

Persbericht
jaarresultaten
2025



Gereguleerde informatie
bekendmaking 2 maart 2026, na beurstijd 18.00 uur

Persbericht jaarresultaten boekjaar 2025
voor de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025
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	31/12/2025	31/12/2024	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.391,4 m	€ 1.240,5 m	+12%
EPRA NTA	€ 17,42	€ 18,25	-5%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	47,14%	45,40%	+4%
Genormaliseerde netto financiële schulden / EBITDA ⁽¹⁾	9,4	9,6	-2%
	01/01/2025-31/12/2025	01/01/2024-31/12/2024	
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,11%	3,22%	-3%
Interest coverage ratio	3,45	3,22	+7%
Huurinkomsten	€ 73,9 m	€ 69,6 m	+6%

(1) EBITDA werd genormaliseerd, waarbij de impact van de acquisitie van Welfare Estates nv werd geannualiseerd.

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 43,5 miljoen (+9,3% t.o.v. 31 december 2024), ofwel € 1,16 per aandeel
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 december 2025: 98%
- Gemiddelde indexatie: 3,08% en bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 79,6% vastgoedbeleggingen en 20,4% financiële leasingen

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 47,14%. De stijging t.o.v. 31 december 2024 is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van Welfare Estates nv die gerealiseerd werd middels een combinatie van schuldfinanciering en een kapitaalverhoging.
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 10,6 miljoen (waarvan € 1,8 miljoen cash-out in 2026).
- Stabiele waardering van de portefeuille: + 0,21% like-for-like reële waardestijging voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2024 en 31 december 2025. De daling van de reële waarde van de leasingen in vergelijking met 31 december 2024 is voornamelijk het gevolg van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum en het verder aflopen van de leasetermijnen.
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 december 2025: € 91,0 miljoen.

Risico-avers profiel

- Lange termijn geïndexeerde contracten met 23% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden
- Actief in solide markten: België (66,2%), Nederland (18,2%), Spanje (8,3%) en Ierland (7,3%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 89%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,64 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 6,22 jaar

Aandeelhouders

- Voorstel tot uitkering van een brutodividend van € 1,00 per aandeel over het volledige boekjaar 2025, verdeeld over de coupons 21 en 22. Dit betekent een evenaring van het dividend dat over het boekjaar 2024 uitgekeerd werd. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedraagt het voorgestelde nettodividend € 0,85 per aandeel.
- In de huidige stand van de wetgeving, met een vastgoedportefeuille die voor 100% uit zorgvastgoed bestaat gelegen binnen de Europese Economische Ruimte (EER), is de roerende voorheffing van 15% voor een lange termijn gegarandeerd.
- De gewone algemene vergadering van de Vennootschap zal plaatsvinden op 27 mei 2026 om 11.00 uur op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 in 2900 Schoten.

Inhoud

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2025	6	7. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	34
2. Missie en strategie	7	7.1 De EPRA-index	35
2.1 Waarden van het bedrijf	7	7.2 EPRA key performance indicatoren: overzicht	35
2.2 Missie: Building a Caring Future Together	9	8. Bestemming van het resultaat	44
2.3 Investeringsmogelijkheden	9	9. Vooruitzichten	45
2.4 Strategie	10	9.1 Hypotheses	45
3. Belangrijke gebeurtenissen	14	9.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad	46
3.1 Belangrijke vastgoedverrichtingen boekjaar 2025	14	9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat	46
3.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2025	15	10. Voornaamste risico's en onzekerheden	47
3.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2025	17	11. Financiële kalender	47
4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	18	12. Alternatieve prestatiemaatstaven	48
4.1 Geografische spreiding	18	12.1 Exploitiemarge	48
4.2 Verdeling aantal projecten per exploitant	19	12.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	48
4.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant	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	49
4.4 Bezettingsgraad van de exploitanten	20	12.4 Interest coverage ratio	49
5. Care Property Invest op de beurs	21		
5.1 Beurskoers en volume	21		
6. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	24		
6.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	24		
6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis	25		
6.3 Componenten uit het nettoresultaat	25		
6.4 Geconsolideerde balans	29		
6.5 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis	33		

1. Samenvatting van de activiteiten tijdens het boekjaar 2025

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 de afgelopen jaren geleid tot een beperking van de groei van de Vennootschap, maar in 2025 is de Vennootschap erin geslaagd om haar portefeuille terug op een groeipad te brengen.

Vastgoed

In de loop van 2025 kon de Vennootschap 11 nieuwe projecten met een totale investeringswaarde van circa € 167 miljoen aan haar vastgoedportefeuille toevoegen. Het betreft hier 10 up and running projecten (waarvan 9 in België en 1 in Nederland) en 1 project in ontwikkeling dat gelegen is in Spanje.

Hierbij springt voornamelijk de strategische acquisitie van Welfare Estates nv in het oog. Deze transactie, waarbij gelijktijdig 9 operationele vastgoedprojecten in België werden overgenomen, vertegenwoordigt een investeringswaarde van circa € 142,6 miljoen en draagt fundamenteel bij aan de groei van onze vastgoedportefeuille van € 1.240 miljoen per 31 december 2024 naar € 1.391 miljoen⁽¹⁾ per 31 december 2025.

