcelona (ES) en ‘Sugerloaf Care Centre’ in Kilmacanogue (IE).
- (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.

Jaarrekening

VII.



Inhoud

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025	260	T 5.8 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	297
1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	260	T 5.9 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	298
1.2 Nettoresultaat per aandeel	261	T 5.10 Netto-interestkosten	298
1.3 Geconsolideerde balans	261	T 5.11 Andere financiële kosten	299
1.4 Kasstroomtabel	262	T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	299
1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	264	T 5.13 Belastingen	299
2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	266	T 5.14 Immateriële vaste activa	300
Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap	266	T 5.15 Vastgoedbeleggingen	300
Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving	266	T 5.16 Andere materiële vaste activa	304
T 2.1 Conformiteitsverklaring	266	T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	305
T 2.2 Consolidatieprincipes	267	T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa	308
T 2.3 Immateriële vaste activa	267	T 5.19 Handelsvorderingen	310
T 2.4 Vastgoedbeleggingen	268	T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa	310
T 2.5 Andere vaste activa	270	T 5.21 Kas en kasequivalenten	310
T 2.6 Bijzondere waardeverminderingen	272	T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief	311
T 2.7 Financiële vaste activa	272	T 5.23 Kapitaal	311
T 2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen	273	T 5.24 Uitgiftepremie	313
T 2.9 Vlottende activa	274	T 5.25 Reserves	313
T 2.10 Eigen vermogen	275	T 5.26 Resultaat van het boekjaar	313
T 2.11 Voorzieningen	275	T 5.27 Financiële schulden	314
T 2.12 Financiële verplichtingen	275	T 5.28 Andere langlopende verplichtingen	316
T 2.13 Personeelsbeloningen	276	T 5.29 Uitgestelde belastingen	316
T 2.14 Opbrengsten en kosten	277	T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	317
T 2.15 Belastingen	278	T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen	317
Toelichting 3: Segmentinformatie	280	T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief	317
T 3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land	281	T 5.33 Toelichting reële waarde	318
T 3.2 Gesegmenteerde informatie - balans per land	282	T 5.34 Transacties met verbonden partijen	319
T 3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel	283	T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen	319
T 3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel	285	T 5.36 Vergoeding van de commissaris	320
Toelichting 4: Financieel risicobeheer	286	T 5.37 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2025	320
T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters	286	T 5.38 Alternatieve prestatimaatstaven	321
T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad	288	3. Verslag van de Commissaris	323
T 4.3 Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal	289	4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2025	330
T 4.4 Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten	291	4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat	330
Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	293	4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	331
T 5.1 Nettoresultaat per aandeel	293	4.3 Verkorte statutaire balans	332
T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat	293	4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking	333
T 5.3 Huurinkomsten	294	4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	334
T 5.4 Recuperatie huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	295	4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	335
T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	295	4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	336
T 5.6 Algemene kosten van de vennootschap	296		
T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap	297		

VII. Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2025

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024 werd opgenomen in het Jaarverslag 2024 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk ‘VII. Jaarrekening’, vanaf pagina 258 en de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2023 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 bij punt 1 e.v. van het hoofdstuk ‘VII. Jaarrekening’, vanaf pagina 184. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

1.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten (+)		73.932.685	69.613.592
III	Met verhuur verbonden kosten (-)		-102.463	0
NETTOHUURRESULTAAT		T 5.3	73.830.222	69.613.592
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	T 5.4	1.225.283	1.183.569
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	T 5.5	-1.248.129	-1.192.796
VASTGOEDRESULTAAT			73.807.376	69.604.365
IX	Technische kosten (-)		-564	-4.294
VASTGOEDKOSTEN			-564	-4.294
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			73.806.812	69.600.071
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	T 5.6	-9.516.754	-11.637.321
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	T 5.7	-1.332.794	232.306
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE			62.957.264	58.195.056
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.8	65.467	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	T 5.9	10.620.387	-7.990.010
OPERATIONEEL RESULTAAT			73.643.118	50.205.046
XX	Financiële inkomsten (+)		8.690	6.170
XXI	Netto-interestkosten (-)	T 5.10	-18.265.798	-18.090.404
XXII	Andere financiële kosten (-)	T 5.11	-806.689	-862.834
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	T 5.12	7.060.464	-4.347.695
FINANCIEEL RESULTAAT			-12.003.333	-23.294.763
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN			61.639.785	26.910.283
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	T 5.13	-2.476.168	-1.204.662
XXV	Exittaks (-)	T 5.13	0	35.444
BELASTINGEN			-2.476.168	-1.169.218
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)			59.163.617	25.741.065
Andere elementen van het globaal resultaat			0	0
GLOBAAL RESULTAAT			59.163.617	25.741.065

1.2 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.617	25.741.065
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,5822	€ 0,6959

1.3 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.373.058.357	1.215.001.996
B. Immateriële vaste activa	T 5.14	145.354	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	T 5.15	1.175.905.795	1.015.281.986
D. Andere materiële vaste activa	T 5.16	4.350.902	4.495.430
E. Financiële vaste activa	T 5.17	18.016.596	16.524.974
F. Vorderingen financiële leasing	T 5.18	163.010.186	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	T 5.18	7.427.709	8.191.550
H. Uitgestelde belastingen - activa	T 5.29	4.201.815	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA		19.304.183	10.945.005
C. Vorderingen financiële leasing	T 5.18	2.803.859	0
D. Handelsvorderingen	T 5.19	10.048.821	7.037.159
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	T 5.20	1.324.098	260.587
F. Kas en kasequivalenten	T 5.21	3.525.830	2.866.185
G. Overlopende rekeningen	T 5.22	1.601.575	781.074
TOTAAL ACTIVA		1.392.362.540	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		703.285.732	626.887.725
A. Kapitaal	T 5.23	251.502.928	220.065.062
B. Uitgiftepremie	T 5.24	322.137.683	299.352.326
C. Reserves	T 5.25	70.481.504	81.729.272
D. Nettoresultaat van het boekjaar	T 5.26	59.163.617	25.741.065
VERPLICHTINGEN		689.076.808	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen		576.937.139	414.366.255
B. Langlopende financiële schulden	T 5.27	561.635.564	393.982.531
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	T 5.17	10.591.458	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	T 5.28	2.294.602	2.201.915
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	T 5.29	2.415.515	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen		112.139.669	184.693.021
B. Kortlopende financiële schulden	T 5.27	101.162.323	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	T 5.30	5.151.114	6.078.874
E. Andere kortlopende verplichtingen	T 5.31	188.045	732.675
F. Overlopende rekeningen	T 5.32	5.638.187	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.392.362.540	1.225.947.001

1.4 Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2.866.185	2.499.420
1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		57.137.842	56.250.116
Nettoresultaat van het boekjaar		59.163.617	25.741.065
Belastingen	T 5.13	2.476.168	1.169.218
Netto-interestkosten	T 5.10	18.265.798	18.090.404
Financiële inkomsten		-8.690	-6.170
Gerealiseerde meer- en minderwaarden		-85.535	-7.966
Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)		79.811.358	44.986.551
Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat		-16.337.180	13.702.004
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	T 5.12	-7.060.464	4.347.695
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	T 5.9	-10.620.387	7.990.010
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	T 5.3 / T 5.6	516.726	587.845
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	T 5.7	826.945	776.454
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-6.336.336	-2.438.439
Beweging van de activa		-2.736.227	-788.755
Beweging van de passiva		-3.600.109	-1.649.684
2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-111.717.269	-23.344.148
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	T 5.15	-17.284.977	-23.237.127
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	T 5.15	-103.754.976	0
Investerings in materiële vaste activa	T 5.16	-40.922	-94.009
Investerings in immateriële vaste activa	T 5.14	-61.838	-34.425
Investerings in financiële vaste activa	T 5.17	-179	129
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	T 5.15	9.394.897	0
Desinvestering van materiële vaste activa	T 5.16	30.726	21.284

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		55.239.072	-32.539.203
Kaselementen begrepen in het resultaat		-18.101.646	-18.745.817
Betaalde interestlasten	T 5.10	-18.110.336	-18.751.987
Ontvangen interesten		8.690	6.170
Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden		56.106.328	23.195.447
Toename (+) van de financiële schulden	T 5.27	60.500.000	46.500.000
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	T 5.27	-4.393.672	-23.304.553
Verandering in eigen vermogen		17.234.390	-36.988.833
Betalingen dividenden	T 5.26	-36.988.833	-36.988.833
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	T 5.23 / T 5.24	54.223.223	0
TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)		659.645	366.765
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP AFSLUITDATUM		3.525.830	2.866.185

1.5 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	KAPITAAL	UIT- GIFTEPREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽¹⁾		Andere reserves	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Toelichting	T 5.23	T 5.24	T 5.25	T 5.25	T 5.25		T 5.25	T 5.25	T 5.25	T 5.26	
			reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte 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		11.704.203	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-19.480.850	-6.316.005	-17.777.950		-63.683	891.841	-42.746.647	42.746.647	
Dividenden										-36.988.833	-36.988.833
Resultaat van de periode ⁽²⁾										25.741.065	25.741.065
31 december 2024	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391		11.640.520	31.229.182	81.729.272	25.741.065	626.887.725
1 januari 2025	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391		11.640.520	31.229.182	81.729.272	25.741.065	626.887.725
Netto resultaatverwerking boekjaar 2024			-6.304.790	-1.685.220	-4.409.379		61.685	1.089.936	-11.247.768	11.247.768	
Dividenden										-36.988.833	-36.988.833
Transfers mbt de verkoop van vastgoedbeleggingen			1.198.605	214.443				-1.413.048			
Resultaat van de periode ⁽²⁾										59.163.617	59.163.617
Kapitaalverhoging	31.437.866	22.785.357									54.223.223
31 december 2025	251.502.928	322.137.683	69.151.993	-40.871.776	-406.988		11.702.205	30.906.070	70.481.504	59.163.617	703.285.732

(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 IAS1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

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

2. Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest (‘de Vennootschap’) is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare 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 geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2025 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. Voor het overzicht van de dochtervennootschappen verwijzen we naar toelichting ‘T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen’ op pagina 319.

De jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 22 april 2026 goedgekeurd en zal worden voorgelegd aan de jaarlijkse gewone algemene vergadering van de aandeelhouders die op 27 mei 2026 plaatsvindt.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

T2.1 Conformiteitsverklaring

De jaarrekening van de Vennootschap wordt opgesteld in overeenstemming met de ‘International Financial Reporting Standards (IFRS)’ zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de ‘International Accounting Standards Board (IASB)’ en het ‘International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)’, voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekt de periode van twaalf maanden afgesloten op 31 december 2025.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kostprijs met uitzondering van de activa en passiva die aan reële waarde gewaardeerd zijn, met name de vastgoedbeleggingen en financiële activa en passiva.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025

De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn voor het eerst van toepassing voor de Vennootschap in 2025, maar hebben geen impact op de huidige, geconsolideerde financiële staten:

- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025
- Toelichtingen over de onzekerheden in de jaarrekening: Wijzigingen en toevoegingen aan de illustratieve voorbeelden in IFRS 7, IFRS 18, IAS 1, IAS 8, IAS 36 en IAS 37. De voorbeelden illustreren bestaande vereisten in de IFRS accounting standaarden. Ze voegen geen vereisten toe, noch veranderen ze bestaande vereisten.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap wel uitgegeven waren maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Vennootschap is van plan deze standaarden, indien deze een impact hebben op de Vennootschap, toe te passen wanneer deze van toepassing zijn:

- Wijzigingen aan IFRS 9 Classificatie en waardering vereisten en IFRS 7 Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2026
- Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7 - Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit, van toepassing per 1 januari 2026
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11
- IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van Wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar de Hyperinflatie Presentatie Munt, van toepassing per 1 januari 2027

T2.2 Consolidatieprincipes

De ondernemingen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap zijn dochterondernemingen waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de volledige groep integraal tot uiting worden gebracht. Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden. Zie ook toelichting ‘T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen’ op pagina 319.

T2.3 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 20%.

T2.4 Vastgoedbeleggingen

Algemeen

Onroerende goederen (terreinen en gebouwen) – verkregen onder bezwarende titel of door inbreng in natura tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing – die worden aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, en die niet dienen voor eigen gebruik worden als vastgoedbelegging opgenomen.

Waardering bij initiële opname

Vastgoedbeleggingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Bij waardeverschillen tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde op moment van opname (acquisitie), wordt het waardeverschil dat betrekking heeft op mutatierechten en -kosten opgenomen via de staat van het globaal resultaat.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie en is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken. Deze mutatierechten worden bepaald door het land en/of de regio waar het vastgoed gelegen is.

De periodieke waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de rubriek ‘XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen’ in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve ‘b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed’ en ‘c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen’, waarbij deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de staat van het globaal resultaat van de verslagperiode onder de rubriek ‘XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen’. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

De gerealiseerde meer- of minderwaarde bestaat uit enerzijds het verschil tussen de netto verkoopwaarde en de laatste boekwaarde (reële waarde o.b.v. de laatste waardering) en anderzijds de tegenboeking van de geschatte mutatierechten die bij eerste waardering aan reële waarde rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt werden.

Aangezien het vastgoed verkocht is, wordt zowel de reserve ‘b) reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed’, als de reserve ‘c) reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen’ met betrekking tot het verkochte pand overgeboekt naar de beschikbare reserves.

Projectontwikkelingen

- Terreinen die worden aangehouden met het oog op een waardestijging op lange termijn in plaats van verkoop op korte termijn in het kader van normale bedrijfsvoering;
- Terreinen die worden aangehouden en waarvan het toekomstig gebruik nog niet is vastgesteld;

- Leegstaande gebouwen die worden aangehouden om in lease te worden gegeven op grond van één of meer operationele leases en;
- Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging dienen tevens als vastgoedbelegging te worden beschouwd, en worden opgenomen in de subrubriek ‘Projectontwikkelingen’.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico’s. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn:

- Er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten;
- Alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen;
- Een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle rechtstreeks aan de aankoop of ontwikkeling gerelateerde kosten en alle verdere investeringsuitgaven, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.



De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief gebeurt enkel als:

- Uitgaven voor het actief worden gedaan;
- Financieringskosten worden gemaakt en
- Activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik. Deze omvatten niet alleen de fysieke bouw maar ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling onderbroken wordt. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd.

Zakelijke rechten

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een recht op gebruik op het actief te worden geclassificeerd conform IFRS 16. Op aanvangsdatum wordt het met een gebruiksrecht overeenstemmende actief gewaardeerd tegen kostprijs. Na aanvangsdatum wordt het actief gewaardeerd op basis van het reële waarde model conform IAS 40.

T2.5 Andere vaste activa

T2.5.1 Materieel vaste activa voor eigen gebruik

Algemeen

Activa die worden aangehouden voor eigen gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze langer dan één periode zullen worden gebruikt, worden conform IAS 16 opgenomen als materiële vaste activa.

Waardering bij eerste opname

Een materieel vast actief moet aan kostprijs gewaardeerd worden indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de Vennootschap zullen voortvloeien en indien de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald.

De kostprijs van een actief is het equivalent van de contante prijs op datum van opname (de aankoopprijs) en alle rechtstreeks toerekenbare kosten om het actief gebruiksklaar te maken. Latere kosten voor het dagelijks onderhoud van een materieel vast actief worden niet opgenomen in de boekwaarde van het actief. Deze uitgaven worden opgenomen in de winst- en verliesrekening wanneer ze gemaakt zijn. Toekomstige uitgaven voor herstelling en onderhoud worden enkel geactiveerd indien duidelijk kan aangetoond worden dat ze resulteren in een toename van de toekomstige economische voordelen van het actief.

Waardering na eerste opname

Alle materiële vaste activa worden gewaardeerd aan hun kostprijs verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en de eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

Afschrijvingen

De verschillende categorieën van materiële vaste activa worden aan de hand van de lineaire afschrijvingsmethode afgeschreven over de geschatte gebruiksduur van het actief. De restwaarde en de gebruiksduur moeten ten minste aan het einde van elke verslagperiode worden herzien. Een actief wordt afgeschreven vanaf het moment dat het klaar is voor beoogd gebruik. Afschrijvingen van een actief worden beëindigd op de datum waarop het actief aangehouden wordt voor verkoop of niet langer gebruikt wordt.

Er wordt afgeschreven, zelfs indien de reële waarde van het actief groter is dan zijn boekwaarde, tot de restwaarde is bereikt. Vanaf het moment dat de restwaarde gelijk is of hoger is dan de boekwaarde, bedraagt de afschrijvingskost nul, tot wanneer de restwaarde opnieuw lager is dan de boekwaarde van het actief.

De materiële vaste activa voor eigen gebruik worden lineair afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

Gebouw (eigen gebruik)	3,33%
Uitrusting gebouw	10%
Meubilair	10%
Computers	33,33%
Kantoormachines	25%
Rollend materieel	20%
Inrichting kantoren	10%

Vervreemding van een materieel vast actief

Op het moment dat een actief wordt vervreemd of op het moment dat er geen toekomstige economische voordelen meer verwacht worden ingevolge het gebruik of de vervreemding van een actief, mag het materieel vast actief niet langer in de balans van de Vennootschap worden opgenomen.

De winst of verlies als gevolg van buitengebruikstelling of vervreemding van een actief is het verschil tussen de eventuele netto-opbrengst bij vervreemding en de boekwaarde van het actief. Deze meer- of minderwaarde wordt opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

T2.5.2 Andere m.v.a. - ontwikkelingskosten voor projecten in voorbereiding/uitvoering die nadien als financiële lease (IFRS 16) geboekt worden.

De bouwkosten voor projecten in voorbereiding en projecten in uitvoering worden tegen kostprijs (nominale waarde) opgenomen onder de andere bedrijfskosten en via de andere bedrijfsopbrengsten geactiveerd naar de andere materiële vaste activa. Bij voorlopige oplevering van het gebouw neemt de leasingactiviteit een aanvang en wordt het bedrag van de netto-investering geclassificeerd naar de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing' van de balans.

IFRS 16 vereist dat een leasevordering bij aanvang wordt gewaardeerd aan de actuele waarde van de toekomstige inkomensstromen. Het verschil tussen de bouwkost en deze actuele waarde is dan het resultaat van de ontwikkeling van het geleased object. Dit dient pro rata de bouwperiode in het resultaat genomen te worden als resultaat van de bouwactiviteit onder de andere operationele opbrengsten/kosten.

T2.6 Bijzondere waardeverminderingen

De Vennootschap beoordeelt per verslagdatum of er aanwijzingen zijn dat een niet-financieel actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt een inschatting gemaakt van de realiseerbare waarde van het actief.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzondere waardevermindering geboekt om de boekwaarde van het actief terug te brengen tot de realiseerbare waarde. De realiseerbare waarde van een actief wordt gedefinieerd als de hoogste waarde van de reële waarde min verkoopkosten (uitgaande van een niet-gedwongen verkoop) of de gebruikswaarde (op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows). De eruit resulterende bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de staat van het globaal resultaat geboekt.

Eerder geboekte bijzondere waardeverminderingen worden via de staat van het globaal resultaat teruggenomen indien er een wijziging is opgetreden in de schatting die wordt gebruikt voor de bepaling van de realiseerbare waarde van het actief sinds de opname van het laatste verlies voor bijzondere waardevermindering.

T2.7 Financiële vaste activa

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 ‘Financiële instrumenten: opname en waardering’ afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname.

Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of op basis van de equity methode (conform IAS 28).

Financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps en Caps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico’s afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen. Ze worden in de balans opgenomen aan reële waarde. De variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaarde calculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als ‘niveau 2’ zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij de toelichting ‘T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva’ op pagina 299.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen.

Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico (‘Debt Valuation Adjustment’ of ‘DVA’) en de kredietwaardering van de tegenpartij (‘Credit Valuation Adjustment’ of ‘CVA’) weer te geven.

Deelnemingen

De verwerving van de aandelen van dochtervennootschappen van Care Property Invest gebeuren in het kader van een ‘asset deal’ waardoor IFRS 3 ‘Bedrijfscombinaties’ niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equitymethode (conform IAS 28)

Andere financiële vaste activa

Leningen en vorderingen (o.a. waarborgen) zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt en worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

T2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen

Care Property Invest als leasinggever

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële leasing indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico’s en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leasings worden beschouwd als operationele leasings. Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële leasing voldoet (volgens IFRS 16), zal Care Property Invest, als lessor - eigenaar, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom zal erkend worden in de staat van het globaal resultaat van die periode.

Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal erkend worden als een opbrengst onder de huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat (zie ‘T 5.3 Huurinkomsten’ op pagina 294) en/of als een terugbetaling van de investeringen in de balans (zie ‘T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa’ op pagina 308), gebaseerd op een constante periodieke return voor Care Property Invest.

De rubriek ‘I.F. Vorderingen financiële leasing’ bevat de investeringskost van de overgedragen en aldus in erfpacht gegeven projecten, verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen en reeds verrichte terugbetalingen.

Care Property Invest als leasingnemer

Bij aanvang van de leaseperiode worden leaseovereenkomsten (met uitzondering van leaseovereenkomsten met een looptijd van maximaal 12 maanden en leaseovereenkomsten waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als activa (gebruiksrecht) en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan reële waarde, conform IAS 40. Voor de waarderingsregels m.b.t. vastgoedbeleggingen verwijzen we naar ‘T 2.4 Vastgoedbeleggingen’ op pagina 268. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossingen van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Handelsvorderingen

De rubriek 'I.G. Handelsvorderingen e.a. vaste activa' m.b.t. de projecten begrepen bij de financiële leasings bevat enerzijds de winst- of verliesmarge die wordt toegerekend aan de constructiefase van een project.

Deze winst- of verliesmarge is het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek 'I.F. Vorderingen financiële leasing') en de reële waarde op het moment van terbeschikkingstelling berekend door alle toekomstige kasstromen (zijnde erfpacht-, huur- en einde opstalvergoedingen) te verdisconteren tegen een discontovoet die gelijk is aan de IRS-rentevoet, verhoogd met een marge die geldig zou zijn op de dag van het sluiten van de leaseovereenkomst. De verhoging met een marge is afhankelijk van de marge die de Vennootschap aan de bank betaalt als financieringskost.

Deze marge is voor de bank afhankelijk van de onderliggende waarborg en is dus verschillend voor een OCMW of een vzw.

Anderzijds bevat deze rubriek een provisie voor geactualiseerde kosten van dienstverlening daar de Vennootschap na oplevering van het gebouw betrokken blijft bij de instandhouding van het vastgoed m.b.t. advies of tussenkomsten bij eventuele bouwschade of opgelegde aanpassingen, opvolgen van leasebetalingen enz.

Gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt de vordering afgebouwd, daar de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening, jaarlijks worden afgeschreven en in mindering gebracht van de staat van het globaal resultaat, onder de andere bedrijfsopbrengsten en -kosten.

Wanneer de discontovoet (zijnde de IRS-rentevoet verhoogd met een marge) op datum van het afsluiten van de leasingovereenkomst hoger of quasi gelijk is aan de rentevoet impliciet in de erfpachtvergoeding vastgelegd bij de ingang van de erfpacht, leidt deze berekening tot de erkenning van een wiskundig verlies tijdens de constructiefase (bv. in geval van dalende rentevoeten). Over de volledige looptijd van het contract zijn de projecten evenwel winstgevend aangezien de erfpachtvergoeding steeds hoger is dan de effectieve financieringskost.

Er bestaat een schattingsonzekerheid wat betreft de winstmarge op de projecten door o.a. gewijzigde werkingskosten waarvan de impact jaarlijks geëvalueerd en desgevallend aangepast wordt, maar ook is de winst- of verliesmarge afhankelijk van stijgende of dalende rentevoeten.

T2.9 Vlottende activa

Handelsvorderingen en andere vorderingen op ten hoogste één jaar
Vorderingen op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen welke als verlies voor bijzondere waardeverminderingen worden opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

Belastingvorderingen
Belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Kas en kasequivalenten
Kas en kasequivalenten (bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen) worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De bijkomende kosten worden onmiddellijk in de staat van het globaal resultaat verwerkt.

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

T2.10 Eigen vermogen

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

De eigen aandelen die de Vennootschap desgevallend in haar bezit heeft, worden aan initiële aanschaffingswaarde in mindering gebracht van het eigen vermogen. De gerealiseerde meer- en/ of minderwaarde bij verkoop van eigen aandelen wordt rechtstreeks opgenomen in het eigen vermogen en heeft geen impact op de aangepaste EPRA-winst.

Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat en worden pas als verplichting opgenomen in de periode waarin ze formeel worden toegekend, zijnde goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders.

T2.11 Voorzieningen

- Een voorziening wordt opgenomen wanneer:
- de Vennootschap een bestaande juridisch afdwingbare of feitelijke verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis uit het verleden;
 - het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen zal vereist zijn om de verplichting af te wikkelen en;
 - het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag van de voorziening is gebaseerd op de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de risico's en onzekerheden verbonden aan de verplichting. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden voorzieningen verdisconteerd op basis van een verdisconteringsvoet waarbij rekening wordt gehouden met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van het geld en de risico's die inherent zijn aan de verplichting.

