

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and large windows. The building features balconies with glass railings and vertical wooden slat accents. The sky is clear blue. The image is partially covered by a teal gradient at the top and a dark teal rounded rectangle at the bottom left containing the title.

Persbericht jaarresultaten 2024



Gereguleerde informatie
bekendmaking 5 maart 2025, na beurstijd 18.00 uur

Persbericht jaarresultaten boekjaar 2024
voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024
GEREVISEERD

Care Property Invest verklaart dat:
Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit persbericht 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.

Financiële highlights

Kerncijfer	31 december 2024	31 december 2023	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.240,5 m	€ 1.246,6 m	=
Marktkapitalisatie	€ 422,4 m	€ 527,5 m	-20%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	45,40%	43,55%	+4%
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,22%	2,90%	+11%
Huurinkomsten	€ 69,6 m	€ 65,9 m	+6%

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 39,8 miljoen (+4,67% t.o.v. 31 december 2023), ofwel € 1,07 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 december 2024: 99%
- Gemiddelde indexatie: 1,62%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 79,16% vastgoedbeleggingen en 20,84% financiële leasings

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 45,40%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 2,5 miljoen
- Stabiele waardering portefeuille: -0,64% reële waarde schommeling voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2023 en 31 december 2024. De daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2023 is voornamelijk het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 december 2024: € 55 miljoen. Teneinde extra ruimte te creëren werden in 2025 bijkomende kredietlijnen ten belope van € 30 miljoen aangegaan.

Risico-avers profiel

- 25% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (68,4%), Nederland (17,2%), Spanje (7,4%) en Ierland (7,0%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 85%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,52 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 7,13 jaar

Aandeelhouders

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 1,00 per aandeel over het volledige boekjaar 2024. Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2023 uitgekeerd werd. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,85 per aandeel.
- De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 28 mei 2025 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 in 2900 Schoten.

Inhoud

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2024	6	7. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	32
2. Missie en strategie	7	7.1 De EPRA-index	33
2.1 Missie: Building a Caring Future Together	7	7.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht	33
2.2 Strategie	9	8. Bestemming van het resultaat	42
3. Belangrijke gebeurtenissen	12	9. Vooruitzichten	43
3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2024	12	9.1 Hypotheses	43
3.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2024	13	9.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad	44
3.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2024	15	9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat	44
4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	16	10. Voornaamste risico's	45
4.1 Geografische spreiding	16	11. Financiële kalender	45
4.2 Verdeling aantal projecten per exploitant	17	12. Alternatieve prestatiemaatstaven	46
4.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant	17	12.1 Exploitiemarge	46
4.4 Bezettingsgraad van de exploitanten	18	12.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	46
5. Beurskoers en volume	19	12.3 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	47
5.1 Aantal en soorten aandelen	19	12.4 Interest coverage ratio	47
6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	22		
6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	22		
6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis	23		
6.3 Componenten uit het nettoresultaat	23		
6.4 Geconsolideerde balans	27		
6.5 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis	31		

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2024

Strategie

Care Property Invest, opgericht op 30 oktober 1995 en de eerste beursgenoteerde vastgoedinvesteerder in België in 1996, werd vanaf 2023 geconfronteerd met een sterk gewijzigde en volatiele macro-economische omgeving. Dit heeft geleid tot een beperking van de groei van de Vennootschap tijdens de afgelopen boekjaren.

Vastgoed

Als antwoord op de gewijzigde economische omgeving en om de schuldgraad op een aanvaardbaar niveau te houden, heeft de Vennootschap in de loop van 2024 de focus gelegd op het verder afwerken van de lopende ontwikkelingsprojecten. Zo werden tijdens het boekjaar 5 projecten opgeleverd met een totale investeringswaarde van circa € 54 miljoen. Bijkomend maakte de Vennootschap haar intentie bekend voor de aankoop van het project Fleurâge Residences in Bloemendaal (NL) met een totale investeringswaarde van circa € 10,1 miljoen. Dit project werd op 15 januari 2025 definitief aan de portefeuille toegevoegd. De totale vastgoedportefeuille had op 31 december 2024 een reële waarde van circa € 1.240 miljoen⁽¹⁾. In vergelijking met de reële waarde per 31 december 2023 betreft dit een afwaardering die voornamelijk het gevolg is van de gebruikte OLO-rentevoeten voor de berekening van de reële waarde van de financiële leasings in combinatie met het verder aflopen van de leasetermijnen.

(1) (i) De vastgoedbeleggingen worden conform IAS40 aan reële waarde opgenomen in de balans, de vorderingen financiële leasing worden conform IFRS 16 aan kostprijs opgenomen in de balans.

(ii) Het aandeel in % van de totale vastgoedportefeuille volgens balanswaarde bedraagt per 31 december 2024 voor de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) 15% en voor de vastgoedbeleggingen (IAS40) 85%.

(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2024 bedraagt € 174.631.241. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 225.172.000 per 31 december 2024. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).

Financieel

In 2024 ontving Care Property Invest circa € 69,6 miljoen aan huurinkomsten, een stijging van 5,6% in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Door deze toegenomen huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 38,0 miljoen voor boekjaar 2023 naar € 39,8 miljoen voor boekjaar 2024, wat een stijging van 4,7% betekent. Dit vertaalt zich in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,07 voor boekjaar 2024 t.o.v. € 1,03 voor boekjaar 2023.

Aan de Algemene Vergadering zal het voorstel gedaan worden om een ongewijzigd brutodividend van € 1,00 per aandeel uit te keren over boekjaar 2024. Na aftrek van de roerende voorheffing betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel waarmee het dividend over boekjaar 2023 wordt geëvenaard.

Transparantie van de financiële- en duurzaamheidsrapportering

In september 2024 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de achtste opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award. De Vennootschap mocht eveneens voor het derde opeenvolgende jaar een EPRA sBPR Gold award in ontvangst nemen voor haar duurzaamheidsrapportering.

Toekomstperspectief

De Vennootschap blijft geconfronteerd met een gewijzigde macro-economische omgeving en zal haar strategie hieraan blijven aanpassen. Dit betekent dat de Vennootschap haar groei zal beperken zodat de schuldgraad (cfr. GVV-KB) niet boven de 50% uitkomt en de gestegen kapitaalkost zich ook dient te vertalen in een hoger rendement. Op deze manier blijft het waardetoevoegend karakter van nieuwe investeringen gewaarborgd.