(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 2025 voor de vorderingen financiële leasing (IFRS 16) 13% en voor de vastgoedbeleggingen (IAS40) 87%.

(iii) De waarde van de vorderingen financiële leasing opgenomen in de balans per 31 december 2025 bedraagt € 173.178.650. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing bedraagt € 215.479.000 per 31 december 2025. De reële waarde van de vorderingen financiële leasing is een verplichte toelichting (IFRS 16).

Financieel

In 2025 ontving Care Property Invest circa € 73,9 miljoen aan huurinkomsten, een stijging van 6,2% in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Door deze toegenomen huurinkomsten steeg de aangepaste EPRA-winst van € 39,8 miljoen voor boekjaar 2024 naar € 43,5 miljoen voor boekjaar 2025, wat een stijging van 9,32% betekent. Dit vertaalt zich in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 1,16 voor boekjaar 2025 t.o.v. € 1,07 voor boekjaar 2024.

Aan de Algemene Vergadering zal het voorstel gedaan worden om een ongewijzigd brutodividend van € 1,00 per aandeel uit te keren over boekjaar 2025. Na aftrek van de roerende voorheffing betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel waarmee het dividend over boekjaar 2024 wordt geëvenaard.

Transparantie van de financiële- en duurzaamheidsrapportering

In september 2025 werden de rapporteringsinspanningen van Care Property Invest voor de negende opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award. De Vennootschap mocht eveneens voor het vierde opeenvolgende jaar een EPRA sBPR Gold award in ontvangst nemen voor haar duurzaamheidsrapportering.

Toekomstperspectief

De Vennootschap wenst in de komende jaren haar groeitraject op een duurzame manier te bestendigen, maar blijft wel geconfronteerd met een gewijzigde macro-economische omgeving. 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 Waarden van het bedrijf

Professionalisme

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

Integriteit

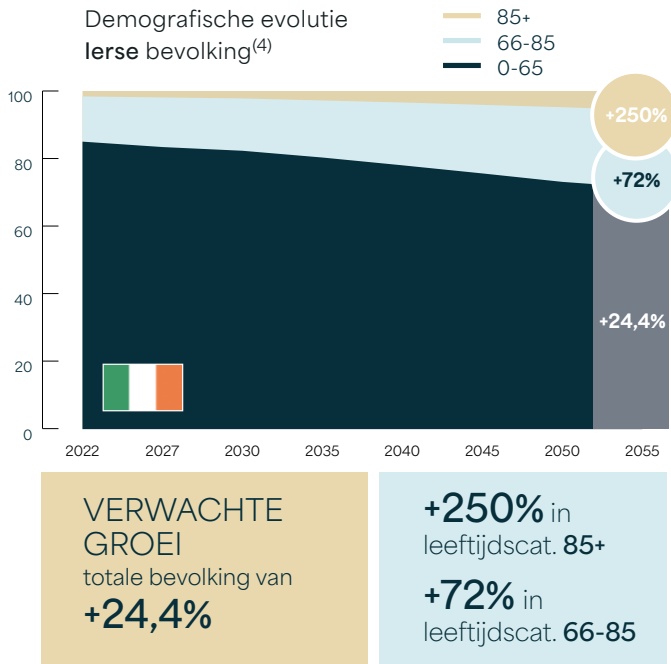
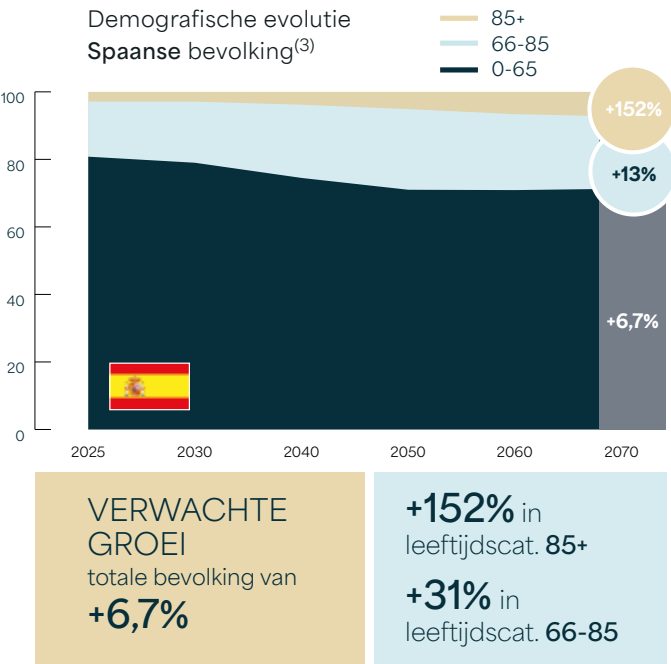
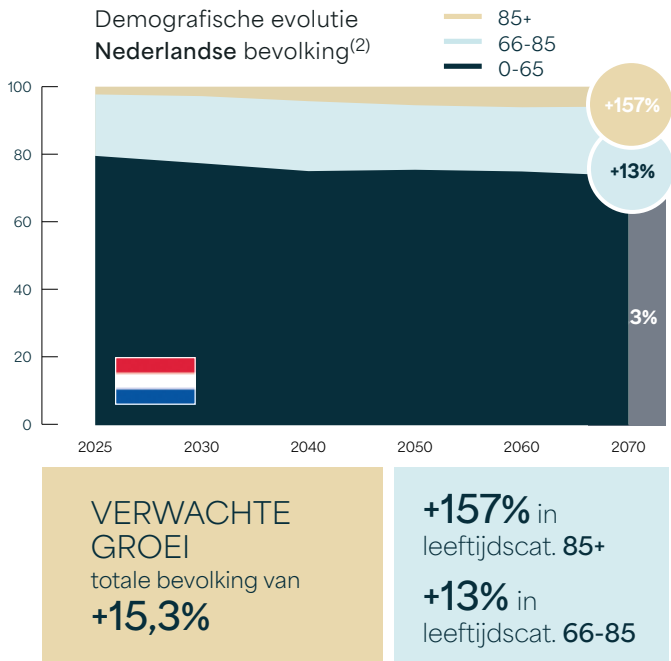
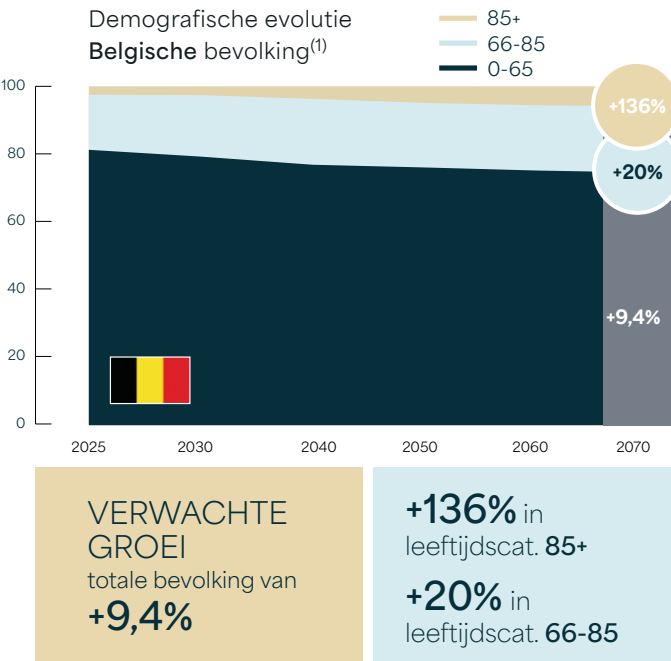
Als beursgenoteerde zorginvesteerder dragen we integriteit hoog in het vaandel. In alle omstandigheden streven we naar transparantie en handelen we in lijn met sociale en ethische normen en wettelijke voorschriften. We willen duurzame relaties opbouwen en onderhouden, alsook een positieve impact hebben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