T2.12 Financiële verplichtingen
Financiële schulden en handelsschulden
Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, omvatten langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide producten of financiële rentederivaten (zoals onder meer Interest Rate Swaps en Caps) kunnen gebruikt worden om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De afgeleide financiële instrumenten waarvan de Vennootschap gebruik maakt, voldoen niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, worden niet aangehouden voor handelsdoeleinden en zijn niet aangeschaft om op korte termijn te verkopen. Ze worden in de balans opgenomen aan reële waarde en de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks opgenomen in de staat van het globaal resultaat.

De reële waarde van de financiële instrumenten is gebaseerd op de marktwaardecalculaties van de tegenpartij en de respectievelijke reële waarden worden beschouwd als 'niveau 2' zoals gedefinieerd onder IFRS 13 (zie ook bij toelichting 'T.5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 299).

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die de Vennootschap dient te betalen of zal ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt maandelijks geschat door de emitterende financiële instellingen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('Debt Valuation Adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('Credit Valuation Adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Leasingschuld

Leaseovereenkomsten met een termijn langer dan 12 maanden en waarbij het onderliggend actief een hoge waarde heeft dienen door middel van een leaseverplichting te worden opgenomen op de balans conform IFRS 16. De leaseverplichting is gelijk aan de contante waarde van de leasebetalingen die op rapporteringsdatum nog niet zijn verricht.

Belastingverplichtingen

Belastingverplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Overlopende rekeningen

De kosten opgelopen tijdens het volgend boekjaar, maar die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben tot het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar opgenomen als toe te rekenen kost in het huidige boekjaar. Inkomsten ontvangen tijdens het boekjaar, geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel.

T.2.13 Personeelsbeloningen

De contracten die Care Property Invest heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze regeling van toegezegde pensioenbijdragen werd toevertrouwd aan Belfius Bank. Deze pensioenplannen worden beschouwd als 'defined contribution' met vaste lasten voor de werkgever en worden geboekt bij de rubriek 'bijdrage groepsverzekering'. De werknemer doet geen eigen bijdrage. Premies worden ten laste genomen tijdens het boekjaar waarin de premies betaald werden of voorzien werden. Echter ingevolge de zogenaamde 'wet Vandenbroucke'



zouden deze groepsverzekeringen als 'defined benefit' worden beschouwd in de zin van IAS 19, en zou de Vennootschap verplicht een gemiddeld minimum rendement van 2,50% (op dit moment) dienen te garanderen op de werkgeversbijdragen. In principe zou de Vennootschap bijkomende verplichtingen hebben, mocht het wettelijke minimum rendement niet behaald worden.

Tot en met boekjaar 2025 bevestigde Belfius Bank dat het minimum rendement, inclusief de winstdeelname werd bereikt. Bovendien zou de impact op het resultaat van de Vennootschap beperkt blijven, aangezien er slechts een beperkt aantal personeelsleden tewerkgesteld zijn.

T.2.14 Opbrengsten en kosten

Huurinkomsten

Het netto huurresultaat omvat de huren, operationele leasevergoedingen en andere inkomsten die hiermee verband houden min de met verhuur verbonden kosten zoals kosten voor leegstand, huurvoordelen en waardeverminderingen op handelsvorderingen.

De huurvoordelen omvatten tijdelijke huurkortingen of huurvrije periodes ten gunste van de exploitant van het vastgoed.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen en worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

Vastgoedkosten

Gezien het triple net-karakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten, is de Vennootschap niet gehouden voor kosten van onderhoud en herstelling, nutsvoorzieningen, verzekeringen en belastingen op het gebouw. Bij double netcontracten ligt het risico voor onderhouds- en herstellingskosten wel bij de Vennootschap. Bij single netcontracten wordt naast het risico voor onderhouds- en herstellingskosten ook het leegstandsrisico gedragen door de verhuurder.

Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten

De algemene kosten van de Vennootschap dekken de vaste bedrijfskosten van Care Property Invest die actief is als een beursgenoteerde vennootschap en die geniet van het GVV-statuuut.

Opbrengsten en kosten worden pro rata temporis opgenomen in de staat van het globaal resultaat in de periode waarop ze betrekking hebben.

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

T2.15 Belastingen

Vennootschapsbelasting

De belastingen op het resultaat betreffen de geschatte verschuldigde belastingen over de belastbare inkomsten van het jaar, berekend aan de hand van het belastingtarief dat op afsluitdatum van toepassing is, alsook de aanpassingen aan de belastingschulden die betrekking hebben op voorgaande jaren. Deze worden rechtstreeks in het resultaat geboekt, behalve wanneer deze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen werden geboekt. In dat geval wordt ook de belasting rechtstreeks in het eigen vermogen opgenomen.

Het fiscaal transparant statuut van een GVV voorziet dat deze enkel belast wordt op de verworpen uitgaven, abnormale en goedgunstige voordelen en geheime commissielonen. In het algemeen zijn huuropbrengsten, financiële opbrengsten en verwezenlijkte meerwaarde bij realisatie van activa vrijgesteld van belastingen.

De Spaanse dochtervennootschap heeft in 2022 het statuut van SOCIMI verworven waardoor deze eveneens onderworpen zijn aan een belastingtarief van 0%. De Ierse dochtervennootschappen maken geen gebruik van een fiscaal gunstig statuut en zijn daarom allen regulier belastingplichtigen. Door afschaffing in 2025 van het fiscaal vriendelijk FBI-statuuut in Nederland worden de Nederlandse dochtervennootschappen voortaan ook belast als reguliere belastingplichtigen.

Uitgestelde belastingvorderingen- en verplichtingen worden opgenomen in de resultatenrekening voor alle latente minder- en meerwaarden (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het vastgoed).

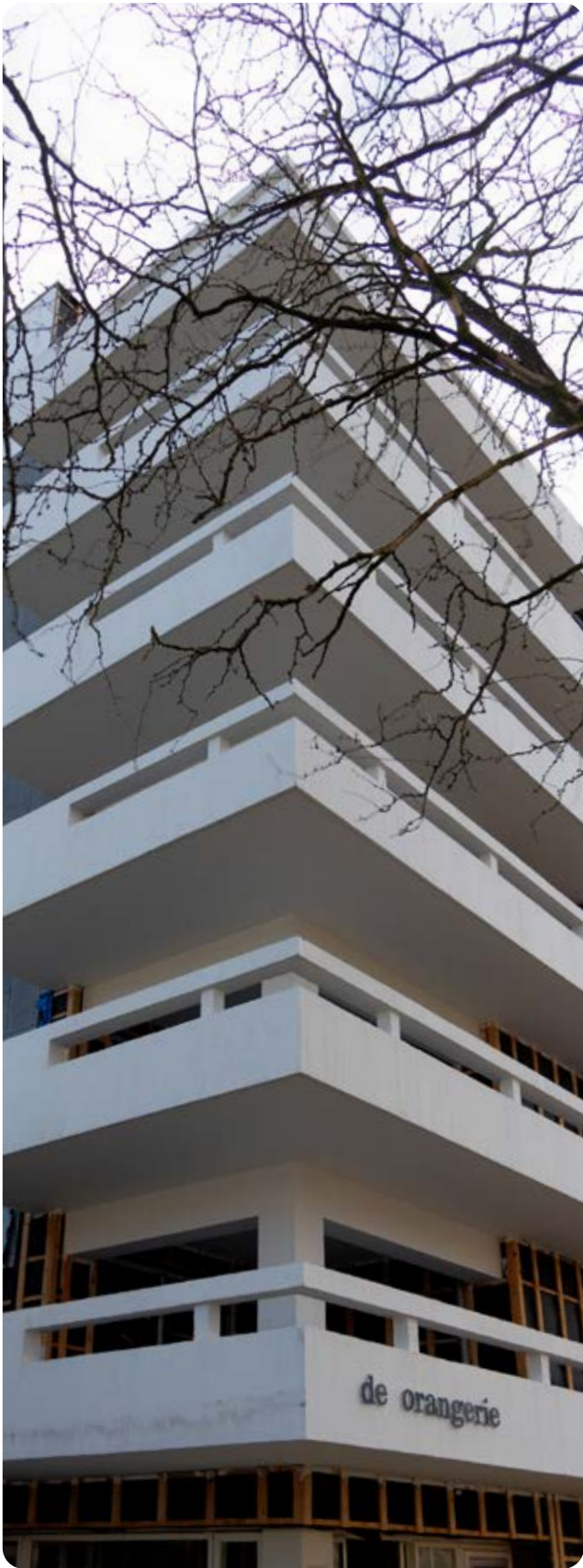
Exittaks

De exittaks is een belasting op de meerwaarde die vastgesteld wordt bij een belaste fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting van een GVV met een Belgische onderneming die geen GVV is.

Wanneer deze onderneming voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, komt de exittaks in mindering van het eigen vermogen van deze vennootschap. Indien de onderneming niet onmiddellijk gefuseerd wordt met de GVV worden aanpassingen aan de exittaks verplichtingen, die op het ogenblik van de fusie noodzakelijk zouden blijken ten opzichte van het geprovisioneerde bedrag, geboekt via de staat van het globaal resultaat.

Het percentage van de exittaks bedraagt 15% per 31 december 2025.

De exittaks wordt berekend op de latente meerwaarde en de vrijgestelde reserves van de vastgoedvennootschap die de inbreng door fusie, splitsing of daarmee gelijkgestelde verrichting doet. De latente meerwaarde is het positieve verschil tussen de fiscale werkelijke waarde van het (afgesplitst) maatschappelijk vermogen van de betrokken vastgoedvennootschap enerzijds en de aanschaffingswaarde van dat maatschappelijk vermogen verminderd met de voorheen fiscaal aangenomen afschrijvingen en waardeverminderingen anderzijds. Aanwezige fiscale latenties (compenseerbare verliezen, overgedragen notionele interestaftrek, ...) kunnen afgezet worden tegenover de belastbare grondslag. De fiscale werkelijke waarde is de waarde kosten koper, dus na aftrek van registratierechten of btw en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de GVV conform IAS 40.



De Orangerie (NL) | Nijmegen

Toelichting 3: Segmentinformatie

Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap een onderscheid tussen de 4 geografische segmenten waar zij actief is: België, Nederland, Spanje en Ierland.

Daarnaast maakt de Vennootschap eveneens een onderscheid tussen de vastgoedbeleggingen enerzijds en de financiële leasings anderzijds waardoor zij eveneens een segmentrapportering opstelt per businessmodel.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de ‘Chief Operating Decision Maker’ (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het college van dagelijks bestuur op als CODM.

Voor de grondslagen voor financiële verslaggeving wordt verwezen naar Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving. Elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest nv betreft dit voor boekjaar 2025 volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 13,11% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België;
- Vulpia met een aandeel van 10,41% van de totale omzet verdeeld over 8 gebouwen in België.

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

T3.1 Gesegmenteerde informatie – resultaat per land

Bedragen in EUR		31/12/2025				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	48.840.404	13.476.077	6.069.839	5.443.903		73.830.222
Operationeel vastgoedresultaat	48.816.993	13.476.078	6.069.839	5.443.902		73.806.812
Algemene kosten van de Vennootschap					-9.516.754	-9.516.754
Andere operationele opbrengsten en kosten					-1.332.794	-1.332.794
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	48.816.993	13.476.078	6.069.839	5.443.902	-10.849.548	62.957.264
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	65.467					65.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.764.733	-226.508	4.631.521	450.641		10.620.387
Operationeel resultaat	54.647.193	13.249.570	10.701.360	5.894.543	-10.849.548	73.643.119
Financieel resultaat					-12.003.334	-12.003.334
Resultaat voor belastingen						61.639.785
Belastingen					-2.476.168	-2.476.168
NETTORESULTAAT						59.163.617
GLOBAL RESULTAAT						59.163.617

Bedragen in EUR		31/12/2024				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	47.589.480	11.974.365	5.180.135	4.869.612		69.613.592
Operationeel vastgoedresultaat	47.576.800	11.973.545	5.180.113	4.869.612		69.600.071
Algemene kosten van de Vennootschap					-11.637.321	-11.637.321
Andere operationele opbrengsten en kosten					232.306	232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.576.800	11.973.545	5.180.113	4.869.612	-11.405.015	58.195.055
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5.536.753	-1.197.881	-872.097	-383.280		-7.990.010
Operationeel resultaat	42.040.047	10.775.664	4.308.017	4.486.332	-11.405.015	50.205.045
Financieel resultaat					-23.294.763	-23.294.763
Resultaat voor belastingen						26.910.283
Belastingen					-1.169.218	-1.169.218
NETTORESULTAAT						25.741.065
GLOBAL RESULTAAT						25.741.065

T3.2 Gesegmenteerde informatie – balans per land

Bedragen in EUR		31/12/2025				
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	882.959.823	248.682.238	122.042.384	95.400.000	43.278.094	1.392.362.540
Vastgoedbeleggingen	709.781.173	248.682.238	122.042.384	95.400.000		1.175.905.795
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>709.049.450</i>	<i>241.435.375</i>	<i>106.829.748</i>			<i>1.152.714.573</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>	<i>0</i>	<i>6.655.373</i>	<i>15.212.636</i>			<i>21.868.009</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>731.723</i>	<i>591.490</i>				<i>1.323.213</i>
Financiële leasings	173.178.650					173.178.650
Andere activa					43.278.094	43.278.094
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.392.362.540	1.392.362.540
Eigen vermogen					703.285.732	703.285.732
Verplichtingen					689.076.808	689.076.808

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
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>569.972.235</i>	<i>221.478.363</i>	<i>102.668.689</i>	<i>94.957.763</i>		<i>989.077.050</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen</i>		<i>14.346.808</i>	<i>10.548.146</i>			<i>24.894.954</i>
<i>Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten</i>	<i>747.825</i>	<i>562.157</i>				<i>1.309.982</i>
Financiële leasings	174.631.241					174.631.241
Andere activa					36.033.772	36.033.772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					1.225.946.999	1.225.946.999
Eigen vermogen					626.887.724	626.887.724
Verplichtingen					599.059.276	599.059.276

T3.3 Gesegmenteerde informatie – resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR		31/12/2025		
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	56.371.268	17.458.954		73.830.222
Operationeel vastgoedresultaat	56.347.857	17.458.954		73.806.812
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.250.863	-4.265.892		-9.516.754
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	-239.682	-1.093.111		-1.332.794
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	50.857.313	12.099.951		62.957.264
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	65.467			65.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.620.387			10.620.387
Operationeel resultaat	61.543.167	12.099.951		73.643.119
Financieel resultaat			-12.003.334	-12.003.334
Resultaat voor belastingen				61.639.785
Belastingen			-2.476.168	-2.476.168
NETTORESULTAAT				59.163.617
GLOBAAL RESULTAAT				59.163.617

Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	50.857.313	12.099.951	62.957.264
--	------------	------------	------------

Correcties:

Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	312.183	204.542	516.726
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		826.945	826.945

EBITDA	51.169.496	13.131.438	64.300.935
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	79,58%	20,42%	100,00%

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

Bedragen in EUR				
31/12/2024				
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	51.957.634	17.655.959		69.613.592
Operationeel vastgoedresultaat	51.944.095	17.655.976		69.600.071
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.051.159	-5.586.162		-11.637.321
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	975.941	-743.636		232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178		58.195.055
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.990.010			-7.990.010
Operationeel resultaat	38.878.867	11.326.178		50.205.045
Financieel resultaat			-23.294.763	-23.294.763
Resultaat voor belastingen				26.910.283
Belastingen			-1.169.218	-1.169.218
NETTORESULTAAT				25.741.065
GLOBAL RESULTAAT				25.741.065
Reconciliatie EBITDA:				
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178		58.195.055
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	278.247	309.598		587.845
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		776.454		776.454
EBITDA	47.147.124	12.412.231		59.559.354
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	79,16%	20,84%		100,00%

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 467.616 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer die betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

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 160 projecten uit 79 financiële leasings en 81 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 ‘T 2.8 Vorderingen financiële leasing & handelsvorderingen’ op pagina 273. Deze posten betreffen niet-kaselementen welke worden gecorrigeerd i.k.v. de berekening van de aangepaste EPRA-winst en EBITDA.

T3.4 Gesegmenteerde informatie - balans per businessmodel

Bedragen in EUR				
31/12/2025				
	Vastgoed-beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
TOTAAL ACTIVA	1.175.905.795	173.178.650	43.278.094	1.392.362.540
Vastgoedbeleggingen	1.175.905.795			1.175.905.795
Financiële leasings		173.178.650		173.178.650
Andere activa			43.278.094	43.278.094
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.392.362.540	1.392.362.540
Eigen vermogen			703.285.732	703.285.732
Verplichtingen			689.076.808	689.076.808

Bedragen in EUR				
31/12/2024				
	Vastgoed-beleggingen	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

Toelichting 4: Financieel risicobeheer

De lijst van risico's die in dit hoofdstuk worden beschreven, is niet exhaustief. De Vennootschap heeft zich in het kader van de prospectusverordening beperkt tot de financiële risico's die specifiek op haar van toepassing zijn en dus niet op de algehele vastgoedsector, GVV-sector of alle beursgenoteerde bedrijven en diegene die eveneens materieel zijn. De marktrisico's, operationele risico's en reglementaire en andere risico's werden beschreven in hoofdstuk 'I. Risicofactoren' op pagina 28 e.v. van het jaarverslag.

T 4.1 Risico's verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters

T 4.1.1 Beschrijving van het risico

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

De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- **Een maximale schuldgraad van 60%.** De geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap bedroeg 48,93% op 31 december 2025, waardoor er een beschikbare ruimte is van € 379,3 miljoen. De beperking van de schuldgraad tot 60% is opgenomen in de kredietovereenkomsten voor een bedrag van in totaal € 630.596.505 (waarvan per 31 december 2025 voor een bedrag van € 450.696.505 werd opgenomen of 68,1% van de totale opgenomen financiële schulden). Voor meer informatie over de schuldgraad wordt verwezen naar 'T 4.2 Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad' op pagina 288.

- **Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.** Op 31 december 2025 bedroeg de interest coverage ratio 3,45 ten opzichte van 3,22 per 31 december 2024. De interestlasten van de Vennootschap dienen te verhogen met € 13.212.835 of van € 18.265.798 naar € 31.478.633 om het vereiste minimum van 2 te bereiken. Een zware en abrupte druk op het operationeel resultaat zou het voldoen aan de parameter van de interest coverage ratio evenwel in het gedrang kunnen brengen. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille moet dalen met 42,0%, zijnde van € 62.957.265 naar € 36.531.596, alvorens de grens van 2 wordt bereikt.
- **Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.**

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

T 4.1.2 Mogelijke impact voor de Vennootschap

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

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

De gevolgen voor de aandeelhouders zouden onder andere (i) een verlaging van het eigen vermogen en dus de nettoactiefwaarde (NAW) kunnen inhouden omdat een verkoop dient plaats te vinden aan een lagere prijs dan de boekwaarde en (ii) een verwatering kan plaatsvinden doordat er een kapitaalverhoging dient georganiseerd te worden, wat een impact heeft op de waarde van de aandelen en de toekomstige dividendperspectieven.

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

T 4.1.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

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



T 4.2 Risico’s verbonden aan de evolutie van de schuldgraad

T 4.2.1 Beschrijving van het risico

De Vennootschap is in haar ontleningscapaciteit beperkt door de wettelijke maximale schuldgraad van 65% die wordt toegestaan door de GVV-wet. Tevens zijn er drempels voorzien in de financieringscontracten die zijn afgesloten met financiële instellingen. De maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen bedraagt 60% (zie ook ‘T 4.1 Risico’s verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters’ op pagina 286).

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

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

Per 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 48,93%, terwijl deze 47,73% bedroeg per 31 december 2024.

De Vennootschap heeft per 31 december 2025 een extra schuldcapaciteit van € 629 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken en van € 379,3 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken.

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

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 31 december 2025, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van ongeveer € 338,7 miljoen of 28,8% t.o.v. de vastgoedportefeuille van € 1.175,9 miljoen op 31 december 2025. Bij een waardedaling van ongeveer € 252,8 miljoen of 21,5% t.o.v. de vastgoedportefeuille zou de schuldgraad van 60% overschreden worden.

De Vennootschap wenst er wel op te wijzen dat zij verbintenissen tot betaling heeft aangegaan voor het nog niet gerealiseerde deel van de ontwikkelingen die zij reeds op haar balans heeft staan en die € 10,6 miljoen vertegenwoordigen. Dit heeft tot gevolg dat per 31 december 2025 de beschikbare capaciteit op de schuldgraad € 368,7 miljoen is alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken en € 618,4 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% te bereiken.

T 4.2.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft het risico dat er bij het overschrijden van bepaalde drempels wettelijke sancties kunnen worden opgelegd (waaronder het verbod tot uitkering van een dividend) of dat er een inbreuk op bepaalde voorwaarden van de financieringsovereenkomsten wordt gepleegd.

Care Property Invest is, zoals alle GVV’s, onderworpen aan een verscherpt toezicht door de toezichthouder op het naleven van deze maximale schuldenlast.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt intrinsiek in als laag en de impact van het intrinsieke risico als hoog.

T 4.2.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Ook hier voert zij een voorzichtig financieel beleid met een constante monitoring van alle geplande investeringen en winstverwachtingen en het afstemmen van de mogelijkheid van een kapitaalverhoging onder de vormen toegestaan door de GVV-wet om de wettelijke sancties bij overschrijding van deze maximale drempel te allen tijde te vermijden.

De Vennootschap schat het restrisico, d.w.z. rekening houdend met de beperkende factoren van het risico zoals hierboven beschreven, verbonden aan het risico dat de schuldgraad boven de 60% uitstijgt in als laag qua waarschijnlijkheid en hoog qua impact.

T 4.3 Risico’s verbonden aan de kost van het kapitaal

T 4.3.1 Omschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico op ongunstige schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van de schulden.

T 4.3.2 Potentiële impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

De leningen met vaste rentevoet en variabele rentevoet bedroegen respectievelijk 20,02% en 79,98% van de totale financiële schulden per 31 december 2025. Het percentage aangegane schuld met variabele rente dat via een afgeleid instrument wordt omgezet in een instrument met vaste rente (ten opzichte van de totale financiële schuld) bedroeg 68,80% per 31 december 2025. De totale indekkingsgraad bedraagt aldus 88,82%. Per 31 december 2024 bedroeg deze 85,37%.

Op basis van de uitstaande kredieten per 31 december 2025 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast op afsluitdatum, inclusief interest rate swaps, stijgen van 3,10% naar 3,28%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,09%.

Een verandering van de rentecurve van 1% (stijging) zou een invloed hebben op de reële waarde van de kredietportefeuille van ongeveer € 6,5 miljoen. De conclusie met betrekking tot de impact van de verandering van de rentecurve kan lineair worden doorgetrokken.

Een stijging/daling van de rentevoeten met 1% zou een positief/negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat via de variaties van de reële waarde van financiële activa/passiva ten belope van € 0,63/€ -0,67 per aandeel maar een negatieve/positieve invloed op het uitkeerbaar resultaat en ook het globaal resultaat door de stijging/daling van een gedeelte van de netto-interestkosten dat is blootgesteld aan de schommelingen van de interestvoeten.

De stijging van de vereiste risicopremie op de aandelenmarkten zou tot gevolg kunnen hebben dat de koers van het aandeel daalt en het voor de Vennootschap duurder wordt om nieuwe acquisities te financieren.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact van dit risico intrinsiek in als gemiddeld.

T 4.3.3

Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

Care Property Invest beschermt zich tegen een stijging van de interestvoeten door het gebruik van vastrentende contracten of swaps voor wat de initiële portefeuille⁽¹⁾ betreft. Voor de initiële portefeuille zijn enkel de 2 herzienbare kredieten bij Belfius ten belope van € 6,9 miljoen aan een beperkt renterisico onderworpen, deze kredieten zijn namelijk driejaarlijks herzienbaar.

Voor de nieuwe portefeuille⁽²⁾ is het uitstaand commercial paper ten belope van € 88,9 miljoen en verschillende roll-over kredieten en termijnkredieten met variabele interestvoet bij diverse financiële instellingen met per 31 december 2025 een uitstaand bedrag ten belope van € 402,6 miljoen onderworpen aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Care Property Invest heeft als doelstelling zich minstens voor 80% in te dekken aan vaste rentevoeten. Hiermee wil de Vennootschap het risico ondervangen dat de stijging van de rentevoeten hoofdzakelijk te wijten is aan een verhoging van de reële rentevoeten.

(1)

De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde (vorderingen financiële leasing) van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(2)

De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 9.645.394 en een gegenereerde huurstroom van € 510.422) en de vastgoedbeleggingen (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 1.175.905.795 en een gegenereerde huurstroom van € 56.473.731) die de Vennootschap aankocht na 2014.

T 4.4

Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten

T 4.4.1

Beschrijving van het risico

Dit risico kan beschreven worden als het risico bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de afgeleide producten wordt beïnvloed door schommelingen van interestvoeten op de financiële markten. De reële waarde van de afgeleide financiële producten bedroeg € 7.421.164 per 31 december 2025 tegenover € -176.988 per 31 december 2024. De variatie in hun reële waarde bedroeg € 7.060.464 per 31 december 2025.

