



Tussentijds
financieel verslag
derde kwartaal 2024



Gereguleerde informatie

bekendmaking 6 november 2024, na beurstijd 18.00 uur

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

Financiële highlights

Kerncijfer	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2023	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.253,4 m	€ 1.246,6 m		↗ +1%
Marktkapitalisatie	€ 531,2 m	€ 527,5 m		↗ +1%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	45,51%	43,55%		↗ +5%
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,25%		2,79%	↗ +16%
Huurinkomsten	€ 52,0 m		€ 49,0 m	↗ +6%

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 30,2 miljoen, ofwel € 0,82 per aandeel (+4,5% t.o.v. 30 september 2023)
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 30 september 2024: 99%
- Gemiddelde indexatie: 1,68%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 78,66% vastgoedbeleggingen en 21,34% financiële leasings

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 45,51%.
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde investeringen: € 16,2 miljoen (waarvan € 12,4 miljoen cash-out in 2024)
- Stabiele waardering portefeuille: € -2,1 miljoen over de eerste drie kwartalen van 2024, maar een stijging van € 1,0 miljoen tijdens het tweede kwartaal en een status-quo tijdens het derde kwartaal
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 september 2024: € 54 miljoen

Risico-avers profiel

- 25% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (68,8%), Nederland (17,1%), Spanje (7,3%) en Ierland (6,8%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 84,5%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,75 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 7,38 jaar

Verhoging van de guidance voor 2024

- EPS: € 1,05
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 30 september 2024: 6,96%)

Tussentijds financieel verslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke gebeurtenissen derde kwartaal van 2024

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het derde kwartaal van 2024. Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, <https://carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/>.

1.1.1 Projecten derde kwartaal van 2024 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q1 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1

1.1.2 Projecten derde kwartaal van 2024 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Opgeleverde projecten						
La Marina	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0

1.1.3 Andere gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2024

1.1.3.1 Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur

Sinds 1 juli 2024 hebben Willy Pintens en Dirk Van den Broeck het college van dagelijks bestuur verlaten en hebben Willem Van Gaver, CLO (Chief Legal Officer) en Philip De Monie, CBDO (Chief Business Development Officer), de fakkel overgenomen.

Het college van dagelijks bestuur is vanaf 1 juli 2024 als volgt samengesteld: Peter Van Heukelom, voorzitter van het college van dagelijks bestuur, Filip Van Zeebroeck, Valérie Jonkers, Willem Van Gaver en Philip De Monie.

1.1.3.2 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2024 voor de derde 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 2024 voor de achtste opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



1.1.4 Andere gebeurtenissen na afsluiting van het derde kwartaal van 2024

1.1.4.1 Start nieuwe CEO

Zoals reeds aangekondigd in het persbericht van 20 juni 2024 verwelkomt Care Property Invest Patrick Couttenier als nieuwe CEO vanaf 1 januari 2025. Hij neemt de fakkel over van de huidige CEO Peter van Heukelom, wiens mandaat verstrijkt op 31 december 2024 en die actief zal blijven als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Op 1 oktober 2024 is Patrick Couttenier gestart met het voorbereiden van zijn nieuwe opdracht.



's-Graveland (NL) | Wolfsbergen

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/09/2024	30/09/2023
I	Huurinkomsten (+)	51.978.721	49.009.951
Nettohuurresultaat		51.978.721	49.009.951
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.089.154	770.938
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.096.201	-794.971
Vastgoedresultaat		51.971.675	48.985.919
IX	Technische kosten (-)	-4.074	-3.078
Vastgoedkosten		-4.074	-3.078
Operationeel vastgoedresultaat		51.967.601	48.982.842
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-8.111.309	-7.480.852
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	297.821	-1.963.758
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		44.154.113	39.538.232
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.129.732	-18.865.232
Operationeel resultaat		42.024.381	20.672.999
XX	Financiële inkomsten (+)	5.425	20.629
XXI	Netto-interestkosten (-)	-13.625.026	-10.943.103
XXII	Andere financiële kosten (-)	-672.466	-1.870.497
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-4.333.842	4.415.318
Financieel resultaat		-18.625.909	-8.377.653
Resultaat voor belastingen		23.398.473	12.295.346
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-726.514	1.670.577
XXV	Exittaks (-)	35.444	43.221
Belastingen		-691.069	1.713.798
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		22.707.404	14.009.144
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLBAAL RESULTAAT		22.707.404	14.009.144

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/09/2024	30/09/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	22.707.404	14.009.144
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6139	€ 0,3787
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	10,32%	6,37%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,28%	3,19%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/09/2024	30/09/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	22.707.404	14.009.144
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	7.494.187	14.879.689
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	464.521	369.318
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	2.129.732	18.865.232
<i>Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten</i>	4.333.842	-4.415.318
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	577.684	2.256.469
<i>Uitgestelde belastingen</i>	-11.591	-2.196.013
AANGEPASTE EPRA-WINST	30.201.591	28.888.833
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,8165	€ 0,7810
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	13,72%	13,13%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,69%	6,57%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 30 september 2023 en 30 september 2024. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het brutorendement wordt berekend in tabel '2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel '2.3 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 14,36 per 30 september 2024 en € 11,88 per 30 september 2023. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 30 september 2023 met 103,28% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 11,67% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 30 september 2024 zijn gestegen met 6,06% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2023 en de eerste drie kwartalen van 2024 (€ 2,2 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,68% bedraagt per 30 september 2024 (€ 0,8 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten per 30 september 2024, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 26% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 79% en de financiële leasings 21%.