Veranderingsgerichtheid

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



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest



(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 Missie: Building a Caring Future Together

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

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

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

2.3 Investeringsmogelijkheden

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

- **Ontwikkelen en investeren in zorgvastgoed (vastgoedbeleggingen)**

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

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

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

- **Design-Build-Finance (financiële leasing)**

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

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

2.4 Strategie

VASTGOEDSTRATEGIE

Een groeiende markt

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

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

We streven aldus bewust naar:

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

Kwalitatief vastgoed op maat

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

Hieronder een overzicht van de belangrijkste selectiecriteria:

- Correcte prijs-kwaliteitsverhouding van het project met het oog op waardecreatie op de lange termijn;
- Rendabiliteit van het project;
- Solvabiliteit, reputatie, spreiding van de exploitanten en duurzaamheid van hun bedrijfsvoering;
- Gunstige ligging van het project: vlotte bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer en afwezigheid van ander woonzorgvastgoed. Hiervoor wordt steeds een uitgebreid marktonderzoek uitgevoerd;

- Omgeving: in de onmiddellijke omgeving van een dorps-/stadskern met winkels, apotheken en horecagelegenheden;
- Het vastgoed voldoet aan hoge kwaliteitsnormen in combinatie met een hoogwaardige technologische uitrusting en sluit perfect aan bij de noden van het doelpubliek van Care Property Invest waarbij eveneens het voldoen aan bepaalde ESG-criteria wordt geëvalueerd.

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

FINANCIËLE STRATEGIE

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

Oorsprong financiële bronnen

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

Eigen middelen

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

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

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

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

Vreemde middelen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

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

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

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



Schoten (BE) | Kantoor Care Property Invest

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1 Belangrijke vastgoedverrichtingen boekjaar 2025

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

3.1.1 Projecten boekjaar 2025 in België

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

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

3.1.2 Projecten boekjaar 2025 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Nieuwe projecten met onmiddellijk rendement						
Fleurâge Residences	Domus Valuas	15/01/2025	Bloemendaal	2016	20 jaar (triple net)	€ 10,1
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2027	20 jaar (triple net)	€ 9,1
Opgeleverde projecten						
't Nieuwland	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9

3.1.3 Projecten boekjaar 2025 in Spanje

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

3.2 Andere gebeurtenissen tijdens het boekjaar 2025

3.2.1 Verwerving dochtervennootschappen

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

3.2.2 Kapitaalverhoging in geld

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

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

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

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

3.2.3 Remuneratiebeleid

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

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

3.2.4 Toegestane kapitaal

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

- Ten belope van een maximumbedrag van € 110.032.531 voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 44.013.012 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend.
- Ten belope van een maximumbedrag van € 22.006.506 voor (i) kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, (ii) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of (iii) enige andere vorm van kapitaalverhoging.