T 4.4.2

Mogelijke impact voor de Vennootschap

De potentiële impact betreft enerzijds de complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de nettoactiefwaarde (NAW), zoals gepubliceerd onder IFRS en anderzijds het tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten. De stijging van de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten ten belope van € 7.060.464 vertegenwoordigt een stijging van het nettoresultaat van € 0,19 per aandeel en van de NAW van € 0,17 per aandeel, zonder evenwel een impact te hebben op de aangepaste EPRA-winst en dus de capaciteit van de Vennootschap om haar vooropgestelde dividend uit te keren. Een stijging van de marktrente met 1% heeft een stijging van de reële waarde van de afgeleide financiële producten tot gevolg ten belope van € 23.533.740 of € 0,63 per aandeel en een stijging van de NAW van € 0,56 per aandeel.

Voor de nieuwe portefeuille zijn er eveneens 7 herzienbare kredieten, waarvan het totaal uitstaand bedrag € 1,8 miljoen bedroeg per 31 december 2025. Care Property Invest monitort de evolutie van de rentevoeten en rentecurve van dichtbij en zal zich tijdig indekken tegen een al te grote stijging van de rentevoeten.

Verdere toelichting m.b.t. de kredietlijnen wordt gegeven in dit hoofdstuk bij punten 'T 5.10 Netto-interestkosten' op pagina 298 'T 5.27 Financiële schulden' op pagina 314 en 'T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen' op pagina 305

Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er ook de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor, weliswaar pas nadat de indexatie van de huurovereenkomsten kan doorgevoerd worden, zodat er een vertragend effect op zit.

In het algemeen streeft Care Property Invest naar de opbouw van een vertrouwensrelatie met haar bankpartners en investeerders en staat zij in voortdurende dialoog met hen teneinde een solide langetermijnrelatie uit te bouwen. Daarnaast staat Care Property Invest op regelmatige basis in contact met een onafhankelijke professionele partij die de Vennootschap in deze materie adviseert.

Desalniettemin blijft de Vennootschap dit risico als materieel beschouwen.

Een daling van de marktrente ten belope van 1% heeft een daling van de reële waarde tot gevolg ten belope van € -25.010.216 of € -0,67 per aandeel en een daling van de NAW per aandeel ten belope van € -0,59.

De Vennootschap schat de waarschijnlijkheid van deze risicofactor evenals de impact intrinsiek in als gemiddeld.

T 4.4.3 Beperkende maatregelen en beheersing van het risico

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

De Vennootschap is in veelvuldig overleg met deze financiële instellingen over de evolutie van de rentevoeten en de impact op de bestaande afgeleide financiële producten. Daarnaast monitort de Vennootschap zelf de evolutie van de relevante rentevoeten en staat ze op regelmatige basis in contact met een onafhankelijke professionele partij die de Vennootschap in deze materie adviseert.

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

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

Toelichting 5: Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

T 5.1 Nettoresultaat per aandeel

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.617	25.741.065
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,5822	€ 0,6959
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	26,59%	11,70%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	13,34%	6,09%

T 5.2 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.617	25.741.065
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-15.706.435	14.012.538
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	516.726	587.845
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.620.387	7.990.010
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-7.060.464	4.347.695
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-65.467	0
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	826.945	776.454
Uitgestelde belastingen	696.213	310.534
AANGEPASTE EPRA-WINST	43.457.183	39.753.603
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,1621	€ 1,0747
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	19,53%	18,06%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	9,80%	9,41%

Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 37.394.190 aandelen per 31 december 2025. Het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 42.272.952 aandelen per 31 december 2025. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 15 december 2025, waarbij 5.284.119 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 251.502.928 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 42.272.952 volledig volgestorte aandelen.

Het brutorendement wordt berekend in tabel 'T.5.1 Nettoresultaat per aandeel' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel 'T.5.2 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg €11,86 per 31 december 2025 en €11,42 per 31 december 2024. Op heden zijn er geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

T 5.3 Huurinkomsten

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Huurinkomsten	73.932.685	69.613.592
Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen	56.473.731	51.957.634
Huur	56.591.256	50.356.503
Huurkortingen	-117.525	1.601.131
Huur uit financiële leasing en soortgelijken	17.458.954	17.655.959
Canon	17.458.954	17.655.959
Met verhuur verbonden kosten	-102.463	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-102.463	0
TOTAAL	73.830.222	69.613.592

De rubriek ‘Huur en huurkortingen vastgoedbeleggingen’ betreffen de inkomsten uit I.C. Vastgoedbeleggingen, geboekt conform IAS 40. Per 31 december 2025 vertegenwoordigen deze 76,39% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De rubriek ‘Huur uit financiële leasing en soortgelijken’ betreffen de huurinkomsten uit gebouwen, waarvan de Vennootschap eigenaar is en die zij als lessor krijgt en worden in de staat van het globaal resultaat geboekt als huurinkomsten, omdat zij betrekking hebben op recurrente inkomsten die de Vennootschap haalt uit haar gebouwen(1). Deze huurinkomsten hebben enerzijds betrekking op de portefeuille opgebouwd tot en met 2014 met lokale OCMW’s en caritatieve VZW’s (initiële portefeuille(2)) en anderzijds nieuwe leasings die werden afgesloten na 2014 (nieuwe portefeuille(3)), die allen gegenereerd worden uit I.F. Vordering financiële leasing op lange termijn en II.C. Vordering financiële leasing op korte termijn van de geconsolideerde balans. De canonbetalingen worden voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille uitgesplitst in ‘investeringswaarde’ en ‘opbrengst’: het investeringsgedeelte wordt afgeboekt van de rubriek I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans, het opbrengstgedeelte wordt geboekt onder I. Huurinkomsten in de staat van het globaal resultaat. Per 31 december 2025 vertegenwoordigen de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 23,61% van de totale huurinkomsten van de Vennootschap.

De stijging van de huurinkomsten met 6,20% wordt voornamelijk verklaard (i) de aangekochte vastgoedbeleggingen in 2025 (€ 1,2 miljoen), (ii) de projecten die gedurende het boekjaar 2024 en 2025 werden opgeleverd (€ 1,8 miljoen), (iii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,1% bedraagt per 31 december 2025 (€ 2,0 miljoen) en (iv) de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervalddag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op de EURIBOR rentes van toepassing op de vervalddag van deze erfpacht (€ -0,7 miljoen).

In het kader van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, heeft de Vennootschap een groot deel van de niet-geïnde bedragen kunnen recupereren via de bankwaarborgen die voor de betrokken projecten werden afgesloten. Het resterende openstaande saldo ten belope van € 102.463 werd als waardevermindering op handelsvorderingen ten laste van de resultatenrekening genomen.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij ‘1. Missie en strategie’ op pagina 54.
(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.
(3) De nieuwe portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 9.645.394 en een gegenereerde huurstroom van € 510.422).

Toekomstige canon-ontvangsten (conform IFRS 16):

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Toekomstige canon- en huurbetalingen	133.890.141	146.215.792
Vervallend < 1 jaar	16.472.894	17.052.728
Vervallend tussen 1 jaar en 2 jaar	15.287.498	15.638.342
Vervallend tussen 2 jaar en 3 jaar	13.944.546	14.665.646
Vervallend tussen 3 jaar en 4 jaar	11.928.855	13.508.952
Vervallend tussen 4 jaar en 5 jaar	10.625.550	11.557.598
Vervallend > 5 jaar	65.630.797	73.792.526

De toekomstige canonontvangsten zijn minstens gelijk aan de contractueel vastgelegde erfpachtvergoedingen voor de volledige looptijd van het project en houden geen rekening met toekomstige jaarlijkse indexaanpassingen. Voor de financiële leasings uit de nieuwe portefeuille bevatten deze eveneens de aflossing van de investering, dewelke op moment van ontvangst zal worden afgeboekt van I.F. Vorderingen financiële leasing in de balans.

T 5.4 Recuperatie huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Gerecupereerde voorheffingen en belastingen	963.966	901.257
Gerecupereerde andere kosten	261.317	282.312
TOTAAL	1.225.283	1.183.569

T 5.5 Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22.847	-9.228
Te recupereren voorheffingen en belastingen	-963.966	-901.257
Andere te recupereren kosten	-261.316	-282.312
TOTAAL	-1.248.129	-1.192.796

T 5.6 Algemene kosten van de vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Bezoldigingen van de commissaris	-166.773	-122.970
Erelonen notaris, advocaten en architecten	-193.864	-188.079
Externe adviezen	-546.769	-438.624
Public relations, communicatie & marketing	-165.977	-127.706
IT	-411.460	-295.530
Kosten verbonden aan het statuut van GVV	-627.988	-634.018
Kosten vastgoeddeskundige	-372.169	-348.151
Vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur	-2.541.029	-4.623.586
Bezoldigingen	-2.784.031	-3.083.726
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-399.295	-578.136
Andere algemene werkingskosten	-1.307.398	-1.196.794
TOTAAL	-9.516.754	-11.637.320

De kosten met betrekking tot acquisities worden geactiveerd conform IAS 40.

De algemene kosten van de Vennootschap zijn ten opzichte van 31 december 2024 gedaald met € 2.120.567. De daling kan grotendeels toegeschreven worden de daling van de Vergoedingen aan bestuurders, CEO en college van dagelijks bestuur en bevatten ondermeer 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). Voor bijkomende toelichtingen m.b.t. de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk ‘III.Beheersverslag’ punt ‘11.11 Remuneratieverslag 2025’ op pagina 114.

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn eveneens aanzienlijk gedaald. Dit is het gevolg van de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 24,9 VTE's per 31 december 2024 naar 21,8 VTE's per 31 december 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 stijging van de IT kosten hebben betrekking op de implementatie van een ERP systeem, waarvoor tijdens het boekjaar 2025 de eerste kosten werden gemaakt.

Care Property Invest heeft voor haar personeelsleden in vast dienstverband een groepsverzekering van het type toegezegde bijdragen ('Defined Contribution Plan') afgesloten bij Belfius Bank & Verzekeringen. De bijdragen aan dit plan zijn volledig ten laste van Care Property Invest. Er worden met name geen eigen bijdragen gestort door de werknemer. Belfius Bank heeft bevestigd dat per 31 december 2025 het minimum rendement, inclusief winstdeelname werd bereikt. Er dient met andere woorden geen voorziening te worden aangelegd.

T 5.7 Andere operationele kosten en opbrengsten van de vennootschap

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Kosten	-1.891.708	-1.221.401
Taksen	-193.094	-148.279
Door te belasten kosten	-11.994	-11.035
Onroerende leasings-verliesmarge toegekend aan de periode	-962.534	-918.607
Kosten projecten in uitvoering	0	0
Andere bedrijfskosten	-724.085	-143.480
Opbrengsten	558.914	1.453.707
Doorbelaste kosten	18.055	26.539
Vergoedingen projectbeheer	109.924	467.616
Onroerende leasings-winstmarge toegerekend aan de periode	135.589	142.153
Andere bedrijfsopbrengsten	295.346	817.398
TOTAAL	-1.332.794	232.306

De andere operationele kosten bestaan hoofdzakelijk uit (i) de verliesmarge voor de projecten toegerekend aan de periode en (ii) andere bedrijfskosten die in boekjaar 2025 een aantal diverse kosten mbt. projecten, bevatten.

De andere operationele opbrengsten bestaan uit: (i) de vergoedingen projectbeheer, welke betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse projecten, (ii) de winstmarge (niet-kas) voor de projecten toegerekend aan de periode en (iii) de andere bedrijfsopbrengsten die hoofdzakelijk betrekking hebben op diverse project gerelateerde opbrengsten. Deze laatste bevatten voor boekjaar 2024 een ontvangen vergoeding van € 300.000 n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar.

De winst- en verliesmarge van de projecten toegerekend aan de periode betreffen een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

T 5.8 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Netto verkoopprijs van de onroerende goederen	9.394.897	0
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.329.430	0
TOTAAL	65.467	0

De cijfers in bovenstaande tabel hebben betrekking op de verkoop van het project 'De Nieuwe Ceder' in Deinze. Dit woonzorgproject voor mensen met een niet-aangeboren hersenletsel werd in oktober 2025 overgedragen aan Leieborg vzw.

T5.9 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Positieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.879.318	6.296.691
Negatieve variatie in reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.258.931	-14.286.701
TOTAAL	10.620.387	-7.990.010

De vastgoeddeskundigen waarden trimestrieel de vastgoedbeleggingen die de Vennootschap conform IAS 40 op haar balans heeft. Boekhoudkundig wordt er een correctie opgenomen voor huurvrije periodes toegekend aan exploitanten van het vastgoed, aangezien de vastgoeddeskundige reeds rekening houdt met de toekomstige cashflows (met inbegrip van huurkortingen) en er anders een dubbeltelling zou bestaan.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn duidelijk gestabiliseerd gedurende het boekjaar 2025 en kenden een stijging van € 10.620.387 t.o.v. vorig boekjaar. Een aanzienlijk gedeelte hiervan heeft betrekking op het verschil in reële waarde en de uiteindelijke conventionele waarde die betaald werd voor de vastgoedprojecten die werden overgenomen bij de verwerving van de aandelen van Welfare Estates nv. Het gaat hier om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

T5.10 Netto-interestkosten

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Nominale interestlasten op leningen	-18.787.817	-23.939.846
Obligaties - vaste rente	-622.910	-668.803
Handelspapier - vlottende rente	-2.591.944	-2.836.974
Investeringskredieten - vaste rente	-3.135.142	-3.183.348
Investeringskredieten - vlottende rente	-12.437.822	-17.250.721
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	657.483	5.965.351
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	657.483	5.965.351
Andere interestkosten	-136.981	-115.909
Intercalaire interesten	1.517	0
TOTAAL	-18.265.798	-18.090.404

De interestkosten zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. het boekjaar 2024. Enerzijds was het gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden dat gedurende het boekjaar 2025 uitstond hoger dan tijdens boekjaar 2024, anderzijds is de gewogen gemiddelde interestvoet als gevolg van de dalende marktrentevoeten gedaald in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze bedraagt per 31 december 2025 3,11% t.o.v. 3,22% per 31 december 2024.

De gemiddelde resterende looptijd bedraagt 4,64 jaar per 31 december 2025. De kosten en opbrengsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten zijn de door de Vennootschap betaalde of ontvangen interesten met betrekking tot derivaten die worden voorgesteld in ‘T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen’ op pagina 305.

T5.11 Andere financiële kosten

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Bankkosten en andere commissies	-806.689	-862.834
TOTAAL	-806.689	-862.834

T5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Variaties in de reële waarde : derivaten (positief)	8.103.104	420.432
Variaties in de reële waarde : derivaten (negatief)	-1.042.640	-4.768.127
TOTAAL	7.060.464	-4.347.695

T5.13 Belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Vennootschapsbelasting	-2.476.168	-1.204.662
Moedervenootschap	-411.255	-294.976
Resultaat voor belastingen	60.769.843	26.000.597
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-60.769.843	-26.000.597
Belastbaar resultaat in België verbonden met de verworpen uitgaven	680.253	685.890
Belgische verschuldigde en verrekenbare belastingen	-170.142	-171.473
Overige	-241.112	-123.504
Dochtervennootschappen	-2.064.914	-909.686
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belastingen	-2.064.914	-909.686
Exittaks	0	35.444
TOTAAL	-2.476.168	-1.169.218

De vennootschapsbelasting bestaat uit de verschuldigde belastingen van Care Property Invest (als GVV wordt zij enkel belast op de verworpen uitgaven, abnormaal goedgunstige voordelen en geheime commissielonen) en de belasting op de winst van de geconsolideerde dochtervennootschappen in binnen- en buitenland. Ook in Spanje (Socimi) past de dochtervennootschap een fiscaal gunstig statuut toe (gelijkaardig aan het Belgische GVV-statuuut) welke resulteren in een belastingtarief van 0%.

De afschaffing van het FBI-statuuut in Nederland brengt in het boekjaar 2025 een stijging van de belastingdruk van € 1,35 miljoen met zich mee, waarvan €0,82 miljoen betrekking heeft op de vennootschapsbelasting en € 0,53 miljoen betrekking heeft op uitgestelde belastingen. Dit laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Het toepasbare tarief van de Belgische vennootschapsbelasting bedraagt 25% voor de boekjaren 2024 en 2025.

T5.14 Immateriële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	102.209	87.118
Brutobedrag	364.970	330.545
Gecumuleerde afschrijvingen	-262.761	-243.427
Investeringen	61.838	34.425
Desinvesteringen	-12.148	0
Afschrijvingen	-11.605	-19.334
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringen	5.060	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	145.354	102.209
Brutobedrag	414.660	364.970
Gecumuleerde afschrijvingen	-269.306	-262.761

De immateriële vaste activa betreffen licenties.

T5.15 Vastgoedbeleggingen

2025				2024		
Bedragen in EUR	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	160.183.382	6.454.503	64.708	695.738	16.475.880	43.425
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	3.242.726	59.397	-51.477	-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	
Verkopen en overdrachten ⁽²⁾	-9.329.430					
Boekwaarde op 30 juni / 31 december	1.152.714.574	21.868.009	1.323.213	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 Oldenbarneveldt' in Rotterdam (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE). Bevat eveneens een reclassificatie vanuit 'II.A Activa bestemd voor verkoop'.

(2) Bevat de verkoop van 'De Nieuwe Ceder' in Deinze (BE).

De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruikmakend van het reële waarde model, conform IAS 40. De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op de waardering uitgevoerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige met een relevante en erkende beroepskwalificatie die beschikt over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van gelijkaardige vastgoedbeleggingen.

De portefeuille werd op 31 december 2025 gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE voor een reële waarde van € 1.175,9 miljoen (inclusief de zakelijke rechten die conform IFRS 16 eveneens geclassificeerd worden onder de vastgoedbeleggingen). De actualisatie-/kapitalisatievoet toegepast op de contractuele huurgelden bedraagt gemiddeld 6,59% voor 2025 en 6,51% voor 2024.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen bleven relatief stabiel gedurende het huidig boekjaar. De (beperkte) positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is o.a. het gevolg van de inflatie waarvan de Vennootschap er nog steeds goed in slaagt deze door te rekenen aan haar huurders.

De verwervingen en investeringen van het boekjaar worden besproken in het hoofdstuk 'II. Beheersverslag' bij het punt '2. Belangrijke gebeurtenissen' op pagina 61. Voor verdere toelichting bij de projectontwikkelingen verwijzen we eveneens naar het hoofdstuk 'IV. Vastgoedverslag' bij punt '3.2 Samenvattende tabel projecten in ontwikkeling' op pagina 225.

De vastgoedbeleggingen zakelijke rechten betreffen erfpachtovereenkomsten van de Vennootschap die conform IFRS 16 worden geactiveerd onder de vastgoedbeleggingen. Hieraan is eveneens een leaseverplichting gekoppeld op de passiefzijde van de balans.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs waardoor de activa binnen de vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde gedefinieerd door IFRS 13. Tijdens het boekjaar 2025 vonden er geen verschuivingen plaats tussen de niveaus 1,2 en 3.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn gegevens uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Boekjaar afgesloten op 31 december 2025						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2025 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	1.152.715	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m²	62,7	424,0	138,3
			m²	942	37.287	5.937
			Inflatie	2,00%	2,25%	2,17%
			Actualisatiegraad	5,49%	7,42%	6,58%
			Kapitalisatiegraad	4,90%	7,93%	6,50%
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	21.868	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	Resterende duur (jaar)	1,6	26,5	17,8
			GHW/m²	90,3	152,9	114,4
			m²	3.309	7.216	5.820
			Inflatie	2,00%	2,25%	2,08%
			Actualisatiegraad	6,55%	6,55%	6,55%
			Kapitalisatiegraad	7,44%	7,82%	7,63%

Boekjaar afgesloten op 31 december 2024						
Type activa	Reële waarde op 31 december 2024 (x € 1.000)	Evaluatie methode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gemiddelde
Huisvesting voor senioren - Vastgoedbeleggingen	989.077	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	GHW/m²	57,0	426,7	135,9
			m²	942	37.287	5.702
			Inflatie	2,00%	2,32%	2,17%
			Actualisatiegraad	5,49%	7,42%	6,48%
			Kapitalisatiegraad	4,75%	8,54%	6,51%
Huisvesting voor senioren - Projectontwikkelingen	24.895	DCF/Kapitalisatie ⁽¹⁾	Resterende duur (jaar)	0,5	27,5	18,3
			GHW/m²	90,3	166,0	122,6
			m²	2.935	7.216	4.487
			Inflatie	2,00%	2,25%	2,17%
			Actualisatiegraad	6,30%	6,55%	6,43%
			Kapitalisatiegraad	8,01%	8,01%	8,01%

(1) Voor een beschrijving van de verschillende evaluatiemethodes verwijzen we naar hoofdstuk 'IX Lexicon - punt '1.17 Evaluatiemethode vastgoed' op pagina 374.

Voor de waardering van de gebouwen wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 100%.

De verschillen tussen de minimum- en maximumwaarden worden verklaard doordat de verschillende parameters die in de waarderingsmethoden worden toegepast afhankelijk zijn van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw en de exploitant, de looptijd van de huurovereenkomst, enz. Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen die benoemd werden door de Vennootschap.

Hun verslagen zijn gebaseerd op door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle. Verder zijn de verslagen gebaseerd op veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap. Wanneer deze van mening is dat de verslagen van de onafhankelijke expert coherent zijn, worden ze voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven) als het effect bij daling of bij stijging, zoals hieronder weergegeven.

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde bij daling	Effect op de reële waarde bij stijging
GHW (Geschatte Huurwaarde) m ²	Negatief	Positief
Inflatie	Negatief	Positief
Actualisatiegraad	Positief	Negatief
Kapitalisatiegraad	Positief	Negatief
Resterende duur (jaar)	Negatief	Positief

Een waardeschommeling (positief of negatief) van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een impact hebben van ongeveer 0,42% op de schuldgraad. Een stijging van 1% van de actualisatiegraad zou een negatieve weerslag hebben van 14,57% op de waarde van de vastgoedbeleggingen.



Moerbeke (BE) | Hof ter Moere

T 5.16 Andere materiële vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	4.160.863	4.385.016
Brutobedrag	5.416.341	5.465.123
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.255.478	-1.080.108
Investeringsen	40.922	94.009
Desinvesteringsen	-116.840	-142.792
Afschrijvingen	-210.596	-262.092
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringsen	106.001	86.722
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	3.980.350	4.160.863
Brutobedrag	5.340.422	5.416.341
Gecumuleerde afschrijvingen	-1.360.073	-1.255.478
Leasing		
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	334.567	390.333
Brutobedrag	724.269	643.775
Gecumuleerde afschrijvingen	-389.702	-253.442
Investeringsen	220.839	130.185
Desinvesteringsen	-158.650	-49.690
Afschrijvingen	-177.095	-178.932
Terugname afschrijvingen nav desinvesteringsen	150.891	42.672
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	370.552	334.567
Brutobedrag	786.458	724.269
Gecumuleerde afschrijvingen	-415.906	-389.702

T 5.17 Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Leningen en vorderingen	3.975	3.796
Borgtochten	3.975	3.796
Activa aan reële waarde via resultaat	18.012.621	16.521.178
Afdekkingsinstrumenten	18.012.621	16.521.178
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	18.016.596	16.524.974
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat	10.591.459	16.698.166
Afdekkingsinstrumenten	10.591.459	16.698.166
TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	10.591.459	16.698.166

De activa en verplichtingen aan reële waarde via het resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten die niet verwerkt worden volgens de indekkingsboekhouding in toepassing van IFRS 9. De instrumenten hebben tot doel de Vennootschap in te dekken tegen risico's met betrekking tot rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft de Vennootschap voor indekkingen gekozen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet ('cashflow hedge').

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat (zie toelichting 'T 5.12 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva' op pagina 299).