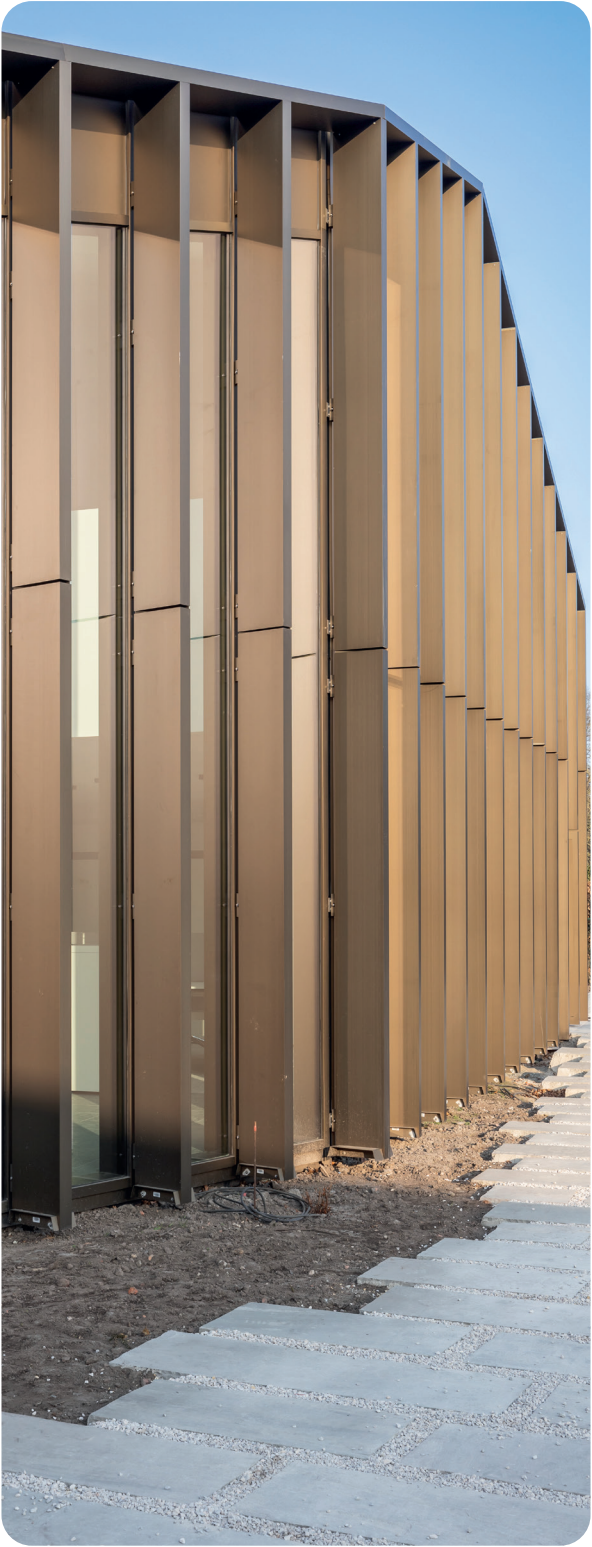
2. Missie en strategie

2.1 Missie: Building a Caring Future Together

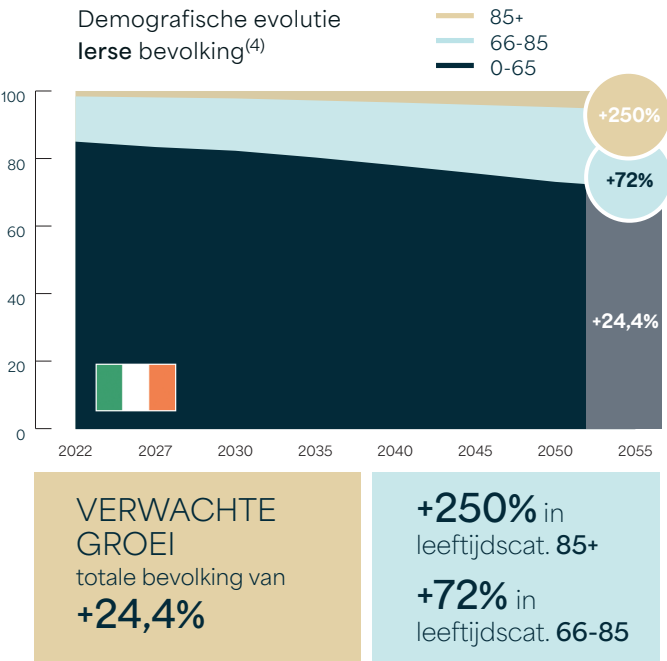
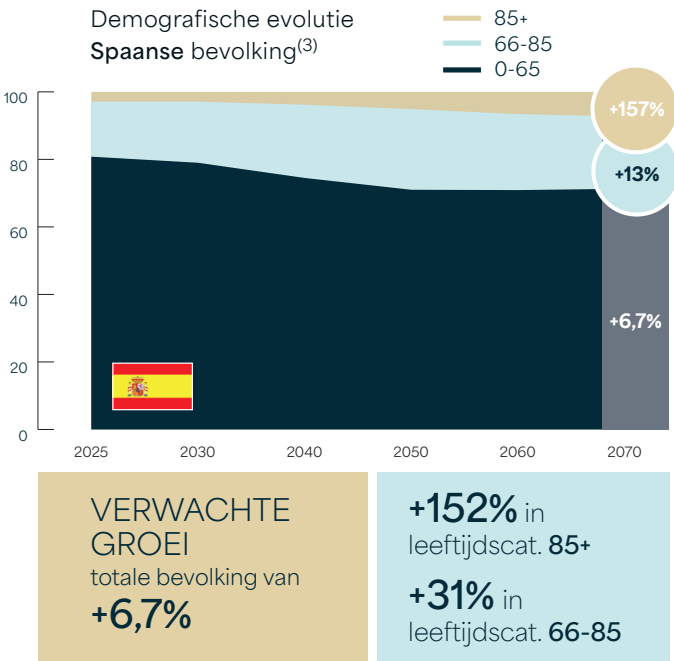
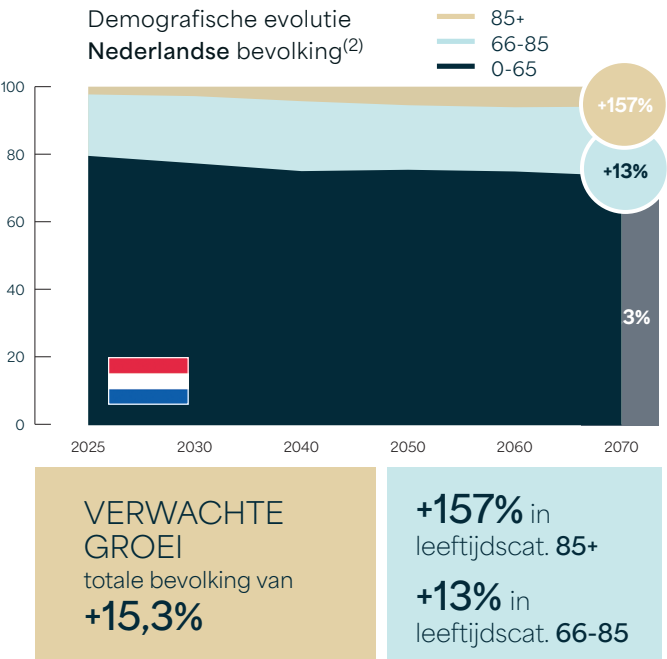
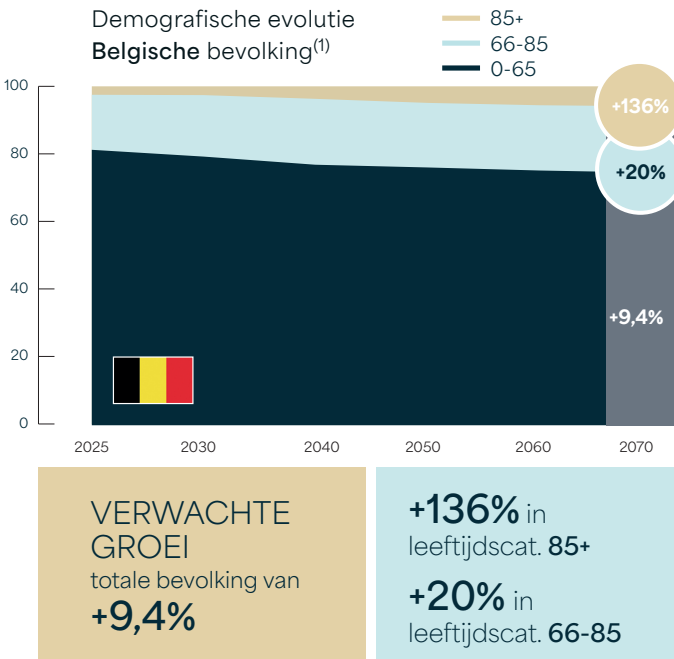
Europa staat voor een enorme demografische uitdaging. De komende decennia zal het aantal zorgbehoevende ouderen in de EU, en bijgevolg de vraag naar kwalitatieve zorginfrastructuur, nog exponentieel toenemen. Care Property Invest wil hierop een passend antwoord bieden.