De machtiging geldt voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en werd verleend onder de voorwaarde dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan € 220.065.062. Met andere woorden de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van de hierboven gestelde machtigingen mag in totaal niet hoger zijn dan € 220.065.062. Gelet op de specifieke modaliteiten zal dit nooit het geval zijn, gezien deze slechts ruimte geven tot € 176.052.049.

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

Deze machtiging werd in boekjaar 2025 aangewend voor de lancering van een kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in geld binnen het toegestane kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels en ten gunste van backstoppers, en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan alle bestaande aandeelhouders (zie supra onder 3.2.2 Kapitaalverhoging in geld). Na deze kapitaalverhoging blijft er nog een machtiging over voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld, waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, ten belope van € 78.594.665.

3.2.5 Vervreemding en in pandgeving van eigen aandelen

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2025 werd besloten tot de hernieuwing en vervanging van de machtiging inzake de verkrijging, vervreemding en in pandgeving van eigen aandelen met een maximum van 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen en aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan negentig procent (90%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, noch hoger dan honderd en tien procent (110%) van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig (30) dagen van de notering van het aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van tien (10%) procent ten opzichte van de hogervermelde gemiddelde koers.

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

3.2.6 Wijziging raad van bestuur

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

Ook besloot de algemene vergadering om het mandaat van Patrick Couttenier als lid van de raad van bestuur, via coöptatie, te verlengen voor een termijn van vier jaar. Tevens werd ook het mandaat van Dirk Van den Broeck vernieuwd voor een termijn van vier jaar. Sinds 28 mei 2025 is Inge Boets voorzitter van de raad van bestuur en dit in opvolging van Mark Suykens.

3.2.7 Wijziging samenstelling auditcomité

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

3.2.8 Wijziging samenstelling benoemings- en remuneratiecomité

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

3.2.9 Wijziging samenstelling investeringscomité

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

3.2.10 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

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

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



3.3 Gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar 2025

3.3.1 Opgeleverd project in Spanje

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

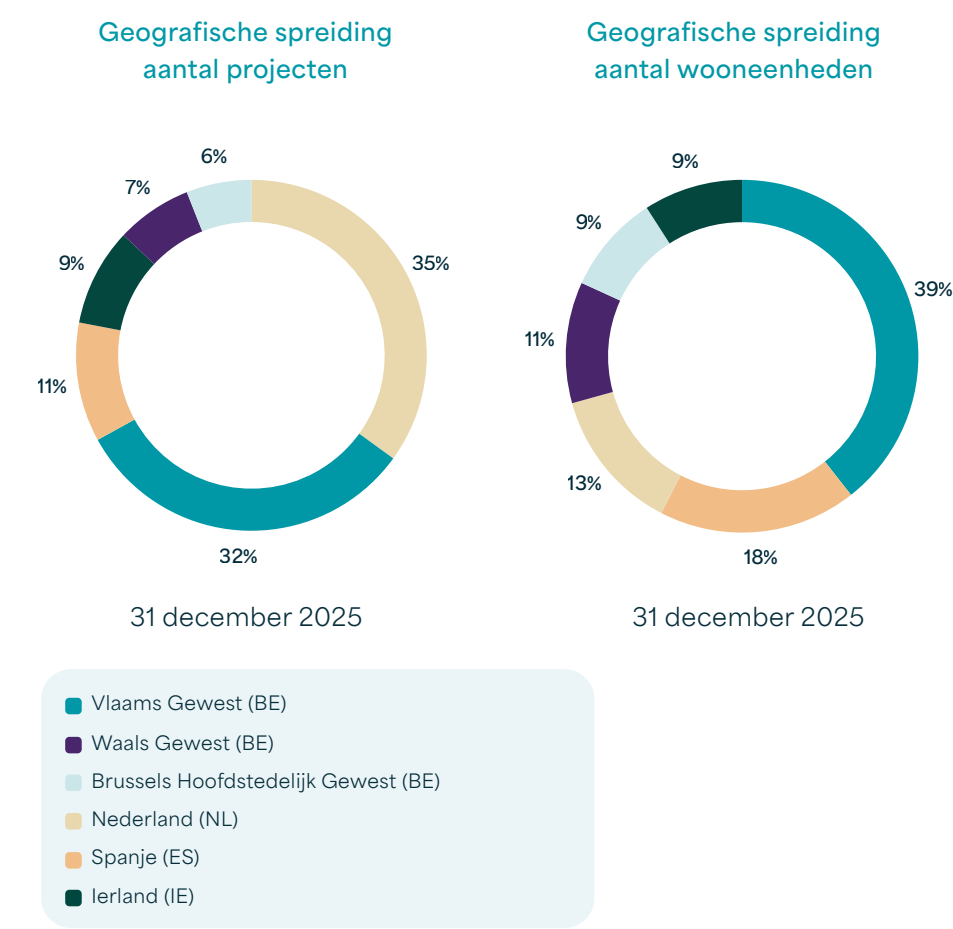
Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Opgeleverde projecten						
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q1 2026	20 jaar (triple net)	€ 10,9

4. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

31 december 2025	Aanschaffingswaarde	Reële waarde ⁽¹⁾	Huuropbrengst
België			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	655.157.451	709.049.450	31.483.912
Financiële leasings in exploitatie	208.309.430	215.479.000	17.458.954
Nederland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	234.581.677	241.435.375	13.476.077
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	7.486.367	6.655.373	0
Spanje			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	100.629.964	106.829.748	6.069.839
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	25.291.866	15.212.636	0
Ierland			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.966.998	95.400.000	5.443.903
Totaal	1.340.423.753	1.390.061.582	73.932.685

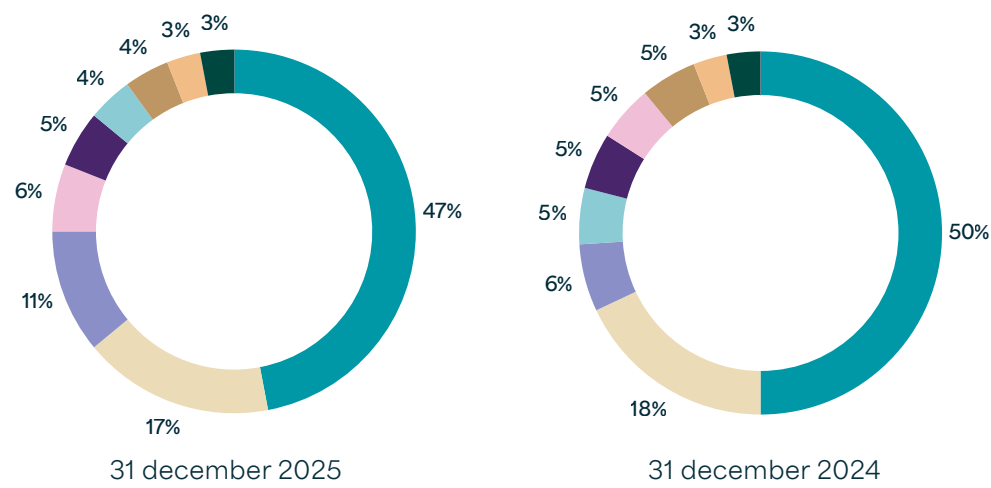
(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.323.213) dewelke conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt.

4.1 Geografische spreiding⁽²⁾

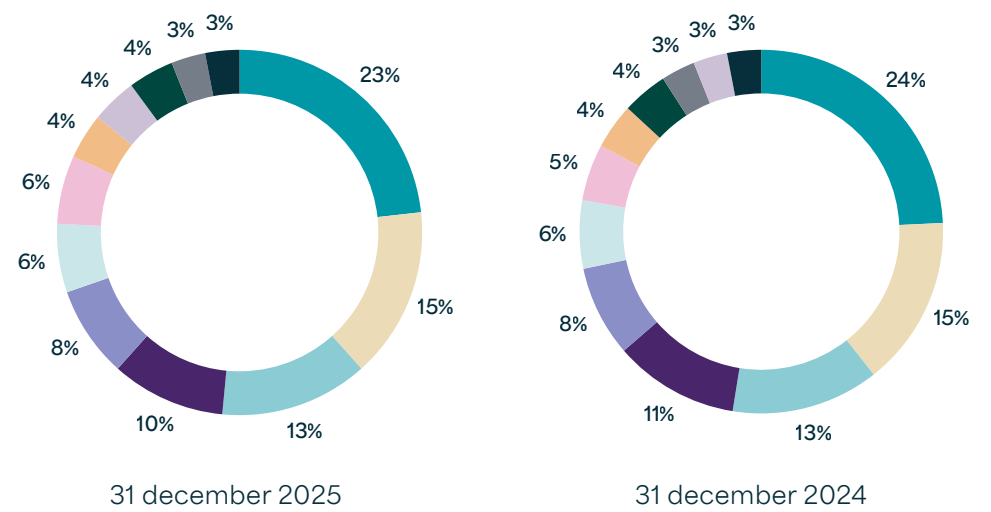


(2) Exclusief de financiële leasingprojecten, welke allen in het Vlaams Gewest zijn gelegen.

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
Colisée	Domus Valuas	Emera	Silverstream Healthcare
My Assist	Korian	Forum de Inversiones	DomusVi
OCMW	De Gouden Leeuw	Inmobiliarias Mare Nostrum S.A.	
Vzw's	Andere	Andere	

(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2025: Aldenborgh Exploitatie, Anima, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida en Vivalto.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida en Vivalto.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2025: Aldenborgh Exploitatie, Anima, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vivalto en Vzw's.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 31 december 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, Vivalto en Vzw's.