De financiële instrumenten worden beschouwd als 'niveau 2' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven bij punt "Toelichting 4: Financieel risicobeheer" op pagina 286. De reële waarde van de instrumenten worden door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 31 december 2025:

Tegenpartij - Instrument	Notioneel bedrag	Startdatum	Looptijd (jaren)	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Waardering op 31/12/2025
Belfius - IRS	1.187.486	01/02/2006	27	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	-225.129,42
Belfius - IRS	1.213.165	01/03/2010	16	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	-38.071,08
Belfius - IRS	1.511.366	01/10/2007	27	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	-237.684,60
Belfius - IRS	1.618.799	01/05/2006	27	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	-237.278,37
Belfius - IRS	1.667.307	02/05/2008	27	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	-243.897,10
Belfius - IRS	1.736.652	02/01/2009	27	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	-403.313,51
Belfius - IRS	1.885.159	01/10/2006	27	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	-205.644,70
Belfius - IRS	2.067.360	02/11/2005	27	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	-171.562,53
Belfius - IRS	2.147.305	01/04/2007	27	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	-245.353,65
Belfius - IRS	2.283.967	01/10/2009	27	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	-455.060,94
Belfius - IRS	2.406.537	03/08/2009	27	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	-477.567,19
Belfius - IRS	2.993.024	01/03/2008	27	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	-510.970,19
Belfius - IRS	3.003.108	03/12/2007	27	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	-474.084,38
Belfius - IRS	3.061.479	01/05/2010	17	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	-209.201,45
Belfius - IRS	3.222.433	31/12/2009	27	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	-517.866,05
Belfius - IRS	3.786.791	31/12/2009	27	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	-496.530,77
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,255%	EURIBOR 3M	989.792,34
Belfius - IRS	5.000.000	22/10/2019	15	0,310%	EURIBOR 6M	999.466,95
Belfius - IRS	5.000.000	02/12/2019	15	0,310%	EURIBOR 3M	972.205,16
Belfius - IRS	20.000.000	14/09/2023	9	3,030%	EURIBOR 3M	-573.933,38
Belfius - IRS	70.000.000	02/10/2023	9	2,900%	EURIBOR 3M	-1.598.629,81
Belfius - IRS	25.000.000	03/01/2028	4	2,500%	EURIBOR 3M	196.866,95
Belfius - CAP	40.000.000	02/01/2026	1	0,000%	EURIBOR 3M	80.806,34
ABN - IRS	20.000.000	20/07/2023	7	2,999%	EURIBOR 3M	-567.484,41
ABN - CAP	50.000.000	01/01/2025	2	0,000%	EURIBOR 3M	43,96
ABN - IRS	50.000.000	01/01/2027	1	2,209%	EURIBOR 3M	2.528,29
ABN - CAP	25.000.000	01/01/2025	2	0,000%	EURIBOR 3M	90.173,03
BNP Paribas Fortis - IRS	3.685.000	31/03/2016	10	2,460%	EURIBOR 1M	-5.014,78
BNP Paribas Fortis - IRS ⁽¹⁾	106.000	31/03/2016	10	2,060%	EURIBOR 1M	-26,76
BNP Paribas Fortis - IRS	2.156.104	30/06/2014	15	2,530%	EURIBOR 1M	-25.195,25
BNP Paribas Fortis - IRS	50.000.000	03/01/2028	4	2,496%	EURIBOR 3M	390.867,81
BNP Paribas Fortis - IRS	50.000.000	04/01/2027	1	2,264%	EURIBOR 3M	-21.725,55
KBC - IRS	12.000.000	17/07/2018	11	0,6175%	EURIBOR 3M	731.073,40

Tegenpartij - Instrument	Notioneel bedrag	Startdatum	Looptijd (jaren)	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Waardering op 31/12/2025
KBC - IRS	8.000.000	29/03/2019	10	0,4780%	EURIBOR 3M	452.426,21
KBC - IRS	8.000.000	11/12/2019	10	0,0500%	EURIBOR 3M	706.452,31
KBC - IRS	10.000.000	19/02/2020	10	-0,0825%	EURIBOR 3M	995.642,28
KBC - IRS	5.000.000	03/03/2020	10	-0,2035%	EURIBOR 3M	523.194,83
KBC - IRS	40.000.000	16/06/2020	15	0,0900%	EURIBOR 3M	8.953.331,65
KBC - IRS	60.000.000	14/09/2023	8	2,9990%	EURIBOR 3M	-1.647.756,59
KBC - IRS	30.000.000	28/03/2023	6	1,9450%	EURIBOR 3M	-480.157,89
KBC - IRS	10.000.000	29/06/2023	7	2,9550%	EURIBOR 3M	-243.308,24
KBC - IRS	10.000.000	20/07/2023	8	2,9760%	EURIBOR 3M	-279.009,97
KBC - IRS	30.000.000	04/01/2027	1	1,9840%	EURIBOR 3M	66.873,54
KBC - IRS ⁽¹⁾	5.721.975	20/07/2023	16	2,9760%	EURIBOR 3M	388.113,72
ING - IRS	5.000.000	30/09/2019	10	-0,1645%	EURIBOR 3M	450.187,08
ING - IRS	10.000.000	28/02/2020	10	-0,1410%	EURIBOR 3M	1.022.576,41
TOTAAL	700.461.017					7.421.164

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

Het totale notioneel bedrag van € 700 miljoen opgenomen in bovenstaande tabel bestaat voor € 455 miljoen uit lopende instrumenten, waarvan € 380 miljoen aan IRSen en € 75 miljoen aan CAPS. Het totaal notioneel bedrag van instrumenten met een uitgestelde inwerkingtreding bedraagt € 245 miljoen, waarvan € 205 miljoen aan IRSen en € 40 miljoen aan CAPS.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de afgeleide financiële producten van ongeveer € 6,0 miljoen.

T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende leasevorderingen	170.437.894	174.631.241
Vorderingen financiële leasing	163.010.186	166.439.691
Handelsvorderingen e.a. vaste activa	7.427.709	8.191.550
Kortlopende leasevorderingen	2.740.756	0
Vorderingen financiële leasing	2.803.859	0
Handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	-63.104	0
TOTAAL	173.178.650	174.631.241

(1) Wordt mee opgenomen onder de balansrubriek II.D Handelsvorderingen.

Het saldo van de vorderingen financiële leasing en de handelsvorderingen bestaat enerzijds uit de investeringskost van het gebouw, begrepen bij de rubriek ‘Vorderingen financiële leasing’ en anderzijds de winst- of verliesmarge gegenereerd tijdens de constructiefase en de afboeking ervan in functie van de reeds ontvangen canonbetalingen, begrepen bij de rubriek ‘Handelsvorderingen e.a. vaste activa’.

Deze gebouwen, die eigendom zijn van de Vennootschap leveren huurinkomsten op, zoals besproken onder ‘T 5.3 Huurinkomsten’ op pagina 294⁽¹⁾.

Vorderingen financiële leasing

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Initiële portefeuille	156.168.651	156.518.610
Nieuwe portefeuille	9.645.394	9.921.081
TOTAAL	165.814.045	166.439.691

In het totaalbedrag ‘Vorderingen financiële leasing’ op 31 december 2025 werd het bedrag van de contractuele vooruitbetalingen van € 36.090.772 met betrekking tot de initiële portefeuille reeds in mindering gebracht.

De vermelde bedragen stemmen overeen met de terug te betalen nominale eindeopstalvergoedingen (zijnde de totale investeringskosten verminderd met de contractueel ontvangen vooruitbetalingen).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille(2) bestaat bij de projecten uit de nieuwe portefeuille(3) de canon, naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst. Voor de initiële portefeuille dienen de eindeopstalvergoedingen terugbetaald te worden na de 30-jarige opstalperiode. De gemiddelde resterende looptijd van het recht van opstal van de projecten bedroeg 8,82 jaar op 31 december 2025.

(1) Voor een uitgebreide juridische analyse zie Beheersverslag bij ‘1. Missie en strategie’ op pagina 54.

(2) De initiële portefeuille betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 156.168.651 en een gegenereerde huurstroom van € 16.948.532) die de Vennootschap afsloot tot 2014.

(3) De nieuwe portefeuille zoals hier bedoeld betreffen de financiële leasings (met per 31/12/2025 een balanswaarde van € 9.645.394 en een gegenereerde huurstroom van € 510.422) die de Vennootschap aankocht na 2014.

Toekomstige te ontvangen bedragen (conform IFRS 16):

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Bruto investering (einde opstal, canon en huur)	290.058.793	302.734.403
Vervallend < 1 jaar	19.231.754	17.052.728
Vervallend tussen 1 jaar en 2 jaar	26.267.911	18.502.931
Vervallend tussen 2 jaar en 3 jaar	18.563.475	25.841.744
Vervallend tussen 3 jaar en 4 jaar	22.959.064	18.176.425
Vervallend tussen 4 jaar en 5 jaar	25.349.679	22.587.807
Vervallend > 5 jaar	177.686.910	200.572.768

De bruto-investering in de leasing is het totaal van de minimale te ontvangen leasebetalingen, in casu de nominale waarde van de eindeopstalvergoeding, de canon en de huur (exclusief toekomstige indexaties).

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Reële waarde van de financiële leasevorderingen	215.479.000	225.172.000

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 215.479.000 per 31 december 2025. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Voor de verdiscontering van de toekomstige erfpacht bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,01% en de gewogen gemiddelde risicomarge 0,98% per 31 december 2025. Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,25% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 103.001 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties

Een toename met 1% van de OLO-rentevoet zou een negatieve weerslag hebben van 6,16% op de reële waarde van de financiële leasings.

Handelsvorderingen e.a. vaste activa

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Initiële portefeuille	6.075.023	6.813.969
Nieuwe portefeuille	1.289.582	1.377.580
TOTAAL	7.364.605	8.191.550

T 5.19 Handelsvorderingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Klanten	9.787.399	6.603.669
Handelsvorderingen mbt financiële leasings	-63.104	0
Te innen opbrengsten	429.488	435.990
Voorziening dubieuze debiteuren	-104.963	-2.500
TOTAAL	10.048.821	7.037.159

Het kredietrisico van de handelsvorderingen is beperkt, dankzij de gediversifieerde portefeuille. Enerzijds is er het lage kredietrisico geassocieerd aan de financiële leasevorderingen (a.g.v. de garanties gesteld door lokale overheden), anderzijds wordt een groot gedeelte van de vorderingen gelinkt aan de vastgoedbeleggingen afgedekt door bankgaranties die door de huurders werden verstrekt.

De voorziening dubieuze debiteuren heeft voornamelijk betrekking op de afboeking van het resterende openstaande saldo, dat niet gerecupereerd kon worden via bankwaarborgen, n.a.v. het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa (zie eveneens toelichting ‘T 5.3 Huurinkomsten’ op pagina 294).

De boekwaarde van de handelsvorderingen benadert hun reële waarde.

T 5.20 Belastingvorderingen e.a. vlottende activa

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Belastingen	909.511	259.558
BTW r/c	808.488	211.941
Terug te vorderen belastingen	101.023	47.617
Andere diverse vorderingen	414.587	1.029
Andere diverse vorderingen	414.587	1.029
TOTAAL	1.324.098	260.587

De BTW r/c bevat ten belope van circa € 0,4 miljoen een bedrag dat gerecupereerd dient te worden naar aanleiding van de aankoop van de grond voor het ontwikkelingsproject ‘Emera Alicante’ in Alicante.

De overige vorderingen hebben betrekking op een afgesloten vaststellingsovereenkomst met een Nederlandse ontwikkelaar in het kader van een schadevergoeding en nog te recupereren kosten van aannemers.

T 5.21 Kas en kasequivalenten

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Zichtrekeningen bij financiële instellingen	3.524.340	2.864.572
Kasgeld	1.490	1.613
TOTAAL	3.525.830	2.866.185

Kas en kasequivalenten omvatten de contante middelen en de saldi op de zichtrekeningen en worden in de balans opgenomen aan nominale waarde.

T 5.22 Overlopende rekeningen van het actief

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.036.811	253.992
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	234.434	237.007
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	15.925	0
Andere over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	314.405	290.075
TOTAAL	1.601.575	781.074

De voorafbetaalde vastgoedkosten bevatten een bedrag van circe € 0,8 miljoen als voorafbetaling voor het ontwikkelingsproject ‘Emera Alicante’ in Alicante (ES).

T 5.23 Kapitaal

Datum	Verrichting	Kapitaal-beweging	Gecumuleerd aantal aandelen
30/10/1995	Oprichting	1.249.383	210
07/02/1996	Kapitaalverhoging in geld	59.494.446	10.210
16/05/2001	Kapitaalverhoging omzetting naar euro	566	10.210
24/03/2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1 000	0	10.210.000
20/06/2014	Keuzedividend boekjaar 2013	889.004	10.359.425
22/06/2015	Kapitaalverhoging in geld	16.809.093	13.184.720
15/03/2017	Kapitaalverhoging in natura (Watermael-Bosvoorde)	10.971.830	15.028.880
27/10/2017	Kapitaalverhoging in geld	25.546.945	19.322.845
03/04/2019	Kapitaalverhoging in natura (Immo du Lac)	4.545.602	20.086.876
26/06/2019	Keuzedividend boekjaar 2018	1.831.673	20.394.746
15/01/2020	Kapitaalverhoging in natura (Bergen & Bernissart)	7.439.112	21.645.122
19/06/2020	Keuzedividend boekjaar 2019	1.624.755	21.918.213
25/06/2020	Kapitaalverhoging in geld	13.040.239	24.110.034
20/01/2021	Kapitaalverhoging in natura (Attert)	10.091.030	25.806.148
17/11/2021	Kapitaalverhoging in natura (Lier)	6.692.997	26.931.116
20/06/2022	Keuzedividend boekjaar 2021	1.022.088	27.102.910
07/07/2022	Kapitaalverhoging in natura (Haacht)	3.800.035	27.741.625
24/01/2023	Kapitaalverhoging in geld	55.016.264	36.988.833
15/12/2025	Kapitaalverhoging in geld	31.437.866	42.272.952
TOTAAL		251.502.928	42.272.952

Op 15 december 2025 werd een kapitaalverhoging in geld met een bruto opbrengst van € 55.483.250 door uitgifte van 5.284.119 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van € 10,50 succesvol afgesloten. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 251.502.928 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 42.272.952 volledig volgestorte stemrechtverlenende aandelen.

Alle aandelen betreffen gewone aandelen, zijn volstort en worden aangehouden op naam of zijn gedematerialiseerd. Zij hebben geen nominale waarde. Elk aandeel geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders conform artikel 38 van de statuten.

Aantal aandelen	31/12/2025	31/12/2024
Op naam	2.289.618	1.644.308
Gedematerialiseerd	39.983.334	35.344.525
TOTAAL	42.272.952	36.988.833

Noch de Vennootschap, noch haar dochtervennootschappen houden op één van beide afsluitdata eigen aandelen van de Vennootschap in portefeuille. Er werden in de loop van de boekjaren 2025 en 2024 ook geen aandelen overgedragen aan het uitvoerend management.

Onderstaande relevante artikelen uit de statuten werden integraal opgenomen in de gecoördineerde statuten (opgenomen bij hoofdstuk ‘VIII.Permanent document’, bij punt ‘6. Gecoördineerde statuten’ op pagina 352’ en beschikbaar op www.carepropertyinvest.be).

ARTIKEL 6 van de gecoördineerde statuten per 15/12/2025 KAPITAAL

ARTIKEL 7 van de gecoördineerde statuten per 15/12/2025 TOEGESTAAN KAPITAAL

ARTIKEL 8 van de gecoördineerde statuten per 15/12/2025 WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

ARTIKEL 9 van de gecoördineerde statuten per 15/12/2025 AARD VAN DE AANDELEN

Op 31 december 2025 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van het kapitaal.

Op 12 december 2025 meldde de heer Jan Ollevier dat hij, samen met de vennootschappen Salokaki nv en Tradesco bv, die hij respectievelijk rechtstreeks en onrechtstreeks controleert, de drempel van 3% overschrijdt.

Op 16 december 2025 en 14 januari 2026 ontving de Vennootschap transparantieverklaringen van Konrad Invest bv, waar in ze meldden dat de drempel van 3% overschreden wordt.

De Vennootschap mocht in de loop van het boekjaar verscheidene transparantiekennisgevingen ontvangen van BlackRock Inc. waarin deze over- en onderschrijdingen van de drempel van 3% aankondigen. Uit de laatste melding, deze van 17 december 2025, wordt vermeld dat ze de drempel van 3% niet langer overschrijden als gevolg van een passieve onderschrijding.

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

Buiten deze meldingen ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2025 en 2026 (tot op datum van dit verslag) geen nieuwe kennisgevingen m.b.t. de over- of onderschrijding van de drempel van 3%. De Vennootschap heeft dan ook geen kennis van enige andere aandeelhouder die op datum van dit verslag de drempel van 3% zou overschrijden.

T5.24 Uitgiftepremie

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Uitgiftepremie - keuzedividend	14.402.780	14.402.780
Uitgiftepremie - inbreng in natura	122.524.086	122.524.086
Uitgiftepremie - kapitaalverhoging	194.465.291	170.419.908
Uitgiftepremie - kosten	-9.254.474	-7.994.447
TOTAAL	322.137.683	299.352.326

T5.25 Reserves

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
B. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	69.151.993	74.258.178
C. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-40.871.776	-39.400.999
E. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS) (+/-)	-406.988	4.002.391
M. Andere reserves (+/-)	11.702.206	11.640.520
N. Overgedragen resultaten van de vorige boekjaren (+/-)	30.906.070	31.229.182
TOTAAL	70.481.504	81.729.272

T5.26 Resultaat van het boekjaar

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Resultaat van het boekjaar	59.163.617	25.741.065
TOTAAL	59.163.617	25.741.065

Bestemming van het resultaat

Aan de gewone algemene vergadering van 27 mei 2026 van de Vennootschap zal worden voorgesteld een totaal brutodividend over het boekjaar 2025 uit te keren van € 37.394.190 of € 1,00 per aandeel (€ 0,9233 voor coupon 21 en € 0,0767 voor coupon 22). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit neer op een nettodividend van € 0,85 per aandeel (€ 0,7848 voor coupon 21 en € 0,0652 voor coupon 22).

Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2024 per aandeel werd uitgekeerd.

T5.27 Financiële schulden

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende Financiële Schulden	561.635.564	393.982.531
Kredietinstellingen	539.797.874	372.234.161
Andere	21.837.690	21.748.370
Kortlopende Financiële Schulden	101.162.323	172.415.473
Kredietinstellingen	12.262.323	88.415.473
Andere	88.900.000	84.000.000
TOTAAL	662.797.888	566.398.003

De opsplitsing tussen langlopende en kortlopende financiële schulden gebeurt op basis van de vervaldata van de kredietlijnen waarop de trekkingen zijn verricht, en niet op basis van de vervaldagen van deze trekkingen.

Care Property Invest beschikt op 31 december 2025 over € 552,1 miljoen aan opgenomen kredieten verdeeld over de langlopende en kortlopende financiële schulden en die behoren tot de categorie ‘financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs’ volgens IFRS 9. De kredieten werden verleend door 9 banken zijnde Belfius Bank, ING Bank, KBC Bank, BNP Paribas Fortis, VDK Bank, CBC Banque, ABN AMRO, Argenta en Triodos. Deze financiële schulden werden vastgelegd met een vaste rentevoet of middels een swap verrichting omgezet naar een vaste rentevoet of met een herzienbare rentevoet (drie- of vijfjaarlijks).

Financiële Instelling	Vast 1 op 1 hedging	Vast excl hedging	Variabel	Totaal
Belfius Bank	35.791.938	44.109.761	57.600.000	137.501.699
ING Bank	0	2.364.193	0	2.364.193
KBC Bank	0	17.178.908	135.007.689	152.186.597
BNP Paribas Fortis Bank	2.156.104	32.260.665	50.000.000	84.416.769
CBC Banque	0	770.267	0	770.267
VDK Bank	0	12.000.000	0	12.000.000
Argenta	0	0	55.000.000	55.000.000
ABN AMRO	0	0	105.000.000	105.000.000
Triodos	0	2.820.672	0	2.820.672
TOTAAL	37.948.042	111.504.467	402.607.689	552.060.198

Per 31 december 2025 beschikt de Vennootschap over € 179,9 miljoen aan ongetrokken kredietlijnen. Rekening houdend met een 100% dekking van het openstaand bedrag aan commercial paper (zie hieronder), bedroeg het beschikbaar gedeelte hiervan € 91 miljoen.

In het kader van deze kredietovereenkomsten dient de Vennootschap een aantal convenanten na te leven. De voornaamste convenanten betreffen de volgende:

- Een maximale schuldgraad van 60%.
- Een interest coverage ratio (zijnde het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten) van minimaal 2.
- Een minimale geconsolideerde portefeuilleomvang van € 650 miljoen.

Deze convenanten werden gedurende het boekjaar 2025 op ieder moment nageleefd.

Voor een gedetailleerde beschrijving van deze convenanten, alsook voor de mogelijke risico’s en gevolgen bij niet-naleving ervan verwijzen we naar ‘Toelichting 4: Financieel risicobeheer, ‘T 4.1 Risico’s verbonden aan de liquiditeit als gevolg van niet-naleving van convenanten en wettelijke financiële parameters’ op pagina 286.

Naast deze kredieten beschikt de Vennootschap op 31 december 2025 eveneens over een MTN-programma (geclassificeerd onder ‘Andere’) van € 300 miljoen met als dealers Belfius Bank en KBC Bank. Dit programma laat de Vennootschap toe om zowel geld op te nemen op de lange (via de uitgifte van obligaties) als op de korte (via commercial paper) termijn. Zoals vereist door de convenanten, wordt 100% van het uitstaand commercial paper ingedekt met back-uplijnen en niet-gebruikte kredietlijnen. Per 31 december 2025 bestaat het reeds opgenomen bedrag uit € 88,9 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Voor een overzicht van de obligaties in het kader van dit MTN-programma verwijzen we naar hoofdstuk ‘V. Care Property Invest op de beurs’ punt ‘3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren’ op pagina 241.

Care Property Invest beschikt bij ABN AMRO over een sustainable rollover krediet van € 75 miljoen en een sustainable termijnkrediet van € 30 miljoen. Beide lijnen zijn volledig benut. De opnames van deze kredieten worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa zoals opgenomen in het Care Property Invest Sustainable Finance Framework. Dit Sustainable Finance Framework kan geraadpleegd worden op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be. Voor de allocatie van de middelen aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa verwijzen we naar hoofdstuk ‘III Duurzaamheidsverslag – punt ‘1.2 Duurzaamheidsengagementen en -prioriteiten’ op pagina 133.

Bovendien beschikt de Vennootschap bij KBC voor een bedrag van € 131,5 miljoen aan beschikbare sustainability-linked kredietlijnen. Hiervan was er € 124 miljoen opgenomen op 31 december 2025. Deze zijn niet gekoppeld aan specifieke duurzame activa die voldoen aan de vereisten van het Sustainable Finance Framework. De financieringsvoorwaarden zijn daarentegen gekoppeld aan vooraf vastgelegddoelstellingen mbt. de jaarlijkse vermindering van de energie-intensiteit van de vastgoedportefeuille en de reductie van de uitstoot van broeikasgassen van onze eigen activiteiten. De kredietmarge daalt licht wanneer deze jaarlijkse doelstellingen worden behaald en stijgt evenredig indien dit niet het geval is.

Financieringen met eindvervaldag	Aantal	Nominaal financieringsbedrag	Gemiddelde resterende termijn (jaar)
0-1 jaar	23	95.724.421	0,15
1-5 jaar	51	455.186.680	3,20
5-10 jaar	26	65.017.324	7,38
10-15 jaar	10	27.702.977	11,24
15-20 jaar	3	18.328.796	18,40
TOTAAL	113	661.960.198	4,62

De gewogen gemiddelde rentevoet (incl. IRS) voor de volledige portefeuille van financiële schulden over boekjaar 2025 bedraagt 3,11%. Dit is een daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 3,22% over boekjaar 2024 en is het gevolg van de dalende marktrentevoeten over het volledig boekjaar in vergelijking met 2024.

Mutatietabel van de schulden conform IAS 7:

	31/12/2024	Kaselementen		Niet-kaselementen			31/12/2025
			Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen	
Langlopende financiële verplichtingen	393.234.161	125.000.000	37.704.173	0	0	4.859.540	560.797.874
Kortlopende financiële verplichtingen	172.415.473	-68.893.672	2.500.062	0	0	-4.859.540	101.162.323
Toegelaten afdekkings-instrumenten	176.988	0	0	0	-7.206.375	-391.777	-7.421.164
TOTAAL	565.826.622	56.106.328	40.204.236	0	-7.206.375	-391.777	654.539.034

T 5.28 Andere langlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.201.915	2.226.558
Addities	283.610	148.799
Interestlasten	123.476	115.034
Betalingen	-314.398	-288.476
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	2.294.602	2.201.915

Voor een aantal investeringen houdt Care Property Invest niet de naakte eigendom van de grond, maar enkel het vruchtgebruik via een erfpachtovereenkomst. Concreet werd hiervoor een verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze verplichting zit vervat in de andere langlopende verplichtingen. De verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de interestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Care Property Invest, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De leaseverplichtingen die aangegaan zijn met betrekking tot bedrijfsvoertuigen en -fietsen worden eveneens in deze rubriek gerapporteerd.

T 5.29 Uitgestelde belastingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Uitgestelde belastingen	4.201.815	3.966.156
Uitgestelde belastingen - activa	4.201.815	3.966.156
Uitgestelde belastingen	2.415.515	1.483.643
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.415.515	1.483.643

De uitgestelde belastingvorderingen hebben betrekking op het verschil tussen de hogere fiscale waarde en de boekwaarde van de vastgoedbeleggingen in onze Ierse en Nederlandse dochtervennootschappen.

Voor de Spaanse dochtervennootschappen wordt sinds boekjaar 2022 het Socimi-statuuut toegepast (gelijkwaardig aan het Belgische GVV-statuuut). Bij verkoop van vastgoed kan echter het portefeuilleresultaat dat gerealiseerd werd voor 2022 nog steeds belast worden volgens het algemeen geldend belastingstelsel waardoor hiervoor uit voorzichtigheid een uitgestelde belastingschuld van € 1.261.051 werd voorzien. Deze zal naar de toekomst toe dan ook enkel wijzigen a.g.v. verkoop van vastgoed en de daar bijhorende realisatie van een meerwaarde.

T 5.30 Handelsschulden e.a. kortlopende schulden

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Leveranciers	1.978.005	1.378.980
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.173.109	4.699.894
TOTAAL	5.151.114	6.078.874

De post leveranciers bevat voornamelijk facturen die betrekking hebben op de lopende ontwikkelingsprojecten.

De daling van de post Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten is voornamelijk het gevolg van de lagere bonusprovisies voor het management in 2025 in vergelijking met 2024.