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 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.

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.



Schoten (BE) | Kantoor CPInvest



(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.

2.2 Strategie

2.2.1 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 hiervoor vermelde grafieken die de demografische evolutie in België, Nederland, Spanje en Ierland weergeven.

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, en dit aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. het algemene tarief van 30%).

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 goedgespreide vastgoedportefeuille, zowel geografisch als over verschillende operatoren, die we voor langere termijn aanhouden.
- Private en publieke samenwerkingen. We kunnen hierbij bogen op een jarenlange ervaring met talrijke lokale besturen, een unieke positie binnen onze sector.
- Snelle oplossingen op maat, dankzij onze rijke expertise en korte lijnen 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.

Dit kan gaan om het zelf ontwikkelen, realiseren en financieren van gebouwen, maar ook het herfinancieren of verwerven van bestaande gebouwen, al dan niet vergezeld door een renovatie of uitbreiding, zowel op de private als op de publieke markt.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Mogelijke opbrengsten van het project;
- Solvabiliteit, reputatie en spreiding van de exploitanten;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander zorgvastgoed. 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.

2.2.2 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 van de criteria van indexen, zoals b.v. FTSE EPRA/NAREIT index waar Care Property Invest vorig jaar tot toetrad en wat de liquiditeit van het aandeel ten goede komt.

Vreemde middelen

Care Property Invest wil de vreemde middelen zo gediversifieerd mogelijk aantrekken. Daarbij streeft ze naar een verdere spreiding van haar kredietverstrekkers in België maar ook in het buitenland en beschikt zij over een MTN-programma van € 300 miljoen met de verplichting dat alle uitstaand commercial paper gedekt is 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.

Daarnaast bestaat er eveneens een liquiditeitsrisico ingeval de Vennootschap de convenanten gekoppeld aan de kredietovereenkomsten, niet langer zou respecteren. Deze 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.

Care Property Invest heeft op het einde van het boekjaar geen enkel gebouw binnen haar portefeuille in hypotheek of in pand gegeven.

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 2024 nog ongeveer een kwart van de huurinkomsten voortkomt uit overeenkomsten met lokale overheden, versterkt het lage risicoprofiel en maakt de Vennootschap uniek in vergelijking met andere GVV's

Dit geldt eens te meer nu zorgvastgoed eerder gekoppeld is aan de demografische factoren, die gunstig zijn gelet op de demografische onderstroom van de vergrijzing van de bevolking, dan aan de 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.

2.2.3 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.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1 Belangrijke gebeurtenissen boekjaar 2024

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de acquisities, nieuwe projecten in ontwikkeling, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het boekjaar 2024. Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/.

3.1.1 Projecten boekjaar 2024 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten verworven onder opschortende voorwaarden						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	18/06/2024	Bloemendaal	2023	20 jaar (triple net)	€ 10,1
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	Q4 2026	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
Residence Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q1 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 1,6

3.1.2 Projecten boekjaar 2024 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2025	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
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6

3.1.3 Projecten boekjaar 2024 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q2 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4

3.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2024

3.2.1 Fusies

Fuserende vennootschap	Opslopende vennootschap	Datum effectieve opsorping	Datum akte	Datum officiële publicatie
Het Gehucht nv	Care Property Invest nv	01/01/2024	31/05/2024	29/08/2024

Voor meer informatie aangaande de fusievoorstellen, zie <https://carepropertyinvest.be/investeren/fusievoorstellen/>.

3.2.2 Aanstelling nieuwe CEO

Care Property Invest verwelkomde Patrick Couttenier als nieuwe CEO vanaf 1 januari 2025. Hij neemt de fakkel over van de voormalige CEO Peter van Heukelom, wiens mandaat verstreek op 31 december 2024. De heer Peter Van Heukelom blijft evenwel actief als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap.



Gelet op het vrijwillig ontslag van de heer Willy Pintens, met als ingang 31 december 2024, als bestuurder van Care Property Invest heeft de raad van bestuur besloten om de heer Patrick Couttenier als bestuurder te coöpteren, dit in afwachting van de bevestiging van de aanstelling door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap.

3.2.3 Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur

Op 1 juli 2024 hebben de heren Willy Pintens en Dirk Van den Broeck het college van dagelijks bestuur verlaten en hebben de heren 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.

Op 31 december 2024 liep het mandaat van Peter Van Heukelom als lid van het college van dagelijks bestuur ten einde. Sinds 1 januari 2025 neemt de heer Patrick Couttenier dit mandaat, alsook het voorzitterschap van het college van dagelijks bestuur, waar.



3.2.4 Opname in EPRA-index

Care Property Invest kondigde op 10 juni 2024 aan dat het aandeel vanaf 21 juni 2024, na beurstijd, werd opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Global Index en in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Dit zijn twee belangrijke investeringsindices voor beursgenoteerd vastgoed, die ook als wereldwijde benchmarks voor de sector gelden. Tevens vertrouwen beleggers op de expertise en professionaliteit van EPRA om, in het bijzonder, de Europese markt te volgen, waardoor ze op een praktische wijze hun portefeuillerendementen kunnen vergelijken. Met een samenstelling van ongeveer 500 verschillende aandelen, vertegenwoordigt de Global Index wereldwijd meer dan € 3 biljoen aan hoogwaardig vastgoed.

Care Property Invest bereikte deze mijlpaal door strategische verbeteringen zoals het verhogen van de liquiditeit van het aandeel en het verminderen van de proportie van financiële leasings tegenover vastgoedbeleggingen in de vastgoedportefeuille. Deze opname verhoogt de zichtbaarheid aanzienlijk en opent nieuwe mogelijkheden voor het aantrekken van institutionele investeerders, wat essentieel is voor verbeterde toegang tot kapitaalmarkten. Dit zal substantieel bijdragen aan het toekomstige succes en de groei van de Vennootschap en bijgevolg de positie van de Vennootschap op de vastgoedmarkt verder versterken.

3.2.5 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.



Alsembergl (BE) | Ter Beuken

3.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2024

3.3.1 Bijkomende investeringen en opleveringen

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het boekjaar 2024 nog de volgende investering heeft gerealiseerd:

3.3.1.1 Bijkomend project in Nederland

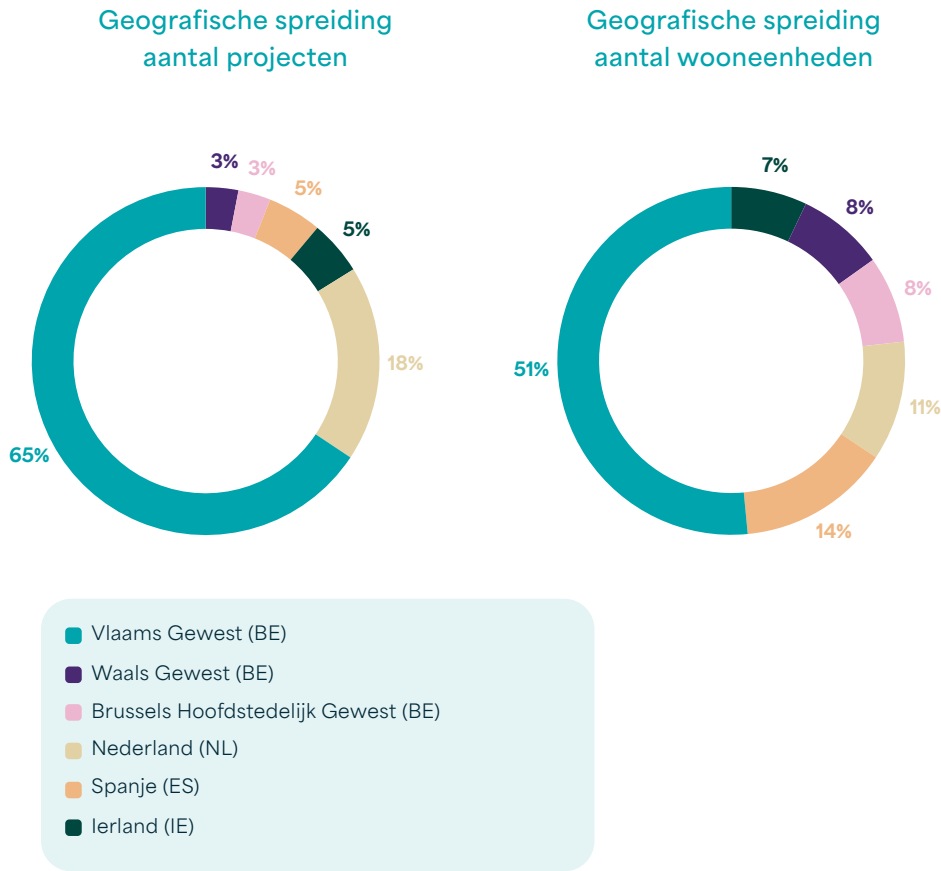
Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	15/01/2025	Bloemendaal	2023	20 jaar (triple net)	€ 10,1

4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille⁽¹⁾

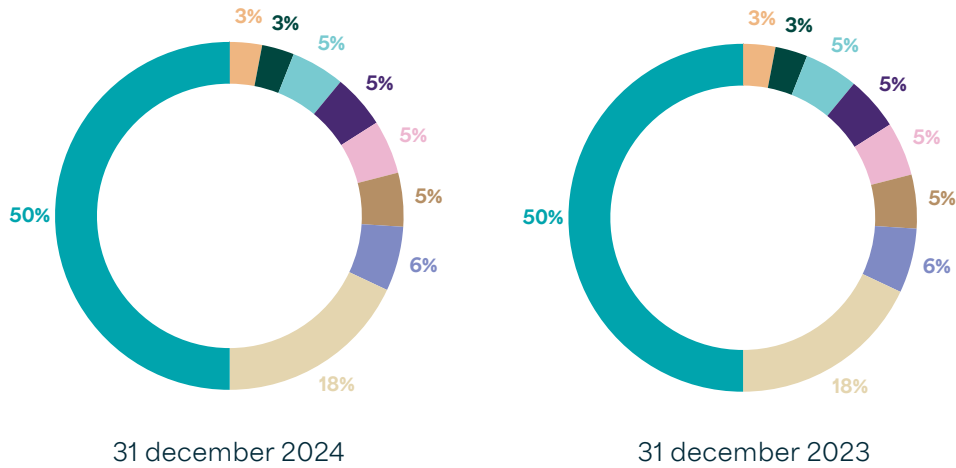
31 december 2024	Aanschaffingswaarde	Reële waarde ⁽¹⁾	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	523.561.124	569.972.235	29.933.521
Financiële leasings in exploitatie	208.309.430	225.172.000	17.655.959
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	215.562.286	221.478.363	11.974.365
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	14.184.121	14.346.808	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	100.629.964	102.668.688	5.180.135
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	10.428.250	10.548.146	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.966.998	94.957.763	4.869.612
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0
Totaal	1.181.642.173	1.239.144.003	69.613.592

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

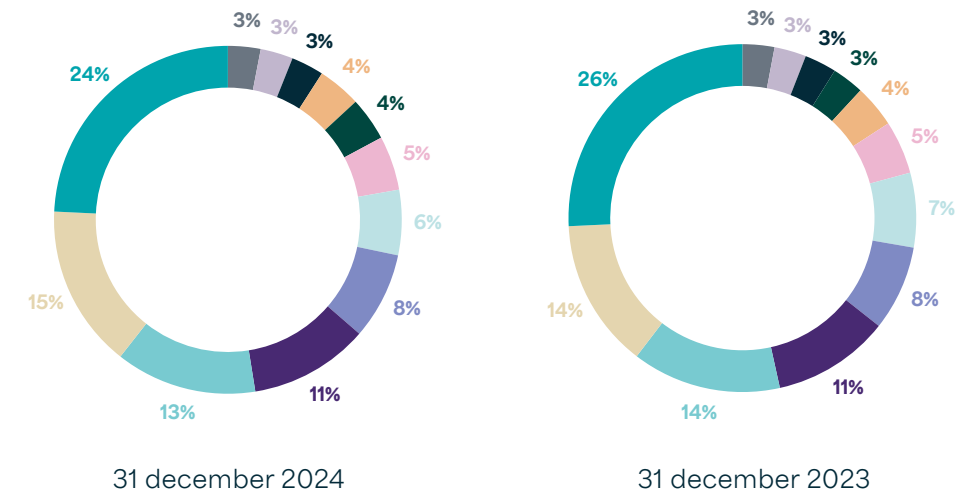
4.1 Geografische spreiding



4.2 Verdeling aantal projecten per exploitant ⁽¹⁾⁽²⁾



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

(1) 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.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2023: 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, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.

(3) 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.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Vzw en Warm Hart Zorghuizen.

4.4 Bezettingsgraad van de exploitanten

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 2024.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project ‘Tilia’ in Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project ‘Tilia’ is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Over 1 januari t.e.m. 31 december bedroeg de bezettingsgraad 100% t.o.v. 94% over dezelfde periode in 2023. 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 of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

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.

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽²⁾, die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet, heeft zich doorgezet in 2023 en werd bevestigd tijdens het boekjaar 2024. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80%.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2023 en 31 december 2024. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

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

Land	Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾		Weging per land ⁽²⁾		Afdekking van de perimeter ⁽³⁾	
	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024	31 december 2023	31 december 2024
België	92,78%	93,59%	77,62%	63,47%	100,00%	100,00%
Nederland	87,64%	89,47%	3,62%	11,27%	100,00%	100,00%
Spanje	97,82%	93,63%	6,42%	15,87%	100,00%	100,00%
Ierland	94,32%	96,81%	12,34%	9,39%	100,00%	100,00%
TOTAAL	93,11%	93,43%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

(1) Een asset wordt als matuur beschouwd wanneer deze minstens twee jaar operationeel is en er geen sprake is van leegstand omwille van renovatiewerken.

(2) Aandeel van de gerapporteerde mature portefeuille van een land in de totale gerapporteerde mature portefeuille.

(3) De afdekking van de perimeter is gebaseerd op de geannualiseerde huurinkomsten van de gerapporteerde mature assets t.o.v. de geannualiseerde huurinkomsten van de totaliteit van de perimeter.

In zijn totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 93,11% naar 93,43%. Enkel in Spanje merken we een daling als gevolg van het verschil in perimeter over beide periodes. In de overige landen waar Care Property Invest actief is, is de bezettingsgraad verder gestegen.