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.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project ‘Tilia’ in Gullegem. De (eventuele) huurleegstandsgraad voor het project ‘Tilia’ is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Voor boekjaar 2025 bedroeg de bezettingsgraad voor dit project, evenals in 2024, 100%. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% (EPRA-huurleegstandsgraad 0%) bedraagt op 31 december 2025.

Desondanks wenst de Vennootschap de rapportering over de globale werkelijke bezettingsgraad op te nemen in haar rapportering teneinde tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van haar stakeholders op dat vlak.

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2024 en 31 december 2025. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

Bezettingsgraad mature portefeuille ⁽¹⁾			Weging per land ⁽²⁾		Afdekking van de perimeter ⁽³⁾	
Land	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
België	93,59%	94,54%	63,47%	64,48%	100,00%	100,00%
Nederland	89,47%	88,74%	11,27%	11,89%	100,00%	100,00%
Spanje	93,63%	97,04%	15,87%	15,96%	100,00%	100,00%
Ierland	96,81%	95,87%	9,39%	7,67%	100,00%	100,00%
TOTAAL	93,43%	94,35%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

De opwaartse trend in deze werkelijke bezettingsgraden van de woonzorgcentra⁽⁴⁾ die na de coronapandemie reeds in 2022 werd ingezet en zich de voorbije jaren stabiliseerde werd bevestigd tijdens boekjaar 2025. In alle landen waar Care Property Invest actief is, ligt deze voor de mature assets ruim boven de 80%.

In totaliteit zien we een stijging van de bezettingsgraden van 93,43% naar 94,35%. In de meeste landen waar Care Property Invest actief is, zijn deze redelijk stabiel gebleven, met uitzondering van Spanje, waar we een aanzienlijke stijging van de bezettingsgraad zien in 2025, met ongewijzigde perimeter t.o.v. 2024.

(1) Een asset wordt als matuur beschouwd wanneer deze minstens twee jaar operationeel is en er geen sprake is van leegstand omwille van renovatiewerken.
(2) Aandeel van de gerapporteerde mature portefeuille van een land in de totale gerapporteerde mature portefeuille.
(3) De afdekking van de perimeter is gebaseerd op de geannualiseerde huurinkomsten van de gerapporteerde mature assets t.o.v. de geannualiseerde huurinkomsten van de totaliteit van de perimeter.
(4) In de verdere toelichting wordt o.a. de portefeuille van financiële leasings buiten beschouwing gelaten gelet op het zeer beperkte tegenpartijrisico.