T 5.31 Andere kortlopende verplichtingen

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Diverse schulden	188.045	732.675
TOTAAL	188.045	732.675

De diverse schulden hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. ontwikkelingsprojecten.

T 5.32 Overlopende rekeningen van het passief

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.366.112	3.104.756
Toe te rekenen interestlasten	1.701.894	1.549.004
Andere toe te rekenen kosten	570.181	812.239
TOTAAL	5.638.187	5.465.999

T 5.33 Toelichting reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen in de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten, niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1, niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

Balansposten	Niveau	31/12/2025		31/12/2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	1.175.905.795	1.175.905.795	1.015.281.986	1.015.281.986
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa ⁽¹⁾	2	173.178.650	215.479.000	174.631.241	225.172.000
Financiële vaste activa	2	18.016.597	18.016.597	16.524.974	16.524.974
Handelsvorderingen	2	10.111.924	10.111.924	7.037.158	7.037.158
Kas en kasequivalenten	1	3.525.831	3.525.831	2.866.185	2.866.185
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	662.797.888	677.439.968	566.398.003	576.489.371
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	10.591.458	10.591.458	16.698.166	16.698.166
Andere langlopende verplichtingen	2	2.294.602	2.294.602	2.201.915	2.201.915
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	5.151.111	5.151.111	6.078.875	6.078.875
Andere kortlopende verplichtingen	2	188.045	188.045	732.675	732.675

(1) De reële waarde van de financiële leasings wordt bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. Voor meer informatie m.b.t. de berekeningswijze verwijzen we naar punt 'T 5.18 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa' op pagina 308.

T 5.34 Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten begrepen bij de ‘vergoeding bestuurders en het college van dagelijks bestuur’ die betaald werden aan de leden van de raad van bestuur en het college van dagelijks bestuur van de Vennootschap, voor een totaalbedrag van € 3.761.713.

Voor bijkomende toelichting over de vergoedingen van de bestuurders en het college van dagelijks bestuur verwijzen we naar het hoofdstuk ‘II. Beheersverslag’ bij punt ‘11.11 Remuneratieverslag 2025’ op pagina 114.

De Vennootschap heeft voor het boekjaar 2025 geen verdere transacties te melden.

T 5.35 Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 31 december 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	0456.378.070		
Belgische dochtervennootschappen				
Welfare Estates nv (GVBF)	Dochtervennootschap	0743.743.045	02/12/2025	100%
WZC Foyer De Lork Hoeselt bv	Dochtervennootschap	0755.822.317	02/12/2025	100%
Residentie De Oude Melkerij bv	Dochtervennootschap	0826.406.544	02/12/2025	100%
Nederlandse dochtervennootschappen				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2018	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 81007760	17/05/2023	100%
Spaanse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
Ierse dochtervennootschappen				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD.	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	100%

De verwervingen van bovenvermelde dochtervennootschappen gebeurden in het kader van een ‘asset deal’ waardoor IFRS 3 Bedrijfscombinaties niet van toepassing is. De participaties worden gewaardeerd op basis van de equity methode.

Brakel (BE) | Neerhof



In de loop van het boekjaar 2025 hebben geen fusies plaatsgevonden.

T5.36 Vergoeding van de commissaris

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Mandaat	113.635	96.915
Andere controleopdrachten	12.140	7.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	69.490	14.700

De andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten werden telkens vooraf goedgekeurd door het Auditcomité van de Vennootschap.

T5.37 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2025

T5.37.1 Bijkomende investeringen en opleveringen

T5.37.1.1 Opgeleverd project in Spanje

Care Property Invest kan met trots aankondigen dat na de afsluiting van het boekjaar 2025 volgende oplevering heeft plaatsgevonden:

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2026	20 jaar (triple net)	€ 10,9

T5.37.2 Projecten die werden overgedragen aan een andere exploitant

Op 26 januari 2026 publiceerde de Vennootschap een persbericht over de overdracht aan Hestia-C groep van de zorglocaties La Reposée te Bergen en New Beaugency te Bernissart. Beide overdrachten gebeurden onder opschortende voorwaarde van akkoord van AVIQ.

Ingevolge het akkoord van AVIQ zijn de nieuwe langlopende (triple net) huurovereenkomsten met Hestia-C ingegaan op respectievelijk 23 maart 2026 (La Reposée) en 1 april 2026 (New Beaugency).

Sinds de overdracht aan Hestia-C groep gaat de zorglocatie La Reposée voortaan verder onder de naam Maison Waldetrudis en wordt zorglocatie New Beaugency omgedoopt tot Maison Posteau.

T5.38 Alternatieve prestatiemaatstaven

Een ‘Alternative Performance Measure’ (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM’s in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM’s worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in hoofdstuk ‘VI. EPRA’ op pagina 246 van dit jaarverslag. Onderstaande APM’s werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM’s, evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

T5.38.1 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		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	62.957.264	58.195.056
Nettohuurresultaat	= B	73.830.222	69.613.592
Exploitatiemarge	= A/B	85,27%	83,60%

T5.38.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

Definitie: Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij deze de som betreft van de rubrieken ‘XX. Financiële inkomsten’, ‘XXI. Netto-interestkosten’ en ‘XXII. Andere financiële kosten’ van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
Financieel resultaat	= A	-12.003.333	-23.294.763
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	7.060.464	-4.347.695
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-19.063.797	-18.947.068

T 5.38.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/ passiva

Definitie: Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek ‘C. Reserves’ van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek ‘XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/ passiva’ van de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	= A	703.285.732	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	-7.060.464	4.347.695
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	709.939.208	626.542.421

T 5.38.4 Interest coverage ratio

Definitie: Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

Gebruik: Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform convenanten afgesloten door de Vennootschap dient deze waarde minimum 2 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	62.957.264	58.195.056
Totaal betaalde interestlasten	= B	18.265.798	18.090.404
Interest coverage ratio	= A/B	3,45	3,22

3. Verslag van de Commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Care Property Invest nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Care Property Invest nv (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2025, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 28 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Care Property Invest nv , die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en de kasstroomtabel over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.392.362.540 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 59.163.617.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2025, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISA’s”) die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board (“IAASB”) goedgekeurde ISA’s toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 84% van de activa van de Vennootschap.

Op 31 december 2025 zijn deze terug te vinden onder de rubriek ‘vastgoedbeleggingen’ van het actief van de balans voor een totaalbedrag van € 1.175.905.795.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm “Vastgoedbeleggingen” worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen worden opgenomen in de resultatenrekening.

De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm “De waardering tegen reële waarde” dit aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef;
- en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Toelichting 5.15 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA’s is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen.

Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven. Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit: • het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing; • het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;	• het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen; • het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;	• het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld. Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle. Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.	We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.
---	---	---	--

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- EPRA (hoofdstuk VI)

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (“ESEF”)

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “de digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Care Property Invest nv per 31 december 2025 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Vanwege de technische beperkingen die inherent zijn aan de tagging van geconsolideerde jaarrekening volgens het ESEF-formaat, is het mogelijk dat de inhoud van bepaalde tags in de toelichtingen niet op identieke wijze wordt weergegeven als de geconsolideerde jaarrekening die bij dit rapport is gevoegd.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 22 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens *
Partner

* Handelend in naam van een BV

4. Verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2025

4.1 Verkorte statutaire staat van het globaal resultaat

De statutaire jaarrekening van Care Property Invest, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 WVV. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Care Property Invest, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan geconsulteerd worden via de website www.carepropertyinvest.be.

De verkorte statutaire jaarrekening per 31 december 2024 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2024 bij punt 4 van hoofdstuk ‘VII. Jaarrekening’, vanaf pagina 326 en deze per 31 december 2023 werd opgenomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 bij punt 4 van hoofdstuk ‘VIII. Jaarrekening’, vanaf pagina 250. Beide verslagen zijn beschikbaar op de website www.carepropertyinvest.be.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud over de statutaire jaarrekening gegeven.

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten (+)	48.277.779	47.589.480
III	Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-102.463	0
Nettohuurresultaat		48.175.316	47.589.480
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	396.628	330.103
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-419.475	-338.489
Vastgoedresultaat		48.152.470	47.581.094
IX	Technische kosten (-)	-564	-4.294
Vastgoedkosten		-564	-4.294
Operationeel vastgoedresultaat		48.151.905	47.576.800
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-8.473.700	-10.387.859
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	1.558.311	2.592.200
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		41.236.517	39.781.141
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	65.467	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.006.680	-5.536.753
Operationeel resultaat		39.295.305	34.244.388
XX	Financiële inkomsten (+)	12.838.575	11.667.504
XXI	Netto interestkosten (-)	-18.787.905	-18.897.788
XXII	Andere financiële kosten (-)	-779.741	-848.071
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	28.203.610	-165.436
Financieel resultaat		21.474.539	-8.243.792
Resultaat voor belastingen		60.769.843	26.000.597
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-411.255	-294.976
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
Belastingen		-411.255	-259.532
Netto resultaat (aandeel van de groep)		60.358.589	25.741.065
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
Netto resultaat / globaal resultaat		60.358.589	25.741.065

4.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	60.358.589	25.741.065
Netto resultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,6141	€ 0,6959
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	27,13%	11,70%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	13,61%	6,09%

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTO RESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	60.358.589	25.741.065
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-18.658.758	11.101.850
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen	499.369	449.584
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.006.680	5.536.753
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-7.003.163	4.347.695
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.200.447	-4.182.259
Dividenden dochtervennootschappen	6.277.325	4.173.623
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-65.467	
Winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	826.945	776.454
AANGEPASTE EPRA-WINST	41.699.831	36.842.915
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,1151	€ 0,9961
Brutorendement tav de initiële uitgifteprijs in 1996	18,74%	16,74%
Brutorendement tav beurswaarde op afsluitdatum	9,40%	8,72%

Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 37.394.190 aandelen per 31 december 2025. Het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2024 en steeg naar 42.272.952 aandelen per 31 december 2025. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het aantal aandelen wijzigde naar aanleiding van de verwezenlijking van een kapitaalverhoging in geld op 15 december 2025, waarbij 5.284.119 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Vanaf deze datum bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap € 251.502.928 en wordt het vertegenwoordigd door een totaal van 42.272.952 volledig volgestorte aandelen.

De beurswaarde bedroeg € 11,86 op 31 december 2025 en € 11,42 op 31 december 2024. Het brutorendement wordt berekend door het nettoresultaat per aandeel of de aangepaste EPRA-winst te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9494) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. Op heden zijn er geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat of de aangepaste EPRA-winst per aandeel.

4.3 Verkorte statutaire balans

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.348.897.572	1.224.769.781
B. Immateriële vaste activa	145.354	102.209
C. Vastgoedbeleggingen	559.262.430	570.720.060
D. Andere materiële vaste activa	4.331.499	4.452.992
E. Financiële vaste activa	614.720.395	474.863.280
F. Vorderingen financiële leasing	163.010.186	166.439.691
G. Handelsvorderingen en andere activa	7.427.709	8.191.550
II. VLOTTENDE ACTIVA	13.386.505	7.766.203
C. Vorderingen financiële leasing	2.803.859	0
D. Handelsvorderingen	5.512.539	4.188.135
E. Belastingenvorderingen en andere vlottende activa	3.107.011	1.081.264
F. Kas en kasequivalenten	1.426.602	1.974.206
G. Overlopende rekeningen	536.494	522.598
TOTAAL ACTIVA	1.362.284.077	1.232.535.985
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	704.480.703	626.887.725
A. Kapitaal	251.502.928	220.065.062
B. Uitgiftepremie	322.137.683	299.352.326
C. Reserves	70.481.503	81.729.272
D. Nettoresultaat van het boekjaar	60.358.589	25.741.065
VERPLICHTINGEN	657.803.374	605.648.261
I. Langlopende verplichtingen	535.902.555	411.221.764
B. Langlopende financiële schulden	523.927.145	393.234.161
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	10.591.459	16.698.166
E. Andere langlopende verplichtingen	1.383.951	1.289.437
II. Kortlopende verplichtingen	121.900.819	194.426.497
B. Kortlopende financiële schulden	98.806.987	172.415.473
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19.563.800	18.360.226
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.527	2.447
F. Overlopende rekeningen	3.527.505	3.648.351
TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN	1.362.284.077	1.232.535.985

4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
A. Nettoresultaat / globaal resultaat	60.358.589	25.741.065
B. Toevoeging aan / onttrekking reserves (-/+)	-22.964.399	11.247.768
1 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	2.059.476	5.430.764
2 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-52.796	105.989
5 Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variatie in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-7.003.163	4.409.379
10 Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-61.684
11 Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat van vorige boekjaren (-/+)	-3.102.095	1.371.956
12 Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het aandeel in de winst of verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode.	-14.865.821	-8.635
Indien A+B kleiner is dan C dan kan enkel deze som uitgekeerd worden	37.394.190	36.988.833
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB	33.359.865	29.474.332
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	4.034.325	7.514.501

Heemstede (NL) | De Meerhorst



4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
De openbare GVV dient als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoeging/onttrekking aan/van reserves zoals berekend bij punt ‘4.4 Verkorte statutaire resultaatverwerking’ op pagina 333, post ‘B.Toevoeging/onttrekking aan/van de reserves’.		
Nettoresultaat	60.358.589	25.741.065
Bedrag berekend bij ‘Resultaatverwerking’ punt B	-22.964.399	11.247.768
Positief Nettoresultaat	37.394.190	36.988.833
Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat gelijk is aan nul, is de vennootschap niet verplicht een dividend uit te keren. Indien dit berekende saldo van het positief nettoresultaat groter is dan nul, dient de vennootschap een vergoeding van het kapitaal ten minste het positieve verschil tussen 1° en 2° uit te keren als vergoeding van het kapitaal.		
1°, Zijnde 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van (A) de aangepaste EPRA-winst en van (B) de nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling.		
(A) de aangepaste EPRA-winst wordt berekend cfr. Bijlage C, Hoofdstuk 3 van het GVV-KB.		
Nettoresultaat	60.358.589	25.741.065
(+) Afschrijvingen en waardeverminderingen	499.369	449.584
(+/-) Overige niet-monetaire bestanddelen	-27.442.132	941.890
(+/-) Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-7.003.163	4.347.695
(+/-) Aandeel in de winst of het verlies van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-21.200.447	-4.182.259
(+/-) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-65.467	0
(+/-) Onroerende leasing-winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	826.945	776.454
(+) Dividenden ontvangen van deelnemingen die administratief verwerkt worden, volgens de 'equity'-methode	6.277.325	4.173.623
(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoed	2.006.680	5.536.753
(A) AANGEPASTE EPRA-WINST	41.699.831	36.842.915
(B) De nettomeerwaarden op de realisatie van onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling		
(B) NETTOMEERWAARDEN	0	0
1° = 80% VAN DE SOM VAN (A) + (B)	33.359.865	29.474.332
2° Zijnde de nettovermindering van de schuldenlast van de GVV, tijdens het boekjaar:		
2° = NETTOVERMINDERING VAN DE SCHULDENLAST	0	0
Positieve verschil tussen 1° en 2°	33.359.865	29.474.332
MINIMUM UIT TE KEREN DIVIDEND VOLGENS ARTIKEL 13 VAN HET GVV-KB	33.359.865	29.474.332

4.6 Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV

De vermelde verplichtingen in artikel 13 van het GVV-KB doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 7:212 WVV dat voorziet dat geen uitkering van een dividend mag plaatsvinden indien als gevolg hiervan, het nettoactief van de Vennootschap zou dalen beneden het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten.

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Onder nettoactief wordt verstaan het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden.		
Nettoactief	704.480.703	626.887.725
Voorgestelde dividenduitkering	-37.394.190	-36.988.833
Nettoactief na dividenduitkering	667.086.513	589.898.892
Het kapitaal vermeerderd met de reserves die niet uitkeerbaar zijn op grond van de wet of de statuten wordt cfr. het GVV-KB (Bijlage C - hoofdstuk 4) berekend als de rekenkundige som van gestort kapitaal (+)	251.502.928	220.065.062
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremie (+)	322.137.683	299.352.326
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	41.279.222	42.140.093
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en-kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-3.198.620	-3.465.859
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 (+/-)	7.002.360	-803
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode	22.041.835	7.176.014
Niet uitkeerbaar eigen vermogen	640.765.408	565.266.834
RESTERENDE MARGE VOLGENS ARTIKEL 7:212 WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	26.321.105	24.632.057

4.7 Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen ⁽¹⁾

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserves voor impact swaps ⁽²⁾		Andere reserves	Reserve voor het aandeel in de winst of het ver- lies en in de ni- et-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die adminis- tratief verwerkt worden volgens de 'equity'-meth- ode	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
			Reserves voor het saldo van de variaties in de investerings waarde van het vast- goed	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	54.160.737	-3.487.549	22.186.527		11.942.615	19.591.095	20.082.494	124.475.919	-5.757.814	638.135.492
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-6.589.879	127.679	-17.777.951		-63.684	-12.423.716	-6.019.096	-42.746.647	42.746.647	
Dividenden											-36.988.833	-36.988.833
Resultaat van de periode ⁽³⁾											25.741.065	25.741.065
31 december 2024	220.065.062	299.352.326	47.570.857	-3.359.870	4.408.577		11.878.931	7.167.379	14.063.398	81.729.272	25.741.065	626.887.724
1 januari 2025	220.065.062	299.352.326	47.570.857	-3.359.870	4.408.577		11.878.931	7.167.379	14.063.398	81.729.272	25.741.065	626.887.724
Netto resultaatverwerking boekjaar 2024			-5.430.764	-105.989	-4.409.379		61.684	8.635	-1.371.956	-11.247.768	11.247.768	
Dividenden											-36.988.833	-36.988.833
Transfers mbt de verkoop van vastgoedbeleggingen			1.198.605	214.443					-1.413.048			
Resultaat van de periode ⁽³⁾											60.358.589	60.358.589
Kapitaalverhoging	31.437.866	22.785.357										54.223.223
31 december 2025	251.502.928	322.137.683	43.338.698	-3.251.416	-803		11.940.615	7.176.014	11.278.394	70.481.504	60.358.589	704.480.703
Resultaatsverwerking 2025 voor dividenduitkering			-2.059.476	52.796	7.003.163		0	14.865.821	40.496.285	60.358.589	-60.358.589	
Totaal	251.502.928	322.137.683	41.279.222	-3.198.620	7.002.360		11.940.615	22.041.835	51.774.679	130.840.093	0	704.480.703

(1) A.g.v. een aanbeveling van de FSMA vond er een reclassificatie plaats van de bedragen mbt de equitymethode dewelke verdeeld werden over de verschillende reserverubrieken naar een nieuwe reserverekening 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode'.

(2) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-).

(3) De Vennootschap heeft geen 'niet gerealiseerde resultaten' in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Vennootschap gelijk is aan het globaal resultaat

Permanent document

VIII.



VIII. Permanent document

1. Algemene inlichtingen

De meest recente gecoördineerde statuten van de Vennootschap, opgenomen in dit permanent document, bevatten de volledige juridische en statutaire informatie. Onderhavig hoofdstuk biedt een beknopt overzicht van de voornaamste bepalingen, telkens met een verwijzing naar het relevante statutaire artikel voor verdere toelichting.

1.1 Naam (artikel 1 van de statuten)

‘CARE PROPERTY INVEST’, afgekort ‘CP Invest’.

1.2 Vorm (artikel 1 van de statuten)

Een naamloze vennootschap, onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, wettelijk afgekort tot ‘openbare GVV’

1.3 Rechtspersonenregister

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Antwerpen onder het nr. 0456 378 070. Haar btw-nummer is BE 0456 378 070.

1.4 Toepasselijke regelgeving (artikel 1 van de statuten)

Onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan:

- I) de bepalingen van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 (de ‘GVV-Wet’);
- II) het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd op 23 april 2018 (het ‘GVV-KB’);
- III) aan artikel 2.7.6.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF) m.b.t. de vrijstelling inzake erfbelasting verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma’s van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

1.5 Zetel, adres (artikel 2 van de statuten)

Horstebaan 3, 2900 Schoten, Vlaams Gewest, België.

1.6 Telefoonnummer, e-mail en website (artikel 2 van de statuten)

+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
https://carepropertyinvest.be

1.7 Oprichting en bekendmaking (‘historiek’ van de statuten)

Opgericht op 30 oktober 1995 onder de benaming ‘Serviceflats Invest’ en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 1995-11-21/176.

1.8 Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

Het volledige voorwerp van de vennootschap is te vinden onder artikel 3 van de gecoördineerde statuten.

1.9 Duur (artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.10 Boekjaar – Jaarrekening – Jaarverslag (artikel 41 van de statuten)

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

De jaarrekeningen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

1.11 Algemene Vergadering (artikel 32 van de statuten)

De algemene vergadering wordt gehouden op de laatste woensdag van de maand mei om 11.00 uur.

1.12 Erkende Commissaris (artikel 29 van de statuten)

Commissaris	De besloten vennootschap EY Bedrijfsrevisoren, met zetel te 1831 Diegem, Kouterveldstraat 7 b 001, ondernemingsnr. 0446.334.711, RPR Brussel en lidmaatschapsnr. B160, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens.
Beslissing Algemene vergadering	Op 28 mei 2025 herbenoemde de algemene vergadering EY als commissaris
Termijn	Van 28 mei 2025 tot na de algemene vergadering die de jaarrekening per 31 december 2027 dient goed te keuren.

1.13 Interne audit (in de zin van artikel 17§3 GVV-Wet)

Interne audit	De raad van bestuur doet voor de interne auditfunctie beroep op een extern consultant: BDO Advisory bv/srl Termijn: sinds 1 februari 2023 tot op heden.
Interne auditmanager	De Vennootschap heeft Lynn Van Dyck, Financial Controller binnen Care Property Invest, aangesteld als interne auditmanager. Termijn: onbepaalde duur

1.14 Vastgoeddeskundige (in toepassing van de GVV-Wet en het GVV-KB)

Stadim bv	Zetel te 2018 Antwerpen (België), Mechelsesteenweg 180. Overeenkomst werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar en eindigt op 31 december 2028.
Cushman & Wakefield nv	Zetel te 1000 Brussel (België), Kunstlaan 56. Overeenkomst werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar en eindigt op 31 maart 2029.
CBRE Unlimited Company	Zetel te Dublin 4 (Ierland), Connaught House, 1 Burlington Road. Overeenkomst werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar en eindigt op 30 maart 2028.
Jones Lang LaSalle Espana SA	Zetel te 28046 Madrid (Spanje), Paseo de la Castellana 79. Overeenkomst werd gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar en eindigt op 31 maart 2029.

1.15 Financiële dienst

Care Property Invest heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met volgende banken:

Paying agent	Belfius Bank
Liquidity provider	KBC Securities

1.16 Beursnotering

Beurs	Euronext Brussels
Industry Classification Benchmark	8673 Residential REITs
ISIN code	BE0974273055
LEI nummer	54930096UUTCQUCQDU64
Opgenomen indexen	- Euronext Bel Mid Index (Euronext Brussels) - Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussels) - Euronext BEL All-Share (Euronext Brussels) - FTSE EPRA Nareit Developed Global Index - FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index - GPR (Global Property Research) General Europe Index

1.17 Analisten

Bank Degroof Petercam Vivien Maquet	+32 2 287 98 24	v.maquet@degroopfetercam.com
KBC Securities Lynn Hautekeete	+32 2 429 60 32	lynn.hautekeete@kbcsecurities.be
Vlaamse Federatie van Beleggers Gert De Measure	+32 2 253 14 75	gert.de.measure@skynet.be
Belfius-Kepler Cheuvreux Frédéric Renard	+32 1 149 14 63	frenard@keplercheuvreux.com
ABN AMRO Steven Boumans	+31 63 056 91 59	steven.boumans@aa-ob.com
Berenberg Kai Klose	+44 20 32 07 78 88	kai.klose@berenberg.com
Van Lanschot Kempen Alex Kolsteren	+31 63 08 39 502	a.kolsteren@vanlanschotkempen.com

1.18 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders (artikel 7:153 en 7:155 WVV)

De rechten van de aandeelhouders kunnen enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website van Care Property Invest worden geraadpleegd (<https://carepropertyinvest.be/investeerd/ons-aandeel/>).

1.19 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders (rubriek 16.2 van de bijlage I van de Gedelegeerde Verordening (EU) Nr. 2019/980).

De voornaamste aandeelhouders van Care Property Invest beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het kapitaal.

1.20 Informatie aan het publiek (KB 14 november 2007 en Circulaire FSMA/2012_01)

De Vennootschap stelt de vereiste informatie ter beschikking van het publiek met het oog op maximale transparantie, integriteit en een goede werking van de markt. Overeenkomstig het voormelde KB dient die informatie getrouw, nauwkeurig en oprecht te zijn en dient het de aandeelhouders en het publiek in staat te stellen de invloed van de informatie op de positie, het bedrijf en de resultaten van de Vennootschap te beoordelen. De verspreiding en opslag van deze informatie gebeurt onder meer via de website van de Vennootschap (<https://carepropertyinvest.be>). De informatie beschikbaar op de website van de Vennootschap vormt evenwel geen deel van dit URD, tenzij de informatie per verwijzing in dit URD werd opgenomen.