5. Beurskoers en volume

5.1 Aantal en soorten aandelen

Aantal aandelen op	31/12/2024	31/12/2023
Totaal aantal aandelen	36.988.833	36.988.833
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	36.988.833	36.988.833
- Aantal eigen aandelen	0	0

Waarde aandelen op	31/12/2024	31/12/2023
Beurskoers op afsluitdatum	€ 11,42	€ 14,26
Hoogste slotkoers over de periode	€ 15,28	€ 16,66
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,86	€ 10,72
Gemiddelde beurskoers	€ 13,36	€ 13,09
Beurskapitalisatie	€ 422.412.473	€ 527.460.759
Nettowaarde per aandeel	€ 16,95	€ 17,25
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-32,62%	-17,34%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,25	€ 18,88
Premie t.o.v. EPRA NTA	-37,42%	-24,46%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	47.507	45.283
Omloopsnelheid	33,24%	33,07%

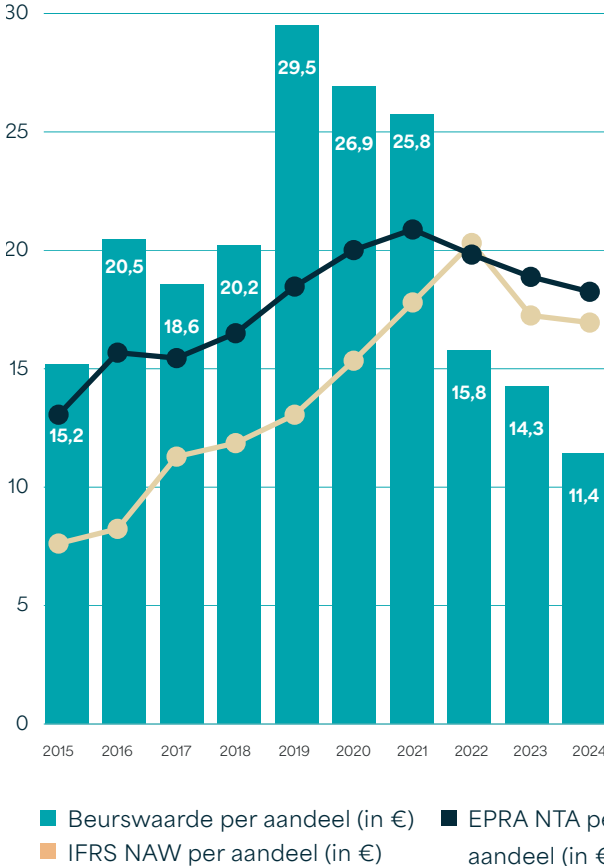
Dividend per aandeel op	31/12/2024	31/12/2023
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	8,76%	7,01%
Pay-out ratio statutair	100,40%	108,08%
Pay-out ratio geconsolideerd	93,05%	97,39%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 28 mei 2025.

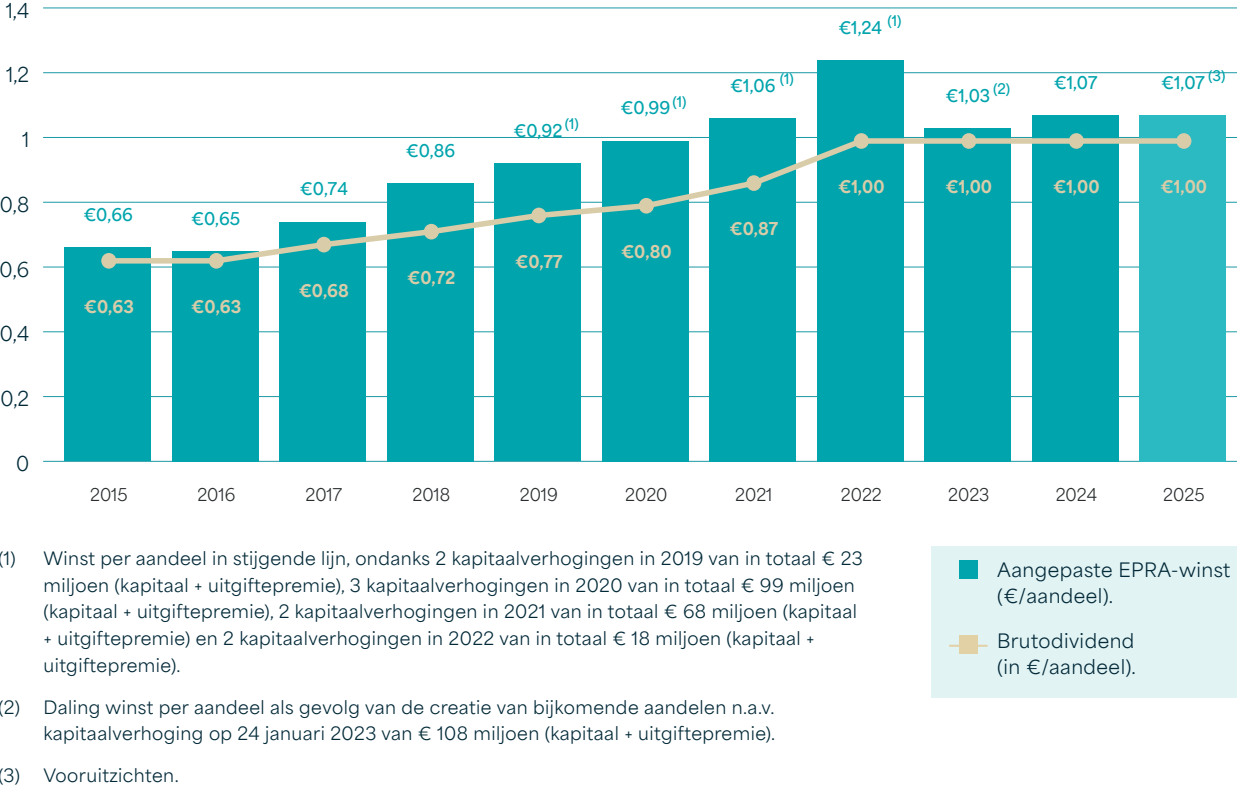
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



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

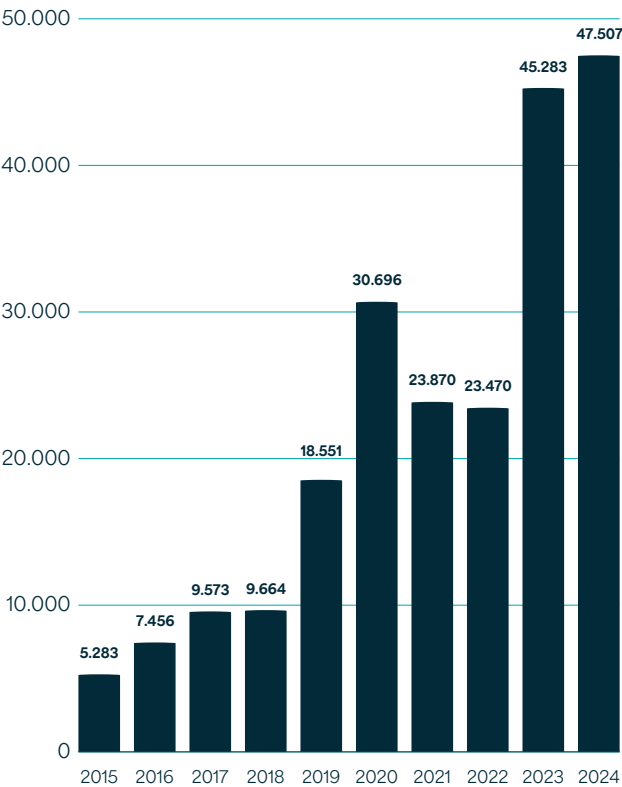


Evolutie van het brutodividend (in €/aandeel)