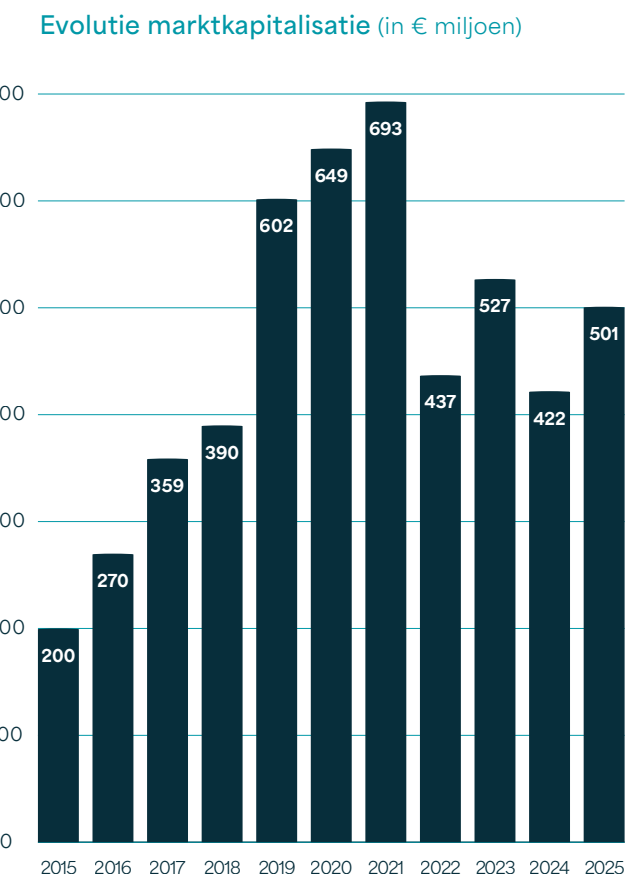
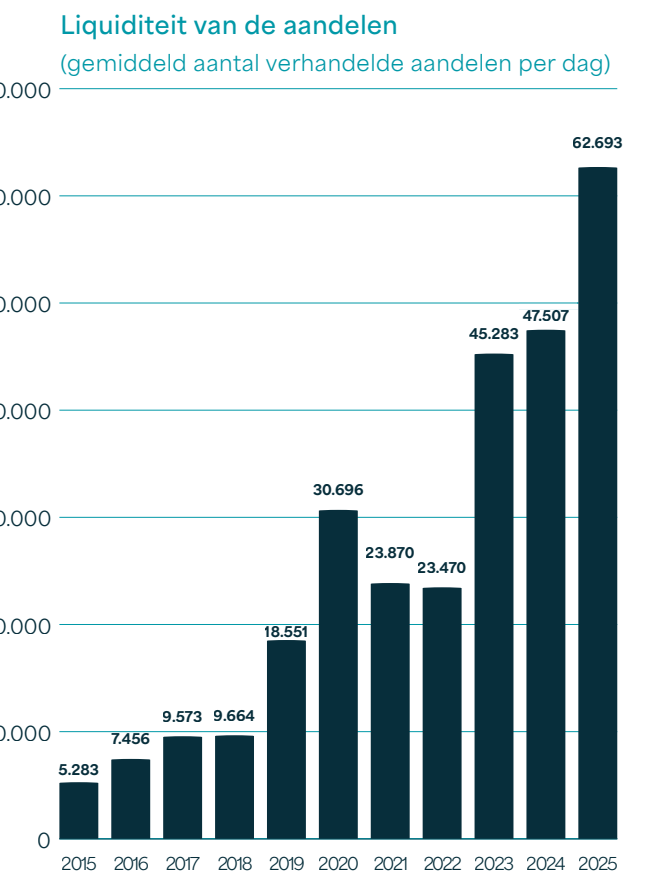
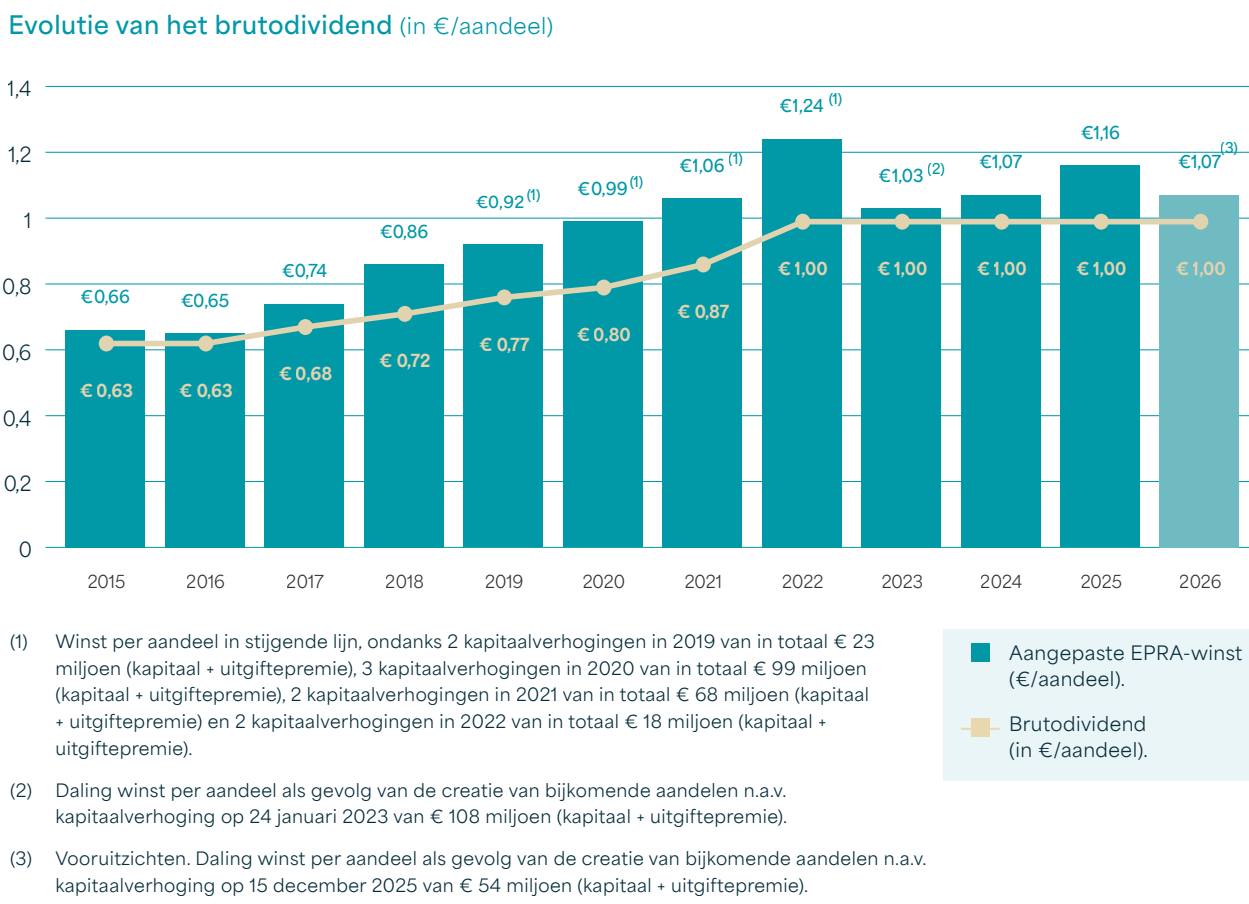
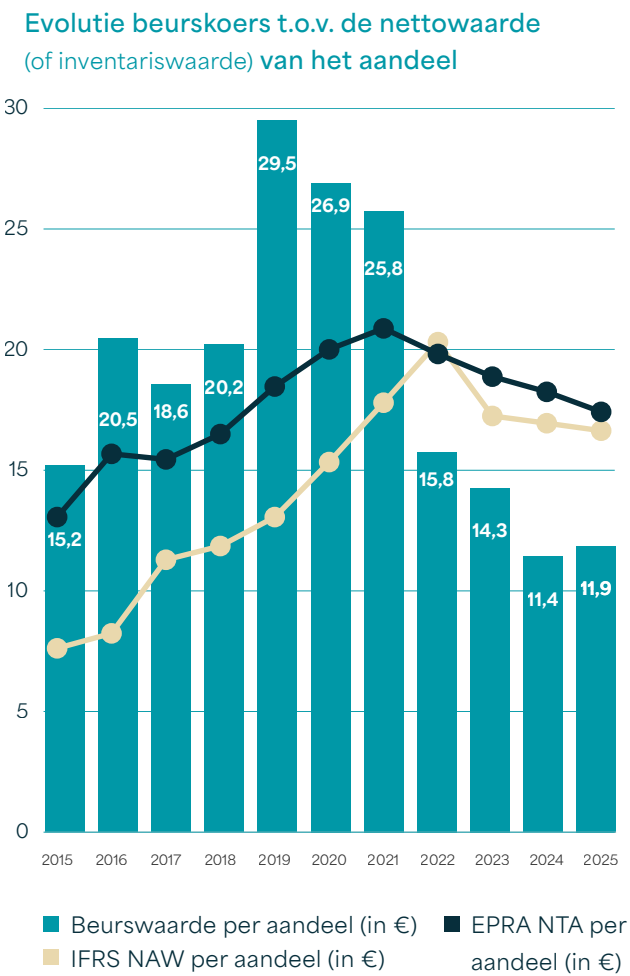
5. Care Property Invest op de beurs