1.21 Door verwijzing opgenomen informatie

Een overzicht van de activiteiten, verrichte werkzaamheden en historische financiële informatie is opgenomen in de jaarverslagen 2023 en 2024, de halfjaarlijkse financiële verslagen en de tussentijdse verklaringen van de raad van bestuur. Deze documenten worden door verwijzing opgenomen in dit URD en zijn raadpleegbaar op de zetel of via de website van Care Property Invest (<https://carepropertyinvest.be>).

De jaar- en halfjaarlijkse verslagen werden gecontroleerd door de commissaris; de tussentijdse verklaringen niet. Waar slechts naar specifieke delen van deze documenten wordt verwezen, zijn de niet-vermelde onderdelen voor dit URD niet relevant voor de belegger.

Jaarlijks financieel verslag 2023	
II. Beheersverslag	pagina 54-131
III. Vastgoedverslag	pagina 134-159
VI. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 184-257
VI./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 244-249
Jaarlijks financieel verslag 2024	
II. Beheersverslag	pagina 50-127
III. Vastgoedverslag	pagina 204-235
VI. Jaarrekening, incl. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen en Verkorte statutaire jaarrekening	pagina 258-335
VI./3. Verslag van de commissaris (oordeel zonder voorbehoud)	pagina 319-325
Halfjaarlijks financieel verslag 2025	
I. Tussentijds beheersverslag	pagina 3-24
II. Vastgoedverslag	pagina 27-50
V. Verkorte financiële staten incl. Toelichtingen	pagina 71-92
V./9. Verslag van de commissaris	pagina 90
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2025	
Zie website van de Vennootschap, https://www.carepropertyinvest.be	
Gecoördineerde statuten	
De gecoördineerde statuten per 26/06/2025 zijn integraal opgenomen in dit hoofdstuk onder punt ‘6. Gecoördineerde statuten’.	
Corporate Governance Charter	
Zie website van de Vennootschap, https://carepropertyinvest.be/wie-we-zijn/bestuur/	

1.22 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Vennootschap is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

2. Informatie i.v.m. een eventuele openbare overnamebieding

Overeenkomstig artikel 34 van het KB van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (cf. FSMA-circulaire 2012_01 van 11 januari 2012), geeft Care Property Invest hieronder een overzicht en, indien van toepassing, toelichting bij elementen die een impact kunnen hebben in het kader van een eventuele openbare overnamebieding.

Voor het boekjaar 2025 zijn er geen meldingen of relevante elementen te rapporteren.

2.1 Kapitaalstructuur

De kapitaalstructuur wordt weergegeven in hoofdstuk ‘4. Aandeelhouderschap’ op pagina 242 en bij titel ‘5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal’ op pagina 350 van dit permanent document.

Alle relevante informatie is eveneens opgenomen in artikel 6 t.e.m. 9 en artikel 38 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

2.2 Regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de uitgevende instelling

De Vennootschap heeft geen kennis van enige regelingen waarvan de inwerkingstelling op een latere datum kan resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Vennootschap.

2.3 Bepalingen in de statuten opgenomen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat een wijziging in de zeggenschap wordt vertraagd, uitgesteld of verhinderd

Alle relevante informatie is opgenomen in artikel 7 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

Het gebruik van het toegestaan kapitaal wordt echter overeenkomstig artikel 7:202 WVV beperkt in het geval van kennisgeving door de FSMA aan de Vennootschap van een openbaar overnamebod. Het kan evenwel niet uitgesloten worden dat deze bepaling mogelijks een vertragend of verhinderend effect zou kunnen hebben op een eventueel overnamebod.

2.4 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Alle relevante informatie is opgenomen in artikel 11 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

2.5 Statutaire en wettelijke beperking van overdracht van effecten

Alle relevante informatie is opgenomen in de artikelen 13 en 15 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

De wetgeving toepasselijk op naamloze vennootschappen en op genoteerde vennootschappen die een publiek beroep doen op het spaarwezen en openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen in het bijzonder, ook in zoverre deze een beperking tot overdracht van effecten zou inhouden, dient te worden nageleefd.

2.6 Houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn – beschrijving van deze rechten

Op 31 december 2025 zijn er geen bijzondere zeggenschapsrechten verbonden aan de aandelen van Care Property Invest.

2.7 Het mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Er zijn geen aandelenplannen.

2.8 Tussen Care Property Invest en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die voorzien wanneer, n.a.v. een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers beëindigd wordt

De Vennootschap heeft met haar bestuurders of werknemers geen overeenkomsten gesloten die voorzien in een vergoeding bij ontslag naar aanleiding van een openbaar overnamebod. Ontslag van werknemers gebeurt met inachtneming van de toepasselijke Belgische arbeidswetgeving.

2.9 De regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

Alle relevante informatie is opgenomen in de artikelen 16 t.e.m.18, 25 en 27 van de gecoördineerde statuten), zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

2.10 De regels voor de wijziging van de statuten

De Vennootschap leeft de toepasselijke wetgeving na inzake naamloze vennootschappen, beursgenoteerde vennootschappen en openbare GVV’s, met inbegrip van de wettelijke meerderheidsvereisten die van toepassing zijn bij statutenwijzigingen of beslissingen die de rechten van aandeelhoudersklassen raken.

2.11 Bevoegdheden van het bestuursorgaan wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Alle relevante informatie is opgenomen in het artikel 14 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

2.12 Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Care Property Invest en die aanleiding geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Alle relevante informatie is opgenomen in het artikel 13 van de gecoördineerde statuten, zoals terug te vinden onder titel 6 ‘Gecoördineerde statuten’ van dit permanent document.

Er zijn op 31 december 2025 geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend aan de Vennootschap.

2.13 Belangrijke overeenkomsten waarbij Care Property Invest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van wijziging van controle over Care Property Invest na een openbaar overnamebod

De Vennootschap is geen partij bij belangrijke overeenkomsten die in werking treden, wijzigen of beëindigd worden bij een controlewijziging na een openbaar overnamebod, met uitzondering van

- I) de managementovereenkomsten die zijn gesloten met de CEO, CFO, COO, CBDO en CLO in het kader van hun mandaat als effectieve leiders. De contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding binnen deze managementovereenkomsten worden toegelicht in hoofdstuk II. Beheersverslag, punt ‘11.11 Remuneratieverslag 2025’ op pagina 114.
- II) een aantal kredietovereenkomsten afgesloten met financiële instellingen. De kredietovereenkomsten die bepalingen bevatten die afhankelijk zijn van een wijziging van controle over de Vennootschap, zijn overeenkomstig artikel 7:151 WVV goedgekeurd door de algemene vergadering en bekendgemaakt, of worden op de eerstvolgende algemene vergadering ter goedkeuring voorgelegd.

2.14 Transparantiekennisgeving

Hiervoor wordt verwezen naar het ‘Beheersverslag’, hoofdstuk ‘11.3 Aandeelhoudersstructuur’ op pagina 89.



Tilburg (NL) | Maria Margarithakerk

3. Verklaringen (Bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980)

3.1 Verantwoordelijke personen voor de in het URD verstrekte informatie

De leden van het college van dagelijks bestuur zijn verantwoordelijk voor de in dit URD verstrekte informatie, met name: de heren Patrick Couttenier, Filip Van Zeebroeck, Philip De Monie en Willem Van Gaver en mevrouw Valérie Jonkers.

3.2 Verklaring van de voor het URD verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de informatie in het URD in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het URD zou wijzigen.

3.3 Informatie van derden

Care Property Invest verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Care Property Invest weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of misleidend zou worden.

Het betreft hier in het bijzonder de inlichtingen verstrekt

- I) door de commissaris van de Vennootschap, EY Bedrijfsrevisoren ,
- II) door de erkende vastgoeddeskundigen Stadim bv, Cushman & Wakefield nv en CBRE Unlimited Company onder hoofdstuk ‘III. Vastgoedverslag’:
- ‘1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is’ op pagina 208,

• ‘4. Verslag van de vastgoeddeskundigen’ op pagina 230,

opgenomen met akkoord van de erkende vastgoeddeskundigen. De Vennootschap heeft geen weet van mogelijke belangen die de deskundigen zouden hebben in Care Property Invest.

4. Overige verklaringen

4.1 Verklaring van de verantwoordelijke personen cfr. KB van 14 november 2007

Hierbij verklaren de verantwoordelijke personen vermeld in punt 3.1 hierboven, dat voor zover hen gekend de jaarrekening die werd opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap, en dat dit jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.

4.2 Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de Vennootschap en bevatten van nature onbekende risico’s, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zouden verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomstgerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

4.3 Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Care Property Invest verklaart dat de Vennootschap in boekjaar 2025 geen gerechtelijke procedure heeft gestart.

De raad van bestuur verklaart dan ook dat op datum van publicatie er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure hangende is, dat een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rendabiliteit van Care Property Invest en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.



Hoeselt (BE) | Villa Ter Vrugte

5. Historiek Vennootschap en haar kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
30 oktober 1995	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij de oprichting (door ASLK Bank, BACOB Bank, Gemeentekrediet, Kredietbank, Petercam en GIMV) (maatschappelijk kapitaal bij oprichting door inbreng van geld)	1.249.383	210
		1.249.383	210
7 februari 1996	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	59.494.446	10.000
		60.743.829	10.210
7 februari 1996	Beursintroductie op Euronext Brussels		
16 mei 2001	Reserve incorporatie in het kapitaal	566	10.210
		60.744.395	10.210
19 februari 2004	Omzetting van 60 bijzondere aandelen op naam van GIMV naar gewone aandelen		
2012	Investeringsprogramma 2.000 serviceflats voltooid		
2014	Serviceflats Invest wordt Care Property Invest en bouwt voort aan de toekomst. Care Property Invest heeft sinds 25 november 2014 het statuut van een openbare reglementeerde vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht		
24 maart 2014	Splitsing van het aantal aandelen door 1.000		10.210.000
		60.744.395	10.210.000
20 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	889.004	149.425
		61.633.399	10.359.425
22 juni 2015	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	16.809.093	2.825.295
		78.442.492	13.184.720
2016	Opname Care Property Invest-aandeel als BEL Mid Cap in BEL Mid- Index.		
2016	Lid EPRA-organisatie en opname EPRA prestatie-indicatoren in financiële verslagen.		
15 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.971.830	1.844.160
		89.414.322	15.028.880
2017	De eerste projecten in het Waals en Brussels Hoofdstedelijk worden verworven.		
27 oktober 2017	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	25.546.945	4.293.965
		114.961.266	19.322.845
2018	Intrede op Nederlandse markt.		
27 juni 2018	Schrapping bijzondere aandelen en omzetting ervan naar gewone aandelen.	114.961.266	19.322.845
		114.961.266	19.322.845

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (in €)	Aantal aandelen (zonder nominale waarde)
2019	Opname Care Property Invest-aandeel in Euronext Next 150-index		
3 april 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	4.545.602	746.301
		119.506.869	20.086.876
26 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.831.673	307.870
		121.338.541	20.394.746
2020	Intrede op Spaanse markt		
15 januari 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	7.439.112	1.250.376
		128.777.653	21.645.122
19 juni 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.624.755	273.091
		130.402.408	21.918.213
25 juni 2020	Kapitaalverhoging in geld (versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek)	13.040.239	2.191.821
		143.442.647	24.110.034
20 januari 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	10.091.030	1.696.114
		153.533.677	25.806.148
17 november 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	6.692.997	1.124.968
		160.226.675	26.931.116
2022	Intrede op Ierse markt		
20 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van keuzedividend	1.022.088	171.794
		161.248.673	27.102.910
7 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	3.800.035	638.715
		165.048.798	27.741.625
24 januari 2023	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	55.016.264	9.247.208
		220.065.062	36.988.833
2024	Opname Care Property Invest-aandeel in FTSE EPRA Nareit Developed Global Index en FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index		
15 december 2025	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	31.437.866	5.284.119
		251.502.928	42.272.952

6. Gecoördineerde statuten

Historiek

De vennootschap werd opgericht bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens op 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november daarna onder nummer 19951121/176.

De statuten werden gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Jan Boeykens op:

- 30 oktober 1995, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 november daarna onder nummer 19951124/208.
- 7 februari 1996, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 maart daarna onder nummer 19960319/128.
- 9 juni 1999, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 juli daarna onder nummer 19990716/228.

Het kapitaal werd aangepast en omgezet in euro bij beslissing van de algemene vergadering de dato 16 mei 2001, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 augustus daarna onder nummer 20010817/309.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akten verleden voor voornoemde notaris op:

- 28 januari 2004, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna onder nummer 20040216/0025164.
- 7 november 2007, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 december daarna onder nummer 20071207/0176419.
- 27 juni 2012, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna onder nummer 20120717/0125724.
- 26 juni 2013, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 20130719/0112410.
- 19 maart 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 april daarna onder nummer 20140416/0082192.

De statuten werden vervolgens gewijzigd bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens te Wijnegem op:

- 20 juni 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 15 juli daarna onder nummer 20140715/0136439.
- 25 november 2014, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 16 december daarna onder nummer 20141216/0233120.
- 22 juni 2015, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 juli daarna, onder nummer 20150717/0103638.
- 22 juni 2016, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli 2016 onder nummer 20160714/0098793.
- 15 maart 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 11 april 2017, onder nummer 20170411/0051595.
- 27 oktober 2017, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 november nadien, onder nummer 20171127/0165423

- 16 mei 2018, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juni nadien, onder nummer 20180612/0090633.
- 3 april 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 30 april nadien, onder nummer 20190430/0059222.
- 26 juni 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 juli nadien, onder nummer 20190712/0094013.
- 18 december 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 januari nadien, onder nummer 20200124/0014900.
- 15 januari 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 12 februari nadien, onder nummer 20200212/20024540.
- 15 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.
- 19 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 9 september 2020 nadien, onder nummer 20200909/0104355.
- 23 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 22 juli 2020 nadien, onder nummer 20200722/0083098.
- 25 juni 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 5 augustus nadien, onder nummer 20200805/0090304.
- 20 januari 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 18 februari 2021 nadien, onder nummer 20210218/0022138.
- 17 november 2021, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 21 december 2021 nadien, onder nummer 20211221/0148585
- 20 juni 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 2 augustus 2022 nadien onder nummer 20220802/0093038 en 6 februari 2023, onder nummer 20230206/0017983
- 7 juli 2022, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 23 december 2022 nadien, onder nummer 20221223/0151634
- 24 januari 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 1 maart 2023 nadien, onder nummer 20230301/0030017.
- 26 april 2023, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 24 juli 2023 nadien, onder nummer 20230724/0094648.
- 26 juni 2025, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 4 augustus 2025 nadien, onder nummer 20250804/0099255.
- 15 december 2025, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 5 januari 2026 nadien, onder nummer 20260105/0300673.

Gecoördineerde tekst der statuten Per 15 december 2025

Wanneer in deze statuten wordt verwezen naar ‘de toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap’, wordt daarmee bedoeld ‘de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschap’.

TITEL I - VORM - NAAM - ZETEL - DOEL - BELEGGINGSBELEID - DUUR

ARTIKEL 1 - VORM EN NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap.

Zij is onderworpen aan het wettelijk stelsel van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, genaamd ‘openbare GVV’ of ‘OGVV’. Zij draagt de naam ‘CARE PROPERTY INVEST’, afgekort ‘CP Invest’.

Deze maatschappelijke naam van de vennootschap en het geheel van de documenten die zij voortbrengt (inbegrepen alle akten en facturen) bevatten de vermelding ‘Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht’ of ‘OGVV naar Belgisch recht’, of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

Tevens dient de maatschappelijke naam steeds door de woorden ‘naamloze vennootschap’ of de afkorting ‘NV’ te worden voorafgegaan of gevolgd.

De vennootschap is onderworpen aan de op elk ogenblik toepasselijke regelgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en in het bijzonder aan de bepalingen van Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de ‘GVV-Wet’) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen (het ‘GVV-KB’) zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

De vennootschap is eveneens onderworpen aan het Besluit van de Vlaamse regering van drie mei negentienhonderd vijftennegentig tot regeling van de vrijstelling inzake successierechten verbonden aan de maatschappelijke rechten in vennootschappen opgericht in het kader van de realisatie en/of financiering van investeringsprogramma’s van serviceflats, zoals van tijd tot tijd gewijzigd en met ingang van 1 januari 2015 ingevoegd in artikel 2.7.6.0.1. van het Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit (de ‘Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013’).

ARTIKEL 2 - ZETEL

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest.

Hij mag bij beslissing van de raad van bestuur overgeplaatst worden naar gelijk welke andere plaats in België, mits inachtneming van de taalwetgeving.

De vennootschap mag, bij beslissing van de raad van bestuur, administratieve zetels, burelen, bijhuizen, agentschappen en kantoren vestigen op gelijk welke andere plaats in België of in het buitenland.

Voor de toepassing van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is de website van de vennootschap www.carepropertyinvest.be. Het e-mailadres van de vennootschap is info@carepropertyinvest.be.

ARTIKEL 3 - VOORWERP

De vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp,

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;

(b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance’ overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het Koninklijk Besluit plaatsing van 15 juli 2011;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, (Finance) and Maintain’ overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate’ overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen. De activiteit, zoals omschreven in de voorafgaande leden, dient betrekking te hebben op het financieren en realiseren van (i) wat het Vlaams Gewest betreft, uitsluitend projecten betreffende hoofdzakelijk (a) het tot stand brengen van serviceflatgebouwen vermeld in artikel 88, §5, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) of (b) onroerende goederen voor voorzieningen in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 of (c) onroerende goederen voor personen met een handicap, (ii) wat de Europese Economische Ruimte, uitgezonderd het Vlaamse Gewest, betreft, projecten gelijkaardig aan de projecten vermeld onder (i), of (iii) onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn of (iv) andere projecten die van tijd tot tijd toegelaten zijn onder de toepasselijke wetgeving inzake de vrijstelling van successierechten, zonder intrekking van de erkenning onder die wetgeving’ (hierna samen, ‘Projecten’).

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap, in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor in de zin van de GVV-Wet, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, renovatie, de inrichting, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- als hoofddactiviteit of ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven (met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts de hoofddactiviteit kan zijn, zoals bepaald in, en voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van, artikel 17, derde lid van het GVV-KB);
- activiteiten ontwikkelen in het kader van publiek-private samenwerking, al dan niet ondergebracht in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap;
- initieel minder dan 25% aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld onder (c) van dit artikel worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfasen van het PPS-project als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de activiteiten van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen; en

- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap zal, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, binnen de hogervermelde grenzen, alle onroerende, roerende, financiële, commerciële en industriële verrichtingen mogen doen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel of welke eenvoudig van aard zijn om de verwezenlijking ervan na te streven of te vergemakkelijken, en dit zowel in het binnen- als in het buitenland.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en binnen de hogervermelde grenzen, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijk herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

ARTIKEL 4 - VERBODSBEPALINGEN

De vennootschap mag niet optreden als vastgoedpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, tenzij het occasionele verrichtingen betreft.

Het is de vennootschap verboden:

- 1° deel te nemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- 2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- 3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen; en
- 4° contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

ARTIKEL 5 - DUUR

De vennootschap wordt voor een onbepaalde duur opgericht en begint te werken op de datum van haar oprichting.

Zij kan worden ontbonden door een beslissing van de algemene vergadering beraadslagend volgens de voorwaarden en vormen vereist voor een statutenwijziging.

TITEL II - KAPITAAL - AANDELEN - ANDERE EFFECTEN

ARTIKEL 6 - KAPITAAL

Het kapitaal bedraagt tweehonderdeenenvijftig miljoen vijfhonderd tweeduizend negenhonderdachtentwintig euro zes cent (€ 251.502.928,06).

Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door tweeënveertig miljoen tweehonderdtweeënzeventigduizend negenhonderdtweeënveertig (42.272.952) aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Alle aandelen dienen van bij de onderschrijving volledig volgestort te zijn.

ARTIKEL 7 - TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het kapitaal te verhogen ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd op iedere wijze toegelaten onder de toepasselijke regelgeving, o.a. door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle

eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terug betaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

Desgevallend, dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

ARTIKEL 8 - WIJZIGING VAN HET KAPITAAL

Onverminderd de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de raad van bestuur, en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een buitengewone algemene vergadering ten overstaan van een Notaris en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de vennootschap verboden rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Ter gelegenheid van elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien de algemene vergadering besluit om een uitgiftepremie te vragen, dient deze op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans te worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij vermindering van het geplaatst kapitaal moeten de aandeelhouders die zich in gelijke omstandigheden bevinden, gelijk worden behandeld, en dienen de overige regels vervat in de dwingende bepalingen van de toepasselijke regelgeving te worden geëerbiedigd.

8.1 Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving.

Desgevallend dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10 % van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de kapitaalverhoging in geld evenmin van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.2 Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de artikelen 7:196 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbreng-overeenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 8.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

4. het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De raad van bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder dit artikel 8.2 zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

8.3 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In dit geval verwijst ‘datum van de inbrengovereenkomst’ naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

ARTIKEL 9 - AARD VAN DE AANDELEN

De aandelen zijn zonder vermelding van de nominale waarde.

De aandelen kunnen, naar keuze van de aandeelhouder en volgens de beperkingen opgelegd door de wet, op naam of gedematerialiseerd zijn.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik kosteloos schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Het gedematerialiseerd effect wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening, op naam van de eigenaar of de houder, bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsofstelling en wordt overgedragen door overschrijving van rekening op rekening. Het aantal van de op elk ogenblik in omloop zijnde gedematerialiseerde aandelen, wordt in het register van aandelen op naam ingeschreven op naam van de vereffeningsofstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register van de nominatieve aandelen bijgehouden. Dit register van de effecten op naam mag worden aangehouden in elektronische vorm. Elke titularis van effecten kan kennisnemen van het register met betrekking tot zijn effecten.

ARTIKEL 10 - EFFECTEN

De vennootschap kan, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en mits inachtnaam van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, in overeenstemming met de daar voorgeschreven regels en de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

ARTIKEL 11 - UITOEFENING VAN AAN DE AANDELEN VERBODEN RECHTEN

Ten aanzien van de vennootschap zijn de aandelen ondeelbaar. Indien een aandeel aan verschillende personen toebehoort of indien de aan een aandeel verbonden rechten zijn verdeeld over meerdere personen, mag de raad van bestuur de uitoefening van de eraan verbonden rechten opschorten totdat één enkele persoon tegenover de vennootschap als aandeelhouder is aangewezen.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker, behoudens andere overeenkomst met de blote eigenaar

ARTIKEL 12 - (BLANCO)

ARTIKEL 13 - OVERDRACHT VAN AANDELEN

De aandelen zijn vrij overdraagbaar.

ARTIKEL 14 - VERWERFING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ingevolge de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020, is het de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven of in pand te nemen met een maximum van tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.

Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2020.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden gesteld door de raad van bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de algemene vergadering, mits het respecteren van de toepasbare marktreglementeringen.

Het is de raad van bestuur toegestaan eigen aandelen die genoteerd zijn te vervreemden conform artikel 7:218, §1, lid 1, 2° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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

ARTIKEL 15 - KENNISGEVING VAN BELANGRIJKE DEELNEMINGEN

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven en het Koninklijk Besluit van veertien februari tweeduizend en acht op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de ‘Transparantiewetgeving’), dient elke natuurlijke of rechtspersoon aan de vennootschap en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt, wanneer het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procenten, van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt, onder de voorwaarden bepaald door de Transparantiewetgeving. Met toepassing van artikel 18 van de Wet van twee mei tweeduizend en zeven, geldt deze verplichting eveneens wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden de grens van drie procent (3%) van het totaal van de bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt.

TITEL III - BESTUUR EN CONTROLE

ARTIKEL 16 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur telt een variabel aantal leden. Het minimumaantal bestuurders bedraagt vijf. De bestuurders dienen geen aandeelhouder te zijn. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De duur van de opdracht van bestuurder mag vier jaar niet overschrijden. Uittredende bestuurders zijn herbenoembaar.

De leden van de raad van bestuur worden benoemd door de algemene vergadering, die tevens hun bezoldiging vaststelt. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald in functie van de verrichtingen en transacties die de vennootschap realiseert.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de eerst volgende algemene vergadering na het verstrijken van de duur van het respectieve mandaat, die voor zover dit noodzakelijk is in het licht van het wettelijk en statutair aantal bestuurders, in nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Indien een bestuursmandaat om welke reden ook openvalt, zal, onverminderd hetgeen bepaald is in artikel 17, een nieuwe bestuurder worden gekozen.

De effectieve leiding over de vennootschap dient te worden toevertrouwd aan ten minste twee personen, die, net zoals de leden van het bestuursorgaan, moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid, en moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen gestelde vereisten.

De benoeming van de bestuurders en van de effectieve leiding wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

ARTIKEL 17 - VOORTIJDIGE VACATURE

Indien een bestuurdersmandaat voor welke reden ook openvalt, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengkomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van het voorgaande artikel 16 en de van toepassing zijnde regelgeving.

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Elke op deze wijze door de algemene vergadering benoemde bestuurder beëindigt de opdracht van de bestuurder die hij vervangt.

ARTIKEL 18 - VOORZITTERSCHAP

De raad van bestuur kiest een voorzitter onder zijn bestuurders. De voorzitter zit de raad van bestuur voor.

ARTIKEL 19 - VERGADERINGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur wordt bijeengeroepen door de voorzitter of door twee bestuurders wanneer de belangen van de vennootschap het vereisen.