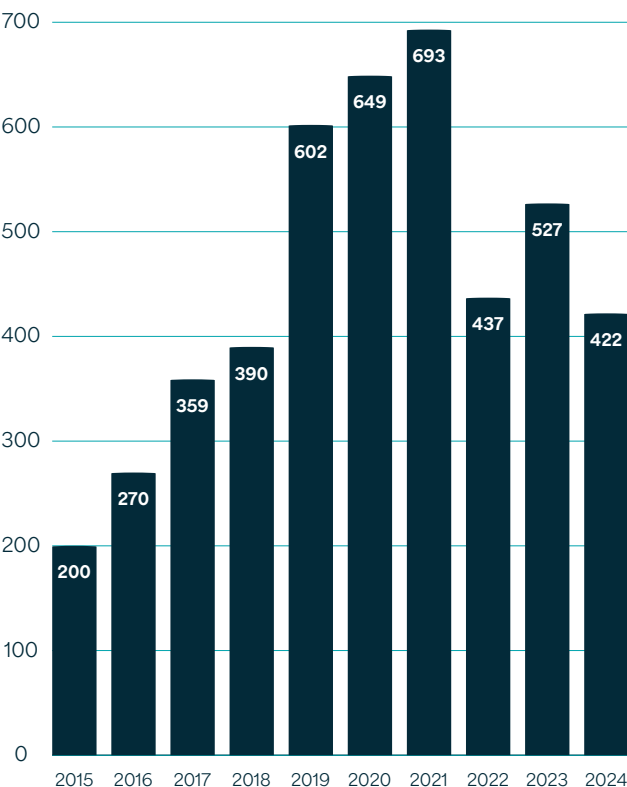


Liquiditeit van de aandelen

(gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)



Voor boekjaar 2024 stelt de Vennootschap een brutodividend voor van € 1,00 per aandeel. Dit vertegenwoordigt een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

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

6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
I	Huurinkomsten (+)	69.613.592	65.905.564
Nettohuurresultaat		69.613.592	65.905.564
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.183.569	992.095
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.192.796	-1.011.909
Vastgoedresultaat		69.604.364	65.885.750
IX	Technische kosten (-)	-4.294	-5.653
Vastgoedkosten		-4.294	-5.653
Operationeel vastgoedresultaat		69.600.071	65.880.097
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-11.637.321	-10.912.163
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	232.306	-2.327.627
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		58.195.055	52.640.307
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-7.990.010	-25.796.855
Operationeel resultaat		50.205.045	26.843.452
XX	Financiële inkomsten (+)	6.170	21.458
XXI	Netto-interestkosten (-)	-18.090.404	-15.295.746
XXII	Andere financiële kosten (-)	-862.834	-1.954.915
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-4.347.695	-17.841.635
Financieel resultaat		-23.294.763	-35.070.838
Resultaat voor belastingen		26.910.283	-8.227.386
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.204.662	2.450.362
XXV	Exittaks (-)	35.444	19.210
Belastingen		-1.169.218	2.469.572
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		25.741.065	-5.757.814
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		25.741.065	-5.757.814

6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6959	-€ 0,1557
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	11,70%	-2,62%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	6,09%	-1,09%

6.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	25.741.065	-5.757.814
NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	14.012.538	43.739.445
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	587.845	494.425
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.990.010	25.796.855
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	4.347.695	17.841.635
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776.454	2.770.061
Uitgestelde belastingen	310.534	-3.163.531
AANGEPASTE EPRA-WINST	39.753.603	37.981.630
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,0747	€ 1,0268
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	18,06%	17,26%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	9,41%	7,20%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 december 2023 en 31 december 2024. Op geen van beide data had de Vennootschap eigen aandelen in haar bezit.

Het brutorendement wordt berekend in tabel ‘6.2 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 ‘6.3 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 € 11,42 per 31 december 2024 en € 14,26 per 31 december 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 31 december 2023 met 87,03% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 10,55% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 31 december 2024 zijn gestegen met 5,63% 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 2024 (€ 2,9 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,62% bedraagt per 31 december 2024 (€ 1,0 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 75% van de totale huurinkomsten per 31 december 2024, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 25% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 79% en de financiële leasings 21%.

Per 31 december 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 2024 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2023 gestegen met € 725.158 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 gelijkwaardige huurovereenkomst afgesloten met twee andere operatoren waaronder een kleinschalige speler en een stichting.

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

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn beperkt gedaald. De indexatie per 1 januari 2024 werd hier grotendeels gecompenseerd door de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 26,3 VTE's per 31 december 2023 naar 24,9 VTE's per 31 december 2024.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -2.327.627 per 31 december 2023 naar € 232.306 per 31 december 2024. De stijging is hoofdzakelijk het gevolg van het wegvallen van de éénmalige afboeking (niet-kas) van de openstaande handelsvordering in 2023 van een Belgische pand (financiële leasing), nadat de Vennootschap in kennis werd gesteld van het faillissement van de betrokken exploitant.

Per 31 december 2024 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 467.616, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten. Daarnaast bevatten deze ook een ontvangen vergoeding van € 300.000 n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar, alsook enkele compensaties wegens laattijdige oplevering.

Al deze zaken dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -776.454. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bleven relatief stabiel gedurende het huidig boekjaar en kenden bij ongewijzigde portefeuille slechts een beperkte daling van -0,64% of € -7.990.010 t.o.v. vorig boekjaar. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van (i) de hogere gemiddelde interestvoeten op de markt over het volledig boekjaar in vergelijking met 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en 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 31 december 2024 3,22% t.o.v. 2,90% per 31 december 2023. Evenwel is deze gewogen gemiddelde rentevoet dalende t.o.v. Q3 2024 toen deze 3,25% bedroeg ten gevolge van dalende marktrentevoeten.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 31 december 2024 werden haar openstaande schulden voor 85,37% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 december 2024 beïnvloed ten belope van € 4.409.379 door de afname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 december 2024 bedraagt de totale impact tot op heden € -176.988, 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 31 december 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 31 december 2024 op geconsolideerde basis € 39.753.603 ten opzichte van € 37.981.630 op 31 december 2023. Dit betekent een stijging van 4,67%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 4,67% van € 1,0268 op 31 december 2023 naar € 1,0747 op 31 december 2024.



Vorst (BE) | Nuance

Resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2024			
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	51.957.634	17.655.959	0	69.613.592
Operationeel vastgoedresultaat	51.944.095	17.655.976	0	69.600.071
Algemene kosten van de Vennootschap	-6.051.159	-5.586.162	0	-11.637.321
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	975.941	-743.636	0	232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178	0	58.195.055
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.990.010	0	0	-7.990.010
Operationeel resultaat	38.878.867	11.326.178	0	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
Globaal resultaat				25.741.065

Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	46.868.877	11.326.178	0	58.195.055
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	278.247	309.598	0	587.845
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	776.454	0	776.454
EBITDA	47.147.124	12.412.231	0	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.