Per 30 september 2024 heeft de Vennootschap voor een niet materieel bedrag, namelijk €114.339, aan huurachterstallen overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie infra).

Op datum van dit verslag werd **99%** van de totaal gefactureerde huur over de eerste drie kwartalen 2024 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 30 september 2023 gestegen met € 630.456 en bevatten de volledige waardevermindering van de huurachterstallen

ten belope van € 114.339 welke werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie supra). Deze waardevermindering vloeit voort uit het faillissement van een Nederlandse operator, welke 2 kleinschalige projecten uitbaatte uit de portefeuille van de Vennootschap. Voor beide projecten werd intussen een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met twee andere operatoren waaronder een kleinschalige speler en een stichting.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten, wat zich vertaalt in een stijging van o.a. de ICB-taks en de kosten voor de vastgoeddeskundigen. Verder kan een deel van deze stijging toegeschreven worden aan de kosten die betrekking hebben op het aanwervingsproces van de nieuwe CEO.

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. De indexatie per 1 januari 2024 wordt hier grotendeels gecompenseerd door de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 26,8 VTE's per 30 september 2023 naar 25,6 VTE's per 30 september 2024.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -1.963.758 per 30 september 2023 naar € 297.821 per 30 september 2024.

Per 30 september 2024 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 393.058, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten. Daarnaast vinden we hier ook een ontvangen vergoeding van € 300.000 terug n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar. Beide zaken dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -577.684. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bleven stabiel gedurende de eerste drie kwartalen en kenden slechts een beperkte daling van € -2.129.732. Deze daling heeft zich voornamelijk gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal. In het tweede kwartaal werd een stijging van € 1.022.867 gerealiseerd, terwijl de waardering in het derde kwartaal in zijn totaliteit ongewijzigd bleef. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.



Vorst (BE) | Nuance

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de (i) de gestegen interestvoeten op de markt in vergelijking met de eerste drie kwartalen van 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en de eerste drie kwartalen van 2024 van enkele kredieten met een gunstige vaste rentevoet. Dit reflecteert dan ook in een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet over de periode. Deze bedraagt per 30 september 2024 3,25% t.o.v. 2,79% per 30 september 2023.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 30 september 2024 werden haar openstaande schulden voor 84,51% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 30 september 2024 beïnvloed ten belope van € 4.395.527 door de opname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 30 september 2024 bedraagt de totale impact tot op heden € -562.741, ten opzichte van € 4.002.391 per 31 december 2023.

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 30 september 2024 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 september 2024 op geconsolideerde basis € 30.201.591 ten opzichte van € 28.888.833 op 30 september 2023. Dit betekent een stijging van 4,54%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 4,54% van € 0,7810 op 30 september 2023 naar € 0,8165 op 30 september 2024.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/09/2024	31/12/2023
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.210.294.195	1.198.753.936
B. Immateriële vaste activa	89.463	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	1.009.509.143	994.464.892
D. Andere materiële vaste activa	4.542.890	4.775.348
E. Financiële vaste activa	16.970.162	19.464.197
F. Vorderingen financiële leasing	166.507.019	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.390.320	8.968.004
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.285.197	4.289.103
II. VLOTTENDE ACTIVA	20.541.947	21.155.922
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	9.990.756
D. Handelsvorderingen	6.836.606	7.333.240
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	404.887	733.082
F. Kas en kasequivalenten	2.529.347	2.499.420
G. Overlopende rekeningen	780.351	599.424
TOTAAL ACTIVA	1.230.836.142	1.219.909.858
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	623.854.062	638.135.493
A. Kapitaal	220.065.061	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	81.729.272	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.707.404	-5.757.814
VERPLICHTINGEN	606.982.080	581.774.365
I. Langlopende verplichtingen	195.289.334	167.517.049
B. Langlopende financiële schulden	174.062.538	146.407.920
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.528.247	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	2.217.990	2.226.558
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.480.559	2.880.005
II. Kortlopende verplichtingen	411.692.745	414.257.316
B. Kortlopende financiële schulden	399.387.336	396.809.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.467.407	9.271.604
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.318.903	2.735.556
F. Overlopende rekeningen	5.519.100	5.440.819
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.230.836.142	1.219.909.858

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in de eerste drie kwartalen van 2024 met € 15.044.250. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 15,9 miljoen) en (ii) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -0,9 miljoen). In de loop van de eerste drie kwartalen van 2024 werden 4 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 43,2 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 1.008,2 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 30 september 2024 bevat deze rubriek € 4.542.890 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2023 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 € 233.928.000 per 30 september 2024. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende

indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 30 september 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,86% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 111.820 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 2023, toen deze € 242.103.000 bedroeg is het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het lagere investeringsritme in de loop van dit boekjaar, waarbij de focus voornamelijk lag op het verder afwerken van de projectontwikkelingen, zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen.