De oproepingen vermelden plaats, datum, uur en agenda van de vergadering en worden ten minste twee volle dagen vóór de vergadering per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze verzonden.

Indien de voorzitter verhinderd is, wordt de raad van bestuur voorgezeten door de oudste aanwezige niet-uitvoerende bestuurder.

Elke bestuurder die een vergadering van de raad bijwoont of zich erop laat vertegenwoordigen wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd.

ARTIKEL 20 - BERAADSLAGING

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien ten minste de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is.

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

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

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan een e-mailadres gecommuniceerd aan de vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

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

De raad van bestuur kan vergaderen middels conference call, videoconferentie of gelijkaardige communicatiemiddelen door middel waarvan alle personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen.

Elke bestuurder kan tevens zijn advies per brief, e-mail of op een andere schriftelijke wijze meedelen aan de voorzitter.

Een beslissing kan worden aangenomen bij unaniem schriftelijk akkoord van alle bestuurders.

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

Onder voorbehoud van hetgeen hierna is bepaald, worden besluiten van de raad van bestuur bij meerderheid van uitgebrachte stemmen genomen.

Blanco of ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen binnen de raad van bestuur heeft de bestuurder die de vergadering voorzit doorslaggevende stem.

ARTIKEL 21 - NOTULEN

De beraadslagingen van de raad van bestuur worden vastgelegd in notulen die door de aanwezige leden worden ondertekend. Deze notulen worden in een speciaal register opgenomen dat wordt gehouden op de zetel van de vennootschap. De volmachten worden aan de notulen gehecht.

De afschriften of uittreksels, in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een persoon belast met het dagelijks bestuur ondertekend. Deze bevoegdheid kan worden opgedragen aan een lasthebber.

ARTIKEL 22 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap.

Hij is bevoegd alle daden te stellen die niet uitdrukkelijk door de wet of door de statuten aan de algemene vergadering zijn voorbehouden.

De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op evenals het jaarverslag.

De raad van bestuur stelt een of meerdere onafhankelijke waarderingsdeskundige(n) aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt desgevallend elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

ARTIKEL 23 - BIJZONDERE VOLMACHTEN

De raad van bestuur kan aan een lasthebber, zelfs indien deze geen aandeelhouder of bestuurder is, zijn bevoegdheden voor bijzondere en bepaalde aangelegenheden opdragen binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur in geval van overdreven volmacht.

ARTIKEL 24 - VERGOEDINGEN

De opdracht van bestuurder is bezoldigd. De vergoeding van de bestuurders wordt vastgesteld door de algemene vergadering.

De leden van de raad van bestuur hebben recht op terugbetaling van de kosten welke rechtstreeks met hun opdracht verbonden zijn.

ARTIKEL 25 - COMITÉS

25.1 Adviserende comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité respectievelijk remuneratiecomité op overeenkomstig artikel 7:99 en artikel 7:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

25.2 Overige comités

Onverminderd artikel 25.1, kan de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 7:98 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere andere adviserende comités oprichten.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling, de opdracht en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 26 - EXTERNE VERTEGENWOORDIGINGSMACHT

De vennootschap wordt in al haar handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, rechtsgeldig vertegenwoordigd hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij, binnen de perken van het

dagelijks bestuur, door twee leden van het college van dagelijks bestuur die gezamenlijk handelen.

De Vennootschap is tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door het bevoegde orgaan.

ARTIKEL 27 - DAGELIJKS BESTUUR

De raad van bestuur draagt het dagelijks bestuur alsmede de vertegenwoordiging aangaande het dagelijks bestuur van de vennootschap op aan een college van dagelijks bestuur dat bestaat uit minstens drie leden. Een bestuurder die tevens lid is van het college van dagelijks bestuur zal ‘gedelegeerd bestuurder’ genoemd worden.

ARTIKEL 28 - (BLANCO)

ARTIKEL 29 - CONTROLE

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen van de vennootschap vanuit het oogpunt van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving en de statuten, wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd onder de revisoren of revisorenvennootschappen die zijn erkend door de FSMA.

De algemene vergadering bepaalt met gewone meerderheid het aantal commissarissen en stelt hun bezoldiging vast.

De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige redenen door de algemene vergadering worden ontslagen, mits eerbiediging van de procedure beschreven in artikel 3:67 Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 30 - TAAK VAN DE COMMISSARISSEN

De commissarissen hebben, gezamenlijk of afzonderlijk, een onbeperkt recht van controle over alle verrichtingen van de vennootschap. Zij mogen ter plaatse inzage nemen van de boeken, de briefwisseling, de notulen en in het algemeen van alle geschriften van de vennootschap.

Er wordt hen ieder semester door de raad van bestuur een staat overhandigd waarop de actieve en passieve toestand van de vennootschap wordt samengevat.

De commissarissen kunnen zich bij de uitoefening van hun taak, op hun kosten, doen bijstaan door aangestelden of andere personen voor wie zij instaan.

TITEL IV - ALGEMENE VERGADERING

ARTIKEL 31 - DE ALGEMENE VERGADERING - SAMENSTELLING EN BEVOEGDHEDEN

De regelmatig samengestelde algemene vergadering vertegenwoordigt de algemeenheid van de aandeelhouders. De besluiten van de algemene vergadering zijn bindend voor alle aandeelhouders, zelfs voor de afwezigen of zij die tegenstemden.

ARTIKEL 32 - BIJEENKOMSTEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt gehouden op de laatste woensdag van de maand mei om elf uur.

Een buitengewone algemene vergadering kan worden bijeengeroepen telkens het belang van de vennootschap het vereist en moet worden bijeengeroepen telkens wanneer de aandeelhouders die samen één tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen erom vragen;

Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agendapunten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Tenzij anders vermeld in de oproeping vinden de algemene vergaderingen plaats op de zetel van de vennootschap.

ARTIKEL 33 - BIJEENROEPING

De raad van bestuur of de commissaris(sen) roept/roepen de algemene vergadering bijeen.

Deze oproepingen vermelden de plaats, datum, uur en agenda van de algemene vergadering alsook de voorstellen van besluit, en geschieden in de vorm en binnen de termijnen vereist door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Elk jaar wordt een algemene vergadering gehouden waarvan de agenda ten minste de volgende punten vermeldt: de bespreking van het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen), de bespreking en de goedkeuring van de jaarrekening en de bestemming van de nettowinst, de kwijting aan de bestuurders en de commissaris(sen), en in voorkomend geval, de benoeming van de bestuurders en de commissaris(sen).

De regelmatigheid van de bijeenroeping kan niet worden betwist indien alle aandeelhouders aanwezig of regelmatig vertegenwoordigd zijn.

ARTIKEL 34 - TOELATING

Een aandeelhouder kan slechts deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen, mits wordt voldaan aan de hiernavolgende vereisten:

Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de algemene vergadering en er het stemrecht uitoefenen op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de algemene vergadering. De veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgisch uur) geldt als registratiedatum.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door een erkende rekeninghouder of de vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór

de datum van de algemene vergadering worden verricht via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen om aan de vergadering deel te nemen via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, per post of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

De raad van bestuur zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de algemene vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, kan aan de aandeelhouders het recht worden verleend om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

ARTIKEL 35 - STEMMING BIJ VOLMACHT

Iedere aandeelhouder kan een volmacht geven om hem op de algemene vergadering te vertegenwoordigen, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De lasthebber moet geen aandeelhouder zijn.

Een aandeelhouder van de vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient te gebeuren via het e-mailadres van de vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, op de maatschappelijke zetel of per post.

De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

ARTIKEL 36 - BUREAU

Iedere algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij diens afwezigheid, door de oudste aanwezige bestuurder.

De voorzitter wijst een secretaris en twee stemopnemers aan, die geen aandeelhouder hoeven te zijn. Eén persoon kan zowel secretaris als stemopnemer zijn. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers vormen samen het bureau, dat wordt vervolledigd door de overige leden van de raad van bestuur.

ARTIKEL 37 - VERDAGING

De raad van bestuur mag op elke algemene vergadering, staande de zitting, de beslissing met betrekking tot de goedkeuring van de jaarrekening tot vijf weken verdagen.

Deze verdaging doet geen afbreuk aan de andere genomen besluiten, behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering hieromtrent. De volgende vergadering heeft het recht de jaarrekening definitief vast te stellen.

De raad van bestuur heeft tevens het recht elke andere algemene vergadering of elk ander agendapunt van de jaarvergadering tijdens de zitting met vijf weken uit te stellen, tenzij deze vergadering bijeengeroepen werd op verzoek van één of meer aandeelhouders die ten minste één vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen of door de commissaris(sen).

ARTIKEL 38 - AANTAL STEMMEN - UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Ieder aandeel geeft recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

ARTIKEL 39 - VERLOOP VAN DE ALGEMENE VERGADERING - BERAADSLAGING

Een aanwezigheidslijst waarop de naam van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt vermeld waarmee ze aan de vergadering deelnemen, wordt door ieder van hen of door hun lasthebber ondertekend alvorens de zitting wordt geopend.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen of besluiten over punten die niet op de agenda vermeld staan, tenzij alle aandeelhouders op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn en ze met eenparigheid besluiten tot uitbreiding van de agenda. De vereiste instemming staat vast indien geen verzet is aangetekend in de notulen van de vergadering.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor één of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, en mits aan de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen wordt voldaan, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de algemene vergadering te laten plaatsen en voorstellen tot besluit in te dienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

Dit geldt niet indien een algemene vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald en mits voor de eerste oproeping is voldaan aan de wettelijke bepalingen, de datum van de tweede vergadering in de eerste oproeping is vermeld en er geen nieuw punt op de agenda is geplaatst.

De vennootschap moet deze verzoeken uiterlijk op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de algemene vergadering ontvangen.

De te behandelen onderwerpen en de bijhorende voorstellen tot besluit die in voorkomend geval aan de agenda zouden worden toegevoegd, zullen worden bekendgemaakt overeenkomstig de modaliteiten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Indien een volmacht reeds ter kennis werd gebracht van de vennootschap vóór deze bekendmaking van een aangevulde agenda, dient de volmachthouder de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in acht te nemen.

De te behandelen onderwerpen en de voorstellen tot besluit die met toepassing van het voorgaande lid op de agenda zijn geplaatst, worden slechts besproken indien aan alle desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd voldaan.

De raad van bestuur geeft antwoord op de vragen die hem door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot zijn verslag of tot de agendapunten, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap of haar bestuurders zich hebben verbonden.

De commissarissen geven antwoord op de vragen die hun door de aandeelhouders, tijdens de vergadering of schriftelijk, worden gesteld met betrekking tot hun verslag, voor zover de mededeling van gegevens of feiten niet van dien aard is dat zij nadelig zou zijn voor de zakelijke belangen van de vennootschap of voor de vertrouwelijkheid waartoe de vennootschap, haar bestuurders of de commissarissen zich hebben verbonden. Zij hebben het recht ter algemene vergadering het woord te voeren in verband met de vervulling van hun taak.

Wanneer verschillende vragen over hetzelfde onderwerp handelen, mogen de raad van bestuur en de commissarissen daarop één antwoord geven. Zodra de oproeping gepubliceerd is, kunnen de aandeelhouders bovenvermelde vragen schriftelijk stellen, overeenkomstig de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig op vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

Behoudens andersluidende dwingende wettelijke of statutaire bepalingen, worden de besluiten genomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld. Bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

De stemmingen gebeuren door handopsteken of bij naamafroeping, tenzij de algemene vergadering er met eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over besluit.

De buitengewone algemene vergadering moet worden gehouden ten overstaan van een notaris die er een authentiek proces-verbaal van opmaakt. De algemene vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze beraadslagen en besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is het genoemde quorum niet bereikt, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig; de tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal.

Bovendien is een wijziging van de statuten alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk werd goedgekeurd door de FSMA en wanneer zij drie vierde van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen (dan wel enige andere bijzondere meerderheid voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd behaald), waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

ARTIKEL 40 - NOTULEN

Van elke algemene vergadering worden notulen opgemaakt.

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom vragen.

De afschriften in rechte of anderszins voor te leggen, worden door twee bestuurders of door een gedelegeerd bestuurder ondertekend.

In de notulen van de algemene vergaderingen wordt voor elk besluit het aantal aandelen vermeld waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, het percentage dat deze aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, het totale aantal geldig uitgebrachte stemmen, en het aantal stemmen dat voor of tegen elk besluit is uitgebracht, alsmede het eventuele aantal onthoudingen. Deze informatie wordt openbaar gemaakt via de website, binnen vijftien dagen na de algemene vergadering.

TITEL V - JAARREKENING - WINSTVERDELING

ARTIKEL 41 - BOEKJAAR - JAARREKENING - JAARVERSLAG

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar.

Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris op alsmede de jaarrekening. De bestuurders stellen tevens een verslag op waarin zij rekenschap geven van hun beleid, i.e. het jaarverslag. Dat verslag bevat een commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap. Dat verslag bevat eveneens de informatie voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waaronder een verklaring inzake deugdelijk bestuur, die er een specifiek onderdeel van vormt. Deze verklaring inzake deugdelijk bestuur bevat tevens het remuneratieverslag dat er een specifiek onderdeel van vormt.

De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, i.e. het controleverslag.

Van zodra de oproeping tot de vergadering is gepubliceerd, mogen de aandeelhouders kennisnemen van de jaarrekening en de andere stukken vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 42 - GOEDKEURING VAN DE JAARREKENING

De algemene vergadering hoort het jaarverslag en het verslag van de commissaris(sen) en beslist met een gewone meerderheid over de goedkeuring van de jaarrekening.

Na goedkeuring van de jaarrekening spreekt de algemene vergadering zich met een gewone meerderheid uit, bij afzonderlijke stemming, over de aan de bestuurders en de commissaris(sen) te verlenen kwijting.

Deze kwijting is slechts geldig indien de balans noch weglatingen, noch valse vermeldingen bevat die de werkelijke toestand van de vennootschap verbergen, en, wat betreft handelingen strijdig met de statuten, slechts wanneer deze speciaal in de oproeping werden aangeduid.

De raad van bestuur draagt er zorg voor dat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake binnen de dertig dagen na de goedkeuring van de jaarrekening worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen, de jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris, alsook de statuten van de vennootschap, worden eveneens ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving. De jaar- en halfjaarverslagen kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

ARTIKEL 43 - BESTEMMING VAN DE WINST

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering met gewone meerderheid van stemmen over de bestemming van de nettowinst. De vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving toegestane grenzen, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

ARTIKEL 44 - BETALING VAN DIVIDENDEN

De uitbetaling van de dividenden gebeurt op het tijdstip en op de plaats door de raad van bestuur vastgesteld.

De raad van bestuur kan, binnen de grenzen aangegeven in artikel 7:213 Wetboek van Vennootschappen en vereniging, interimdividenden uitkeren.

ARTIKEL 45 - (BLANCO)

TITEL VI - ONTBINDING - VEREFFENING

ARTIKEL 46 - VEREFFENING

In geval van ontbinding van de vennootschap, om welke reden of op welk tijdstip ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars benoemd door de algemene vergadering. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de rechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Bij gebreke van dergelijke benoeming, geschiedt de vereffening door de raad van bestuur handelend in hoedanigheid van vereffeningscomité. Ten aanzien van derden worden zij als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

De vereffenaars treden pas in functie nadat de bevoegde ondernemingsrechtbank is overgegaan tot de bevestiging van hun benoeming ingevolge de beslissing van de algemene vergadering.

Behoudens andersluidend besluit, treden de vereffenaars gezamenlijk op. Te dien einde beschikken de vereffenaars over de meest uitgebreide machten overeenkomstig de artikelen 2:87 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en

verenigingen, behoudens beperkingen opgelegd door de algemene vergadering.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

ARTIKEL 47 - VERDELING

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, wordt, het netto actief vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de aandelen terug te betalen.

Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

TITEL VII - ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 48 - WOONSTKEUZE

Ieder in het buitenland gedomicilieerde bestuurder, directeur en vereffenaar wordt voor de duur van zijn opdracht geacht woonstkeuze te doen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben op de zetel van de vennootschap, waar hem dagvaardingen en betekeningen betreffende de zaken van de vennootschap en de verantwoordelijkheid voor zijn bestuur, geldig kunnen worden gedaan met uitzondering van de oproepingen die zullen gebeuren overeenkomstig deze statuten.

De houders van aandelen op naam zijn verplicht de vennootschap kennis te geven van elke verandering van woonplaats. Bij ontstentenis van kennisgeving worden zij geacht keuze van woonplaats te hebben gedaan op hun laatst gekende woonplaats.

ARTIKEL 49 - RECHTSBEVOEGDHEID

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar bestuurders, haar effectenhouders en vereffenaars betreffende de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten wordt uitsluitend bevoegdheid toegekend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de vennootschap, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 50 - GEMEEN RECHT

De partijen verklaren zich volledig te schikken naar het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, alsook naar de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zoals van tijd tot tijd gewijzigd).

Bijgevolg worden de bepalingen van deze statuten waarin op ongeoorloofde wijze zou zijn afgeweken van de beschikkingen van voormelde wetten, geacht niet in huidige akte te zijn opgenomen, en worden de clausules die strijdig zijn met de gebiedende beschikkingen van deze wetten voor niet geschreven gehouden.

De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

Voor de vennootschap

De notaris

7. De openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV)

7.1 Definitie

De openbare geregementeerde vastgoedvennootschap (GVV) werd in het leven geroepen door de GVV-Wet van 12 mei 2014 zoals laatst gewijzigd door de wet van 28 april 2020. De GVV-Wet definieert de GVV als een vennootschap die (i) wordt opgericht voor onbepaalde duur, (ii) de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4 of artikel 76/5 van de GVV-Wet (zie hieronder) en (iii) als zodanig vergund is door de FSMA. De ‘openbare geregementeerde vastgoedvennootschap’ (afgekort ‘openbare GVV’) is een GVV waarvan de aandelen tot de handel op een geregementeerde markt zijn toegelaten en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen. Een openbare GVV is bijgevolg beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient verspreid te zijn onder het publiek (‘free float’).

De openbare GVV oefent overeenkomstig de GVV-Wet een activiteit uit die erin bestaat:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van artikel 7, 1, b van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet;
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere: (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance’ overeenkomsten, (ii) DB(F) M-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, (Finance) and Maintain’ overeenkomsten; (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde ‘Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate’

overeenkomsten; en/of (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan: (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken. (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van: (i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en groene energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen; (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen; (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare en/of groene energie en de daarmee verband houdende goederen; of (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

Onder vastgoed wordt verstaan, het ‘vastgoed’ in de zin van de GVV-Wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De GVV’s staan onder het toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich o.a. houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Care Property Invest had sinds haar oprichting tot 25 november 2014 het statuut van vastgoedbevak. Op 25 november 2014 heeft de Vennootschap het statuut van openbare GVV aangenomen.

7.2 Algemene kenmerken

7.2.1 Activiteiten

De openbare GVV moet de hogergestelde activiteiten uitoefenen.

In dat kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare GVV alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen (art. 4, §1 GVV-Wet).

De openbare GVV volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden en stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe (i) oefent de openbare GVV haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, (ii) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers, en (iii) heeft zij operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen. Met andere woorden, een openbare GVV is een operationele en commerciële vastgoedvennootschap.

Zij kan de volgende types van ‘vastgoed’ bezitten (zoals gedefinieerd door de GVV-Wet):

Gewoon vastgoed:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele geregementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat, in laatstgenoemd geval, de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend.

Ander vastgoed (zij het binnen bepaalde grenzen):

- vi. aandelen van openbare en institutionele vastgoedbevaks;
- vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst;
- viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de AICB-Wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de ‘Real Estate Investment Trusts’ (verkort ‘REITs’) genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;

xi. rechten van deelneming in een GVBf.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van

Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

De openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt (identieke regel aan deze van toepassing op de vastgoedbevaks) en mag geen ‘ander vastgoed’ (vermeld in punten vi tot xi) alsook optierechten op dergelijke activa bezitten, dan voor zover de reële waarde ervan 20% van haar geconsolideerde activa niet overschrijdt.

De activiteit van de Vennootschap bestaat erin om onroerende goederen (in het bijzonder alle woonvormen vervat onder het woonzorgdecreet met uitbreiding van woningen voor mensen met een beperking) ter beschikking te stellen van gebruikers, en om haar vastgoed actief te ontwikkelen en te beheren. De meerwaarde die Care Property Invest hierin levert, bestaat in het aanbieden van op maat gemaakte vastgoedoplossingen, waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeftes van de gebruikers. Care Property Invest gaat daartoe over tot eigen ontwikkelingen van onroerende goederen, renovaties, uitbreidingen, enz. Care Property Invest wil haar expertise en knowhow die in het verleden werd opgebouwd tijdens de realisatie van 2.000 (gesubsidieerde) serviceflats, verder inzetten om ook in de toekomst projecten te verwezenlijken die zijn voorzien in het Woonzorgdecreet. Dit omvat woonzorgcentra, centra voor kortverblijf, dagverzorgingscentra, dienstencentra, groepen van assistentiewoningen, alsook alle woonvoorzieningen voor mensen met een beperking.

7.2.2 Verplichtingen

Om toegang te krijgen en te behouden tot het statuut van de openbare GVV en het voor deze Vennootschap voorziene regime van fiscale transparantie (zie verder), is de Vennootschap onderworpen aan onder meer de volgende verplichtingen:

Uitkeringsverplichting (de ‘pay-out ratio’): de openbare GVV moet (bij een positief resultaat) ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uitkeren als vergoeding van het kapitaal: 1°) 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkeringen, 2°) de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast;

Beperking van de schuldratio: de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mogen niet uitstijgen boven 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa; indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, moet de openbare GVV een financieel plan opstellen samen met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Diversificatie van het vastgoed: de activa van de openbare GVV moeten op zodanige wijze gediversifieerd zijn dat een passende spreiding van de risico’s kan worden verzekerd in termen van vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder; geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed dat ‘één enkel vastgoedgeheel’ vormt (onder voorbehoud van de door de FSMA toegestane uitzonderingen en voor zover dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en van haar dochtervennootschappen niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten).

Risicobeheer: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid, zij kan enkel intekenen op afdekkingsinstrumenten (met uitzondering van elke verrichting met een speculatief karakter) indien de statuten dit toelaten, en deel uitmaken van een beleid ter dekking van financiële risico’s. Dit beleid zal moeten bekendgemaakt worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Beheersstructuur en organisatie: de Vennootschap moet, als openbare GVV, beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen overeenkomstig het GVV-regime, over een passend interne controlesysteem, een passende onafhankelijke interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliance functie en een passend integriteitsbeleid.

7.2.3 Fiscale gevolgen

Fiscaal regime van de GVV

De belastbare basis van de GVV is beperkt tot de niet-aftrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op ‘geheime commissielonen’ op de uitgaven die niet behoorlijk verantwoord zijn. De GVV kan niet genieten van de verlaagde tarieven van de vennootschapsbelasting.

Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten, maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exittaks. Het tarief van de exittaks bedraagt momenteel 15%.

De GVV is onderworpen aan de ‘abonnementstaks’ van de artikelen 161 en 162 van het Wetboek Successierechten.

Het fiscale regime voor de aandeelhouders van de GVV

De onderstaande paragrafen vatten bepaalde gevolgen samen van de eigendom en de overdracht van aandelen in een GVV naar Belgisch fiscaal recht. Deze samenvatting baseert zich op de fiscale wetten, de regelgeving en de administratieve commentaren die in België van toepassing zijn zoals ze van kracht zijn op de datum van de opstelling van dit document en wordt opgenomen onder voorbehoud van wijzigingen van het Belgisch recht, met inbegrip van wijzigingen met retroactief effect. Deze samenvatting houdt geen rekening met, noch behandelt zij, het fiscaal recht van andere landen dan België en zij houdt geen rekening met bijzondere omstandigheden eigen aan elke aandeelhouder. De aandeelhouders worden uitgenodigd om hun eigen adviseurs te raadplegen.

Natuurlijke personen met woonplaats in België

De door een GVV aan een natuurlijke persoon met woonplaats in België uitgekeerde dividenden, geven aanleiding tot de inning van een roerende voorheffing aan het verlaagd tarief van 15%. De Vennootschap voldoet immers aan de vereiste dat tenminste 80%, conform de programmawet van 27 december 2021, van het vastgoed belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn. De portefeuille van Care Property Invest bestaat immers volledig uit dergelijk vastgoed en kan overeenkomstig haar statutair doel ook enkel uit dergelijk vastgoed bestaan.

De door de GVV ingehouden voorheffing heeft voor de Belgische aandeelhouder-natuurlijke persoon een bevrijdend karakter.

Belgische binnenlandse vennootschappen

Door de wet tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën van 18 december 2016 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 20 december 2016 kunnen de aandeelhouders van Care Property Invest vanaf 1 januari 2017 opnieuw genieten van het verlaagd tarief van 15%.

Deze dividenden geven in principe geen recht op de aftrek als definitief belaste inkomsten bij de Belgische aandeelhouder-vennootschap, zoals dit ook het geval is voor de dividenden van de vastgoedbevak.