6.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.215.001.997	1.198.753.936
B.	Immateriële vaste activa	102.209	87.118
C.	Vastgoedbeleggingen	1.015.281.986	994.464.892
D.	Andere materiële vaste activa	4.495.430	4.775.348
E.	Financiële vaste activa	16.524.974	19.464.197
F.	Vorderingen financiële leasing	166.439.691	166.705.273
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.191.550	8.968.004
H.	Uitgestelde belastingen - activa	3.966.156	4.289.103
II. VLOTTENDE ACTIVA		10.945.005	21.155.922
A.	Activa bestemd voor verkoop	0	9.990.756
D.	Handelsvorderingen	7.037.158	7.333.240
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	260.587	733.082
F.	Kas en kasequivalenten	2.866.185	2.499.420
G.	Overlopende rekeningen	781.074	599.424
TOTAAL ACTIVA		1.225.947.001	1.219.909.858
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		626.887.725	638.135.493
A.	Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B.	Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C.	Reserves	81.729.271	124.475.919
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	25.741.065	-5.757.814
VERPLICHTINGEN		599.059.277	581.774.365
I. Langlopende verplichtingen		414.366.256	497.017.049
B.	Langlopende financiële schulden ⁽¹⁾	393.982.531	475.907.920
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	16.698.166	16.002.566
E.	Andere langlopende verplichtingen	2.201.915	2.226.558
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.483.643	2.880.005
II. Kortlopende verplichtingen		184.693.021	84.757.316
B.	Kortlopende financiële schulden ⁽¹⁾	172.415.473	67.309.337
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.078.875	9.271.604
E.	Andere kortlopende verplichtingen	732.675	2.735.556
F.	Overlopende rekeningen	5.465.999	5.440.819
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.225.947.001	1.219.909.858

(1) In het kader van de toepassing van de wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening – Classificatie van schulden op korte of lange termijn werden als gevolg van reclassificaties tussen de rubrieken I.B. Langlopende financiële schulden en II.B. Kortlopende financiële schulden de cijfers per 31 december 2023 eveneens aangepast, teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2024 met € 20.817.094. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 17,2 miljoen), (ii) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -6,4 miljoen) en (iii) de transfer van de boekwaarde van het project dat in 2023 werd opgenomen onder de rubriek 'activa bestemd voor verkoop' (€ 10,00 miljoen). Momenteel worden alle mogelijke opties voor de toekomst van dit project bekeken, waardoor een verkoop niet langer zeker is.

In de loop van boekjaar 2024 werden 5 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 53,8 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 1.014,0 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 31 december 2024 bevat deze rubriek € 4.495.430 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 € 225.172.000 per 31 december 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 31 december 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,88% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,03%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 107.635 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 en het verder aflopen van de leasetermijnen.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het lagere investeringsritme in de loop van dit boekjaar zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen.

De Vennootschap beschikt op 31 december 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 31 december 2024 bedraagt het opgenomen bedrag € 84,0 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Per 31 december 2023 bedroeg het opgenomen bedrag aan commercial paper nog slechts € 39,0 miljoen en € 26 miljoen aan obligaties. De commercial paper markt heeft in de loop van 2024 dus zeker een heropleving gekend.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,52	5,42
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	565.649.633	542.454.186
Gewogen gemiddelde rentevoet op afsluitdatum ⁽¹⁾	3,32%	3,15%
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,22%	2,90%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	375.168.042	375.652.542
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	-176.988	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 85,37% van haar schulden ingedekt per 31 december 2024, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 7,13 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,73% op 31 december 2024. 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 € 369,8 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 € 54,6 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 € 2.201.915 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 € 6.078.874 per 31 december 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 € 732.675 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/12/2024	31/12/2023
Totale activa	1.225.947.001	1.219.909.858
Verplichtingen	-599.059.277	-581.774.365
NETTO ACTIVA	626.887.725	638.135.493
Netto activa per aandeel	€ 16,95	€ 17,25
Totale activa	1.225.947.001	1.219.909.858
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-598.882.288	-585.232.072
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	627.064.713	634.677.786
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,95	€ 17,16
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.276.487.760	1.286.339.582
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-601.467.010	-588.112.236
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	675.020.751	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	€ 18,25	€ 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.

7. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

Care Property Invest is sinds december 2016 lid van de European Public Real Estate Association (EPRA).



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 880 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 285 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.

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

Care Property Invest sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders.

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2023 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2024 voor de achtste opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (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 2024 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de derde opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



7.1 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 2024 samengesteld op basis van een groep van 103 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 245 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap is verheugd te kunnen melden dat haar aandeel sinds 21 juni 2024 (na beurstijd) deel uitmaakt van deze index.

7.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht

Onderstaande EPRA-indicatoren worden beschouwd als APM's van de Vennootschap, die worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA) en die werden opgesteld conform de APM-richtlijnen uitgevaardigd door de ESMA.

De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA. De commissaris is nagegaan voor de EPRA-indicatoren a.d.h.v. een beoordeling of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2024	31/12/2023
EPRA-winst	x € 1.000	38.389	34.717
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	1,04	0,94
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	39.754	37.982
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	1,07	1,03
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	16,72%	17,56%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	16,72%	17,56%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

		31/12/2024	31/12/2023
EPRA NRV	x € 1.000	724.732	746.086
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	19,59	20,17
EPRA NTA	x € 1.000	675.021	698.227
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	18,25	18,88
EPRA NDV	x € 1.000	667.337	694.631
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	18,04	18,78
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,55%	5,44%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de 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)	%	5,64%	5,55%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,01%	0,00%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	45,40%	43,55%
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 2024 is er één leegstaande flat voor het project 'Tilia'.

7.2.1 EPRA-winst en Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Resultaat per IFRS-resultatenrekening	25.741	-5.758
Correcties om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:	12.648	40.475
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	7.990	25.797
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out kosten	4.348	17.842
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	311	-3.164
EPRA-winst	38.389	34.717
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	36.988.833	36.988.833
EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)	1,04	0,94
Bedrijfsspecifieke correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen (niet-kas):	1.364	3.264
(a) Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	588	494
(b) Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	776	2.770
Aangepaste EPRA-winst	39.754	37.982
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)	1,07	1,03

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.2 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.483	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-177	3.458
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	49.609	47.772
EPRA NRV	724.732	746.086
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NRV per aandeel (in €)	19,59	20,17

(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.

7.2.3 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	2.483	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-177	3.458
(viii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	102	87
EPRA NTA	675.021	698.227
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NTA per aandeel (in €)	18,25	18,88

(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.

7.2.4 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.888	638.135
Verwaterde NAW	626.888	638.135
Toe te voegen:		
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	50.541	66.430
Verwaterde NAW aan fair value	677.428	704.565
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-10.091	-9.935
EPRA NDV	667.337	694.631
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾	36.988.833	36.988.833
EPRA NDV per aandeel (in €)	18,04	18,78

(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.

7.2.5 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in reële waarde - volle eigendom	1.013.972	993.154
Vorderingen financiële leasing in reële waarde	225.172	242.103
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	9.991
Projectontwikkelingen (-)	-24.895	-59.104
Vastgoedbeleggingen in explotatie in reële waarde	1.214.249	1.186.143
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	47.719	43.623
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.261.968	1.229.766
Geannualiseerde contante huurinkomsten	70.028	66.902
Vastgoedkosten (-)	-4	-6
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	70.024	66.896
Huurskortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	1.169	1.389
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	71.192	68.285
EPRA NIR (in %)	5,55%	5,44%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)	5,64%	5,55%

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.6 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2024	31/12/2023
Huuroppervlaktes (in m²)	587.567	568.135
GHW van leegstaande oppervlaktes	10	0
GHW van de totale portefeuille	70.363	65.730
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,01%	0,00%

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 2024 is er één leegstaande flat voor het project ‘Tilia’.

7.2.7 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 € 1.078,7 miljoen per 31 december 2024 t.o.v. € 1.100,1 miljoen per 31 december 2023. De daling in de reële waarde van de ongewijzigde portefeuille kan voor €16,9 miljoen worden toegeschreven aan de daling in de reële waarde van de financiële leasings en voor €4,5 miljoen aan de daling in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2023			31/12/2024		
	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	45.410	0	0	1.520	46.070	47.589	1,45%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	27.869	0	0	1.520	28.414	29.934	
Financiële leasings	17.542	0	0	0	17.656	17.656	
Nederland	9.367	470	0	2.058	9.447	11.974	0,86%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	9.367	470	0	2.058	9.447	11.974	
Spanje	4.191	180	0	681	4.319	5.180	3,07%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.191	180	0	681	4.319	5.180	
Ierland	4.110	647	0	0	4.223	4.870	2,74%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.110	647	0	0	4.223	4.870	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	63.078	1.297	0	4.258	64.059	69.614	1,56%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 2024 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,62% bedraagt over het boekjaar 2024, wat neerkomt op een bedrag van € 1,0 miljoen.