De Vennootschap beschikt op 30 september 2024 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 september 2024 bedraagt het opgenomen bedrag € 63,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen

Bedragen in EUR	30/09/2024	31/12/2023
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,75	5,42
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	572.486.702	542.454.186
Gewogen gemiddelde rentevoet op afsluitdatum ⁽¹⁾	3,39%	3,15%
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,25%	2,90%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	375.291.042	375.652.542
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-562.741	4.002.391

(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 84,51% van haar schulden ingedekt per 30 september 2024, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 7,38 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,15% op 30 september 2024. De beschikbare ruimte per 30 september 2024 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 358,3 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 € 44,7 miljoen.

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

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.217.990 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2023. 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 € 9.271.604 per 31 december 2023 tot € 5.467.407 per 30 september 2024. 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** kennen een daling t.o.v. 31 december 2023 tot een bedrag van € 1.318.903 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	30/09/2024	31/12/2023
Totale activa	1.230.836.142	1.219.909.858
Verplichtingen	-606.982.080	-581.774.365
NETTO ACTIVA	623.854.062	638.135.493
Netto activa per aandeel	€ 16,87	€ 17,25
Totale activa	1.230.836.142	1.219.909.858
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-606.419.338	-585.232.072
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	624.416.804	634.677.786
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,88	€ 17,16
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasing	1.289.866.803	1.286.339.582
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-609.313.439	-588.112.236
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	680.553.364	698.227.346
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 18,40	€ 18,88

(1) In overeenstemming met de GVV-wet wordt de nettowaarde per aandeel berekend op basis van het totaal aantal aandelen verminderd met de eigen aandelen. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

2.6 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	30/09/2024	30/09/2023
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,79	€ 0,71
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,82	€ 0,78
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,96%	16,46%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	15,96%	16,45%

Periode afgesloten op	30/09/2024	31/12/2023
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 19,74	€ 20,17
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 18,40	€ 18,88
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 18,21	€ 18,80
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,43%	5,44%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,65%	5,55%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	45,51%	43,55%

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 september 2024 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,15% op 30 september 2024. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2023 en de eerste drie kwartalen van 2024 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van financieringen gedurende de eerste drie kwartalen van 2024. Ze houden ook rekening met de verhoogde interestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het laatste kwartaal van 2024.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie in de loop van de eerste drie kwartalen van 2024 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de verdere loop van 2024 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uiteindelijke resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen bijkomende significante impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het triplenetkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triplenetovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd;
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

(1) Uitgezonderd het project 'Les Terrasses du Bois' in Watermaal-Bosvoorde waarvoor een dublenetovereenkomst op lange termijn afgesloten werd en het project 'Tilia' in Gullegem waarvoor een singlenetovereenkomst op lange termijn werd afgesloten.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 48,15% op 30 september 2024.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het laatste kwartaal van boekjaar 2024 beperkt zal dalen als gevolg van het milderen van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, dat heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad vanaf juni 2024.

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

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 14,08 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2024 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 2024 € 69,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2023 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2023 circa € 66 miljoen).

De Vennootschap verhoogt haar verwachting om voor boekjaar 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,05 en behoudt haar intentie om over boekjaar 2024 een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.



De Vennootschap verhoogt haar verwachting om voor boekjaar 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,05 en behoudt haar intentie om over boekjaar 2024 een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

4. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 28 tot en met 51 in het jaarlijks financieel verslag 2023, blijven gelden voor het resterende kwartaal van boekjaar 2024. Het jaarlijks financieel verslag 2023 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

5. Financiële kalender⁽¹⁾

Persbericht jaarcijfers 2024	5 maart 2025, na beurstijd
Jaarlijks financieel verslag 2024	April 2025
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2025	14 mei 2025, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	28 mei 2025, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3, 2900 Schoten)
Halfjaarlijks financieel verslag 2025	3 september 2025, na beurstijd
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2025	4 november 2025, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen



Meise (BE) | Oase

Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al bijna 30 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt.

Care Property Invest verwerft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van langetermijncontracten.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 150 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 05/11/2024 circa € 450 miljoen.

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

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

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Care Property Invest grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Daardoor neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.



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



Peter Van Heukelom

CEO

peter.vanheukelom@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