De meerwaarden op de aandelen van de GVV zijn niet vrijgesteld van de vennootschapsbelasting, net zoals het geval is voor de meerwaarden op de aandelen van vastgoedbevaks.

De roerende voorheffing ingehouden op de door de GVV uitgekeerde dividenden is in de regel verrekenbaar met de vennootschapsbelasting en het eventuele surplus is terugbetaalbaar voor zover de vennootschap- aandeelhouder de volledige eigendom van de aandelen heeft gehad op het moment van de toekenning of de betaalbaarstelling van het dividend en in zoverre dat deze toekenning of betaalbaarstelling geen waardevermindering of minderwaarde van deze aandelen met zich meebrengt.

Aandeelhouder-niet-inwoner

De door de GVV aan een aandeelhouder-niet-inwoner uitgekeerde dividenden geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 15% indien de GVV minstens 80%, belegd in vastgoed dat bestaat uit onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden.

Bepaalde niet-inwoners die gevestigd zijn in landen waarmee België een overeenkomst tot het vermijden van dubbele belasting heeft gesloten, kunnen, onder bepaalde voorwaarden en mits bepaalde formaliteiten, genieten van een vermindering of een vrijstelling van de roerende voorheffing.

Taks op beurstransacties

De aankoop en de verkoop en elke andere verkrijging en overdracht ten bezwarende titel in België van bestaande aandelen van de GVV (secundaire markt) door de tussenkomst van een ‘professionele tussenpersoon’ maken, zoals dit het geval is voor de vastgoedbevaks, in de regel het voorwerp uit van de taks op beurstransacties, op heden aan een tarief van 0,12%/0,35%/1,32% al naargelang de aard van de effecten met een maximum van € 1.300/€ 1.600/€ 4.000 per transactie en per partij.

Erfbelasting

De aandelen van Care Property Invest kunnen onder de voorwaarden, zoals gesteld onder artikel 2.7.6.0.1 van de VCF (Vlaamse Codex Fiscaliteit) genieten van een vrijstelling van erfbelasting. De Vennootschap bezit immers haar erkenning in de zin van dit artikel. De wijziging van statuut van BEVAK naar GVV heeft dus op geen enkele wijze een invloed op deze vrijstelling.



Uitgekeerde dividenden,

aan natuurlijke personen

met een woonplaats in

België, door een GVV

die voor meer dan 80%

investeert in zorgvastgoed,

zijn onderhevig aan het

verlaagd tarief van 15%

roerende voorheffing.

Lexicon

IX.



 **care
property
invest**

IX. Lexicon

1. Definities

1.1 Aanschaffingswaarde

Immateriële vaste activa:
de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Materiële vaste activa:
de aanschaffingswaarde omvat de geactiveerde kosten exclusief btw.

Vorderingen financiële leasing:
de aanschaffingswaarde omvat de volledige investeringskost inclusief btw.

Vastgoedbeleggingen:
de aanschaffingswaarde omvat de conventionele waarde opgenomen in de berekening van de prijs. Voor projecten via een inbreng in natura wordt de prijs bepaald op basis van de inbrengovereenkomst. Voor ontwikkelingsprojecten omvat de aanschaffingswaarde de prijs die betaald werd voor de grond vermeerderd met de reeds gemaakte bouwkosten.

1.2 AVIQ

Agence pour une Vie de Qualité (AVIQ) is een Waalse overheidsinstelling die verantwoordelijk is voor beleid en ondersteuning rond gezondheid, welzijn en maatschappelijke zorg, waaronder ook de erkenning en opvolging van woonzorgcentra.

1.3 BER

Een Building Energy Rating (BER) wordt gebruikt in Ierland en beoordeelt een gebouw op basis van hoe energiezuinig dit is. De schaal loopt van A tot en met G, waarbij gebouwen met een A-label het meest energiezuinig zijn en gebouwen met een G-label het minst.

1.4 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad is de uitkomst van het totaal aantal effectief bewoonde wooneenheden ten opzichte van het totale aantal wooneenheden (zowel de bewoonde als de leegstaande). Wat betreft de initiële portefeuille, is de erfpachtvergoeding die overeengekomen werd in desbetreffende overeenkomsten verschuldigd, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de acquisities uit het nieuwe vastgoedprogramma wordt het leegstandsrisico overgedragen aan de exploitant, met uitzondering van het project ‘Tilia’ in Gullegem.

1.5 BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment’s Environmental Assessment Method) is wereldwijd de leidende methode voor het beoordelen van de duurzaamheid van projecten in de gebouwde omgeving. Deze methode zet de standaard voor beste praktijken op gebied van duurzaam ontwerp.

1.6 Bulletkrediet

Krediet waarvan de hoofdsom in één keer wordt afgelost aan het einde van de looptijd en waarbij gedurende de looptijd van het krediet enkel de interestlasten verschuldigd zijn.

1.7 Compliance officer

De Compliance officer ziet toe op de naleving van de wetten, reglementen en gedragsregels die van toepassing zijn op de Vennootschap en meer in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de Vennootschap en beheert het compliancerisico van de Vennootschap.

1.8 Corporate Governance

Deugdelijk beheer van de onderneming. Deze principes, zoals transparantie, integriteit en evenwicht tussen de verantwoordelijken steunen op de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 (‘Code 2020’), zoals deze beschikbaar is op de website www.corporategovernancecommittee.be.

1.9 CSRD

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een Europese richtlijn die bedrijven binnen de scope van de wetgeving verplicht om uitgebreider, transparanter en consistentere rapporteren over duurzaamheidsinformatie. De richtlijn vervangt en breidt de bestaande rapporteringsverplichtingen uit en verplicht deze bedrijven om zowel duurzaamheidsimpacten als risico’s en kansen te rapporteren volgens de principes van dubbele materialiteit. De rapportering dient te gebeuren volgens de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

1.10 Dividendrendement

Bruto- of nettodividend gedeeld door de slotkoers van het aandeel Care Property Invest tijdens het betreffende boekjaar of op een bepaald tijdstip of gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie (zonder kosten).

1.11 Double net

Double net huurovereenkomsten betreffen overeenkomsten waarbij alle eigenaarslasten (verzekeringen, belastingen en volledige onderhoud) worden overgedragen aan de exploitant met uitzondering van de werkzaamheden aan de structuur dan wel de gevel van de gebouwen. De Vennootschap heeft slechts één project in portefeuille dat afgesloten werd met een erfpachtovereenkomst van het type ‘double net’, zijnde het project ‘Les Terrasses du Bois’ in Watermaal-Bosvoorde.

1.12 Dubbele materialiteit

Een dubbele materialiteitsanalyse is een methodiek om te bepalen welke duurzaamheidsthema’s voor een organisatie het meest relevant zijn. Ze kijkt zowel naar het effect van duurzaamheidsfactoren op de onderneming zelf (financiële materialiteit – outside-in) als naar de impact van de onderneming op mens en milieu (impactmaterialiteit – inside-out). Deze analyse helpt bij het identificeren van materiële thema’s die strategische besluitvorming en duurzaamheidsrapportering aansturen.

1.13 EPC

Een energieprestatiecertificaat (EPC) is een document dat weergeeft hoe energiezuinig een gebouw of gebouweenheid is.

1.14 EPRA

European Public Real Estate Association (EPRA) is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, (duurzaamheids)rapportering en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

1.15 Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 15 jaar en maximaal 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk gebruiksrecht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot en gebruik van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter – behoudens andersluidend beding – een jaarlijkse vergoeding, ‘canon’ genaamd (Titel 7 ‘Erfpacht’ boek 3 ‘Goederen’ van het Burgerlijk Wetboek).

Erfpachtovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht op 1 september 2021, vallen behoudens afwijking daarvan onder de oude regelgeving van het Burgerlijk Wetboek, en beschikken zodus over een minimum duurtijd van 27 jaar.

1.16 ESRS

De European Sustainability Reporting Standards (ESRS) zijn Europese rapporteringsstandaarden die bepalen welke duurzaamheidsinformatie bedrijven binnen de scope van de CSRD moeten verstrekken. De standaarden vertalen het principe van dubbele materialiteit naar concrete rapporteringsvereisten over milieu-, sociale en governanceonderwerpen. Ze zorgen voor structuur, vergelijkbaarheid en transparantie in duurzaamheidsverslaggeving binnen de Europese Unie.

1.17 Evaluatiemethode vastgoed

De evaluatie wordt uitgevoerd volgens de specifieke waarderingsmethoden van elke vastgoeddeskundige:

Stadim

De waardering is gebaseerd op een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen (Discounted Cash Flow, DCF), waarbij expliciete veronderstellingen over toekomstige inkomsten en restwaarde worden gehanteerd. De actualisatievoet houdt rekening met marktrentes, verhoogd met een risicopremie voor vastgoedinvesteringen. Daarnaast wordt conservatief rekening gehouden met rente- en inflatieschommelingen.

De resultaten worden getoetst aan eenheidsprijzen en rendementen van vergelijkbare verkooptransacties, waarbij correcties worden toegepast voor eventuele verschillen. Deze methodiek waarborgt een nauwkeurige en realistische waardebepaling, met inachtneming van financiële risico’s en marktomstandigheden.

Cushman & Wakefield

De waardering wordt uitgevoerd op basis van de termijn- en reversiemethode. Deze methode combineert twee componenten:

1. De termijnwaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst of het zakelijk recht. Bij de berekening wordt rekening gehouden met de huidige huurinkomsten voor deze periode. Indien er niet-terugvorderbare kosten ten laste van de eigenaar zijn, worden deze afgetrokken van de huidige huur. Vervolgens wordt de gecorrigeerde huurwaarde vermenigvuldigd met een multiplicator. De actualisatievoet wordt bepaald op basis van de risicovrije rentevoet, vergelijkbare transacties, interne expertise, de solvabiliteit van de huurder, de staat van het gebouw en de aantrekkelijkheid van de locatie.

2. De reversiewaarde geeft de verwachte waarde van het vastgoed weer aan het einde van de looptijd. Afhankelijk van het type eigendom wordt een exitprijs of een exit yield vastgesteld, al dan niet inclusief CAPEX-provisies. De berekende waarde wordt geïndexeerd naar het einde van de looptijd en vervolgens verdisconteerd naar de waarderingsdatum.
3. De uiteindelijke investeringswaarde van het vastgoed wordt bepaald door de termijnwaarde en de reversiewaarde samen te voegen.

CBRE

De waardering wordt uitgevoerd volgens de investeringsmethode, waarbij de huidige en geprojecteerde huurinkomsten worden gekapitaliseerd. De contractuele huur wordt gekapitaliseerd tegen een marktafhankelijk rendement, dat wordt getoetst aan de schatting van duurzame inkomsten.

Bij de bepaling van het rendement worden diverse factoren in overweging genomen, waaronder de kwaliteit en locatie van het vastgoed, de financiële draagkracht van de huurder en eventuele garanties.

De door CBRE toegepaste rendementen zijn gebaseerd op langetermijnmarkthuren en houden rekening met de locatie, de aantrekkelijkheid voor bewoners, de overeengekomen huurniveaus, de huur als percentage van EBITDARM en de financiële stabiliteit van de huurder.

Om de marktconforme huur te bepalen, worden financiële gegevens en prognoses geanalyseerd. Hierbij wordt onder andere gebruikgemaakt van een gangbaar percentage van de EBITDAR, waarbij 55% een veelgebruikte norm is in Ierland. Marktvergelijkingen vormen de basis voor de rendementsbepaling, met aanpassingen om het groeipotentieel van de exploitant en de huurverplichtingen in kaart te brengen.

De huurinkomsten worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex (CPI) gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, wat bijdraagt aan een stabiele en voorspelbare inkomstenstroom.

Voor alle vastgoeddeskundigen geldt dat ontwikkelingsprojecten, zoals nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingswerken, tijdens de ontwikkelingsfase worden gewaardeerd door de uitstaande ontwikkelkosten af te trekken van de verwachte waarde. Deze verwachte waarde wordt bepaald op basis van de hierboven beschreven methoden.

1.18 Exittaks

De vennootschappen die hun erkenning als gereguleerde vastgoedvennootschap of gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds vragen of die fusioneren met een gereguleerde vastgoedvennootschap, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exittaks. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves.

Het huidige exittakspercentage bedraagt 15%.

1.19 Free float

De free float is het aantal aandelen dat vrij op de beurs circuleert en dus in handen is van het publiek.

1.20 FSMA

De Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, zoals bedoeld in de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en financiële diensten.

1.21 Gesloten periode

Periode waarin personen met een leidinggevende functie en hun nauw verwante personen, alsook alle personen opgenomen op de lijst van personen met voorkennis conform de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten (de zogenaamde ‘insiderslijst’) van Care Property Invest, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Care Property Invest mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden vermeld in het Verhandelingsreglement van Care Property Invest, dat deel uitmaakt van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website, www.carepropertyinvest.be.

1.22 GVV-KB

Het Koninklijk Besluit d.d. 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 16 juli 2014 en nadien gewijzigd, laatst op 23 april 2018.

1.23 GVV-Wet

De Wet d.d. 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad d.d. 30 juni 2014 en nadien gewijzigd, laatst door de Wet van 22 oktober 2017, B.S. 9 november 2017.

1.24 IAS/IFRS-normen

De internationale boekhoudnormen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), die de internationale normen voor het opstellen van jaarrekeningen uitwerkt. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze regels in hun geconsolideerde rekeningen toepassen voor de boekjaren die beginnen vanaf 1 januari 2005. In overeenstemming met het KB van 13 juli 2014, past Care Property Invest deze regels vanaf het boekjaar beginnend op 1 januari 2007 toe op haar enkelvoudige jaarrekening.

1.25 Interest rate swap

Financieel instrument waarbij partijen contractueel overeenkomen interestbetalingen uit te wisselen over een bepaalde periode. Het laat toe aan partijen om vaste rentevoeten te ruilen voor vlottende rentevoeten en vice versa. De Vennootschap heeft enkel Interest rate swaps die haar toelaten om vlottende rentevoeten om te ruilen naar vaste rentevoeten.

1.26 Investeringswaarde

De investeringswaarde is de waarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige en waarvan noodzakelijke bijkomende mutatiekosten zijn inbegrepen (voorheen ‘waarde vrij op naam’ genoemd).

1.27 IPCC

Intergovernmental Panel on Climate Change. Het IPCC is een intergouvernementele organisatie van de Verenigde Naties. Het IPCC zorgt ervoor dat beleidsmakers steeds over de meest relevante en actuele informatie uit het wetenschappelijke onderzoek rondom klimaatverandering kunnen beschikken.

1.28 LCA

De levenscyclusanalyse (LCA) is een holistische analyse die de totale milieubelasting van een product of gebouw gedurende de hele levenscyclus in kaart brengt.

1.29 Looptijd

Gewogen gemiddelde looptijd van de huurcontracten, waarbij het gewicht gelijk is aan de verhouding van de huuropbrengst tot de totale huuropbrengsten van de portefeuille (een synoniem is ‘duration’).

1.30 Liquidity provider

Een liquidity provider is een financiële instelling (in het geval van Care Property Invest: KBC Securities) die onder toezicht van Euronext en de FSMA een opdracht van marktanimatie uitvoert met betrekking tot de aandelen van de Vennootschap. De opdracht van marktanimatie heeft tot doel om de liquiditeit van transacties in aandelen van de Vennootschap te bevorderen en meer in het bijzonder een gepaste interactie tussen vraag en aanbod te favoriseren en aldus een vrije werking van de markt te bevorderen om zo de koersschommelingen in het aandeel te reduceren.

1.31 Marktkapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

1.32 Minimale uitkeringsplicht

Volgens artikel 13 van het GVV-KB dient de Vennootschap als vergoeding van het kapitaal een bedrag uit te keren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van de aangepaste EPRA-winst (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B);
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Voor de berekening van de bedragen (A) en (B) verwijzen we naar hoofdstuk VII. Jaarrekening, rubriek ‘4.5 Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV’ op pagina 334.



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

1.33 MSCI

MSCI ESG-ratings geven een beoordeling van de veerkracht van bedrijven op lange termijn ten aanzien van milieu-, sociale en governance-kwesties (ESG). De ESG Industry Materiality Map van MSCI geeft de huidige belangrijkste ESG-kwesties weer en hun bijdrage aan de ESG-ratings van bedrijven.

1.34 Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde registratierechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 12% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de beroepsverkoper: 5% in het Waals Gewest, 6% in het Vlaams Gewest en 8% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (beiden tot 99 jaar): 5% (vanaf 01/01/2025) of 0,5% als de erfpachthouder of opstalhouder een vzw is;
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;

- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn. Voor de Nederlandse en Spaanse vastgoedbeleggingen bestaat geen bijzondere afspraak en zijn de wettelijke tarieven inzake overdrachtsbelasting van toepassing.

1.35 Nettowaarde per aandeel

De waarde die wordt verkregen door het geconsolideerd nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau worden aangehouden.

‘Inventariswaarde van de aandelen’ is een synoniem voor nettowaarde van aandeel.

1.36 Nettohuurresultaat

Huurinkomsten minus

- terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- lasten met betrekking tot de verhuur

1.37 NIS 2

Nieuwe Europese richtlijn inzake cyberbeveiliging van netwerk- en informatiesystemen. De NIS2-richtlijn stelt een uniform rechtskader vast om de cyberbeveiliging in 18 kritieke sectoren in de hele EU te handhaven. Ook worden de lidstaten opgeroepen nationale cyberbeveiligingsstrategieën vast te stellen en met de EU samen te werken voor grensoverschrijdende reacties en handhaving.

1.38 Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext (een synoniem is ‘velociteit’).

1.39 Opstalrecht

Een opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben (Titel 8 ‘Opstal’ Boek 3 ‘Goederen’ van het Burgerlijk Wetboek).

1.40 Pay-out ratio

Bruto- of nettodividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel, zijnde de aangepaste EPRA-winst.

1.41 Reële waarde

De reële waarde of fair value is gelijk is aan de investeringswaarde verminderd met de mutatierechten (marktwaaarde kosten koper).

1.42 REMIND

Het Integrated Assessment Model REMIND (Regionale Model voor Investerings en Ontwikkeling) geeft de toekomstige evolutie van de wereldeconomieën weer, met speciale aandacht voor de ontwikkeling van de energiesector en de gevolgen voor ons wereldklimaat. Alle broeikasgasemissies als gevolg van menselijke activiteiten zijn in het model opgenomen.

1.43 SASB

The Sustainability Accounting Standards Board faciliteert openbaarmaking van materiële duurzaamheidsinformatie en ontwikkelt sectorspecifieke standaarden.

1.44 SDG

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

1.45 Schuldgraad

Teller:

‘Totaal van de passiva’ op de balans onder aftrek van uit:

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema’s in bijlage van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Noemer:

‘Totaal van de activa’ onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten en uitgestelde belastingvorderingen.

Het resultaat mag niet meer bedragen dan 65%.

1.46 Transparantiewetgeving

De Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen B.S. 12 juni 2007 en het Koninklijk Besluit van 14 februari 2008 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, B.S. 4 maart 2008.

1.47 Triple net

Triple net huurovereenkomsten betreffen overeenkomsten waarbij de huurder (zorgoperator) alle eigenaarslasten draagt voor het onroerend goed. Zo zal hij instaan voor het volledige eigenaarsonderhoud, verzekeringen en belastingen die betrekking hebben op het onroerend goed.

1.48 Universeel registratiedocument

Instellingen waarvan effecten zijn toegelaten tot een gereguleerde markt kunnen elke jaar een registratiedocument opstellen in de vorm van een universeel registratiedocument met een beschrijving van de organisatie, bedrijfsactiviteiten, financiële positie, winsten, vooruitzichten en governance- en aandeelhoudersstructuur van de instelling. Het Universeel Registratiedocument mag gebruikt worden met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

1.49 Vennootschap

Care Property Invest nv.

1.50 Verboden periode

De periode die als dusdanig wordt gecommuniceerd door de Compliance Officer op instructies van het college van dagelijks bestuur of de raad van bestuur en die aanvangt vanaf de datum waarop de voorkennis bekend wordt bij de raad van bestuur of het college van dagelijks bestuur en zal duren tot onmiddellijk na de bekendmaking van de voorkennis of tot en met de datum waarop voorkennis haar koersgevoelig karakter verliest.

1.51 Verordening (EU) 2017/1129

Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

1.52 Voorwetenschap

Voorwetenschap is informatie in de zin van artikel 7, leden 1 tot 4 van de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (Verordening marktmisbruik) en houdende intrekking van Richtlijn 2003/6/EG van het Europees Parlement en de Raad en Richtlijnen 2003/124, 2003/125/EG en 2004/72/EG van de Commissie en betekent: elke informatie, op cumulatieve wijze: (i) die niet openbaar werd gemaakt; (ii) die concreet is, dit wil zeggen dat de informatie betrekking heeft op een bestaande situatie of een situatie waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van deze situatie of deze gebeurtenis op de koers van het aandeel. Indien het tussenstappen van een in de tijd gespreid proces betreft, kunnen deze stappen op zich voorwetenschap uitmaken, indien deze voldoende concreet zijn; (iii) die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de Vennootschap of op het aandeel van Care Property Invest; (iv) en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, de koers van het aandeel Care Property Invest significant zou kunnen beïnvloeden.

1.53 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV)

Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen d.d. 23 maart 2019, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad d.d. 4 april 2019, met inwerkingtreding op 1 mei 2019 en ter vervanging van het vroegere Wetboek van Vennootschappen d.d. 7 mei 1999.

1.54 Woonzorgdecreet

Het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 mei 2009, en in werking getreden op 1 januari 2010, samen met haar uitvoeringsbesluiten, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

2. Afkortingen

AICB	Alternatieve Instelling voor Collectieve Belegging
APM	Alternative Performance Measure (Alternatieve prestatimaatstaven)
AVIQ	Agence pour une vie de Qualité
BE-REIT	Belgian Real Estate Investment Trust
BEAMA	Belgian Association of Asset Managers (Belgische Vereniging van Asset Managers)
BER	Building Energy Rating
BEVAK	BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal
BPR	Best Practices Recommendations
BREEAM	Building Research Establishment's Environmental Assessment Method
CBDO	Chief Business Development Officer
CDB	Comité van dagelijks bestuur
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CLO	Chief Legal Officer
CODM	Chief Operating Decision Maker (bij Care Property Invest: CDB)
COO	Chief Operating Officer
CP	Commercial Paper
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
CVA	Credit Valuation Adjustment
DBF	Design, Build & Finance
DB(F)M	Design, Build, (Finance) & Maintain
DCF	Discounted Cashflow
DPS	Dividend Per Share (dividend per aandeel)
DVA	Debt Valuation Adjustment
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation & Amortisation
EBITDAR	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation Amortisation & Rent
EBITDARM	Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Amortisation, Rent & Management fees
EMS	Energy Management System (energiemonitoringsysteem)
EPC	Energieprestatiecertificaat
EPRA	European Public Real Estate Association
EPS	Earnings Per Share (winst per aandeel)
ESG	Environmental, Social & Governance
ESMA	European Securities and Markets Authority (Europese effecten en markten autoriteit)
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
EV	Elektrisch Voertuig
FBI	Financiële Beleggingsinstelling (NL-REIT)
FSMA	Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten
GAV	Gewone Algemene Vergadering
GHW	Geschatte HuurWaarde
GPR	Global Property Research
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
GRI	Global Reporting Initiative

GVBF	Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds
GVV	Geregulenteerde Vastgoedvennootschap
HIQA	Health Information and Quality Authority
IAS	International Accounting Standards
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
IRS	Interest Rate Swap
KB	Koninklijk Besluit
KMO	Kleine & Middelgrote Ondernemingen
LCA	Levenscyclus analyse
LfL	Like-for-like
LTIP	Long Term Incentive Plan
LTV	Loan-to-Value
MSCI	Morgan Stanley Capital International
MTN	Medium Term Notes (Obligaties (LT) en Commercial Paper (KT))
NAW	Nettoactiefwaarde
NDV	Net Disposal Value
NIR	Netto Initieel Rendement
NIS 2	Richtlijn inzake Netwerk- en Informatiesystemen
NRV	Net Reinstatement Value
NTA	Net Tangible Assets
NV	Naamloze Vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
OLO	Lineaire obligatie
SASB	Sustainability Accounting Standards Board
sBPR	sustainability Best Practices Recommendations
SBTi	Science Based Targets initiative
SDG	Sustainable Development Goal of Duurzame Ontwikkelingsdoel
SMART	Specifiek, meetbaar, haalbaar, relevant en tijdsgebonden doelstelling
SOCIMI	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ES-REIT)
TCFD	Task Force on Climate-Related Financial Disclosures
URD	Universeel Registratiedocument
VCF	Vlaamse Codex Fiscaliteit
Vlabel	Vlaamse Belastingdienst
VTE	Voltijdsequivalent
VWAP	Volume-Weighted Average Price
VZW	Vereniging Zonder Winstoogmerk
WIB	Wet Inkomstenbelasting
WVV	Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al 30 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt.

Care Property Invest verworft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van langetermijncontracten.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 160 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.



Filip Van Zeebroeck
CFO
filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv
Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Patrick Couttenier
CEO
patrick.couttenier@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv
Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be



Valérie Jonkers
COO
valerie.jonkers@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv
Horstebaan 3
2900 Schoten
+32 3 222 94 94
info@carepropertyinvest.be
www.carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be