7.2.8 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
(i) Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-11.651	-10.941
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9	-20
Technische kosten	-4	-6
Directe leegstandskosten	0	-3
Algemene kosten van de vennootschap	-11.637	-10.912
(iv) Andere operationele opbrengsten en doorrekeningen om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	232	-373
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.419	-11.314
Directe leegstandskosten	0	3
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.419	-11.311
Brutohuurinkomsten (C)	68.278	64.415
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	16,72%	17,56%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	16,72%	17,56%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	237	3.322

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks zijn verbonden aan de ontwikkelingsprojecten (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, ...) en acquisities.



In september 2024 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de achtste keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

7.2.9 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	457.250	474.028
Commercial paper ⁽¹⁾	84.000	39.000
Obligatieleningen ⁽¹⁾	21.000	26.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.400	3.426
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.866	2.499
Netto schulden (a)	562.783	539.955
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.248	5.436
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	989.077	934.050
Activa bestemd voor verkoop	-	9.991
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	24.895	59.104
Immateriële vaste activa	102	87
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	53.789	64.472
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	166.440	166.706
Totale eigendomswaarde (b)	1.239.551	1.239.845

EPRA LTV (a/b)	45,40%	43,55%
----------------	--------	--------

- (1)

Het totaal van deze posten bedraagt € 565.650 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 393.983 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 172.415 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 748 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 € 1.013.972 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.015.282 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.310 duizend).
- (4)

De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 66.815 duizend) en de schulden (€ 13.026 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 58.732 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 7.037 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 261 duizend) en overlopende rekeningen (€ 781 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 748 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 6.079 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 733 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.466 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 € 8.192 duizend, zou de EPRA LTV 47,19% bedragen.
- (6)

Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.440 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.

7.2.10 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	0	35.937
(2) Ontwikkeling	16.485	45.108
(3) Vastgoed in exploitatie	687	2.902
Verbetering verhuurbare oppervlakte	0	2.326
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	687	576
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	17.172	83.947
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	17.172	83.947

- (1)

2023: Het betreffen de acquisities van de projecten ‘BoCasa’ in Bolderberg (BE), ‘Huize Willibrordus’ in Ruurlo (NL) en ‘Residence Oldenbarnevelt’ in Rotterdam (NL).
- (2)

2024: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten ‘Residence Oldenbarenveld’ in Rotterdam (NL), ‘Wolfsbergen’ in ‘s-Graveland (NL), ‘Saamborgh Almelo’ 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).
2023: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten ‘Villa Stella’ in Middelburg (NL), ‘St. Josephkerk’ in Hillegom (NL), ‘Zorghuis Tante Clasien’ in Zuidwolde (voorheen Warm Hart) (NL), ‘Envida Ulestraten’ in Ulestraten (voorheen Warm Hart) (NL), ‘Emera Mostoles’ in Madrid (ES), ‘Solimar Tavernes Blanques’ in Tavernes Blanques (ES), ‘Solimar Elche’ in Elche (ES), ‘La Marina’ in Barcelona (ES) en ‘Sugerloaf Care Centre’ in Kilmacanogue (IE), evenals de acquisitie van de ontwikkelingsprojecten ‘Residence Oldenbarnevelt’ in Rotterdam (NL), ‘Wolfsbergen’ in ‘s-Graveland (NL) en ‘Saamborgh Almelo’ in Almelo (NL).
- (3)

Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

8. 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 28 mei 2025 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2024 uit te keren van € 36.988.833 of € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel.

Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2023 uitgekeerd werd. De pay-outratio bedraagt hierdoor 100,40% op statutair niveau en 93,05% op geconsolideerd niveau, gebaseerd op de aangepaste EPRA-winst.

Samenvattende tabel:

Aantal aandelen met dividendrecht	36.988.833
Vergoeding van het kapitaal	€ 36.988.833
Brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2024	8,76%
Nettodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 0,85
Nettorendement t.a.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2024	7,44%
Betaalbaarstelling dividend	vanaf 3 juni 2025

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



De Vennootschap verwacht om voor boekjaar 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,07 en heeft de intentie om een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel.

9. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 47,73% op 31 december 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.

9.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 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 hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de beperkte stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2024 als gevolg van het lagere investeringsritme. Ze houden ook rekening met de dalende intrestvoeten en hogere kredietmarges als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;
- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2025.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2025 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2025 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- 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.

(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.

9.2 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 47,73% op 31 december 2024.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2025 beperkt zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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.

9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,70 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2025 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2025 € 73 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2024 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2024 circa € 69,6 miljoen).

De Vennootschap verwacht mede door de impact van de stijgende marktrentevoeten dan ook voor 2025 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,07.

Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2025 een gelijkblijvend brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

10. Voornaamste risico's

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 in het Jaarlijks financieel verslag 2023, blijven gelden voor de eerste maanden van 2025. Een update van deze risicofactoren wordt gegeven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2024, dat gepubliceerd zal worden op 24 april 2025.

11. Financiële kalender⁽¹⁾



Jaarlijks financieel verslag 2024	24 april 2025, na beurstijd
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 te 2900 Schoten)
Onthechting coupon 18	30 mei 2025
Betalbaarstelling dividend coupon 18	Vanaf 3 juni 2025
Halfjaarlijks financieel verslag 2025	2 september 2025, na beurstijd
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2025	4 november 2025, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2025	4 maart 2026, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen

12. Alternatieve prestatimaatstaven

Een ‘Alternative Performance Measure’ (APM) is een financiële indicator, historisch of toekomstig, van de prestaties, de financiële positie of de kasstromen van een vennootschap, verschillend van de financiële indicatoren die gedefinieerd zijn in de algemene toepasselijke boekhoudregels.

Care Property Invest maakt in haar financiële communicatie gebruik van APM’s in de betekenis van de richtlijnen die op 5 oktober 2015 hierover werden uitgevaardigd door de ESMA (European Securities and Markets Authority). Een aantal van deze APM’s worden aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public

Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in punt ‘7. EPRA’ vanaf pagina 32 van dit persbericht. 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.

12.1 Exploitiemarge

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		31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	58.195.055	52.640.307
Nettohuurresultaat	= B	69.613.592	65.905.564
Exploitiemarge	= A/B	83,60%	79,87%

12.2 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		31/12/2024	31/12/2023
Financieel resultaat	= A	-23.294.763	-35.070.838
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	-4.347.695	-17.841.635
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-18.947.068	-17.229.203

12.3 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		31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen	= A	626.887.725	638.135.493
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-4.002.391	-21.780.342
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	4.347.695	17.841.635
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	626.542.421	642.074.199

12.4 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 2,5 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	58.195.055	52.640.307
Totaal betaalde interestlasten	= B	18.090.404	15.295.746
Interest coverage ratio	= A/B	3,22	3,44

Over Care Property Invest

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

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

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 151 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland.

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 04/03/2025 circa € 425 miljoen.

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. Dientengevolge neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich over de exactheid van deze vooruitzichten.

De commissaris, EY Bedrijfsrevisoren bv, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.



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 Coutennier

CEO

patrick.coutennier@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be