5.1 Beurskoers en volume

Waarde aandelen op	31/12/2025	31/12/2024
Beurskoers op afsluitdatum	€ 11,86	€ 11,42
Hoogste slotkoers over de periode	€ 13,84	€ 15,28
Laagste slotkoers over de periode	€ 10,70	€ 10,86
Gemiddelde beurskoers	€ 11,99	€ 13,36
Beurskapitalisatie	€ 501.357.211	€ 422.412.473
Nettowaarde per aandeel	€ 16,64	€ 16,95
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-28,71%	-32,62%
EPRA NTA per aandeel	€ 17,42	€ 18,25
Premie t.o.v. EPRA NTA	-31,90%	-37,42%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	62.655	47.507
Omloopsnelheid	42,91%	33,24%

Dividend per aandeel op	31/12/2025	31/12/2024
Brutodividend per aandeel ⁽¹⁾	€ 1,00	€ 1,00
Nettodividend per aandeel	€ 0,85	€ 0,85
Tarief roerende voorheffing	15%	15%
Brutodividendrendement per aandeel t.o.v. de beurskoers	8,43%	8,76%
Pay-out ratio statutair	89,67%	100,40%
Pay-out ratio geconsolideerd	86,05%	93,05%

(1) Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 27 mei 2026.



Voor boekjaar 2025 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		31/12/2025	31/12/2024
I	Huurinkomsten (+)	73.932.685	69.613.592
III	Met verhuur verbonden kosten (-)	-102.463	0
Nettohuurresultaat		73.830.222	69.613.592
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.225.283	1.183.569
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.248.129	-1.192.796
Vastgoedresultaat		73.807.377	69.604.365
IX	Technische kosten (-)	-564	-4.294
Vastgoedkosten		-564	-4.294
Operationeel vastgoedresultaat		73.806.812	69.600.071
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-9.516.754	-11.637.321
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-1.332.794	232.306
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		62.957.265	58.195.056
XVI	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	65.467	0
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.620.387	-7.990.010
Operationeel resultaat		73.643.120	50.205.046
XX	Financiële inkomsten (+)	8.690	6.170
XXI	Netto-interestkosten (-)	-18.265.798	-18.090.404
XXII	Andere financiële kosten (-)	-806.689	-862.834
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.060.464	-4.347.695
Financieel resultaat		-12.003.334	-23.294.763
Resultaat voor belastingen		61.639.785	26.910.283
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-2.476.168	-1.204.662
XXV	Exittaks (-)	0	35.444
Belastingen		-2.476.168	-1.169.218
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		59.163.616	25.741.065
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		59.163.616	25.741.065

6.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.616	25.741.065
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,5822	€ 0,6959
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	26,59%	11,70%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	13,34%	6,09%

6.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	59.163.616	25.741.065
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	-15.706.435	14.012.538
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	516.726	587.845
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.620.387	7.990.010
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-7.060.464	4.347.695
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-65.467	0
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	826.945	776.454
Uitgestelde belastingen	696.213	310.534
AANGEPASTE EPRA-WINST	43.457.182	39.753.603
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 1,1621	€ 1,0747
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	19,53%	18,06%
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	9,80%	9,41%

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

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

Het brutorendement wordt berekend in tabel ‘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 € 11,86 per 31 december 2025 en € 11,42 per 31 december 2024. Op heden zijn er geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

Operationeel resultaat

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

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

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 76% van de totale huurinkomsten per 31 december 2025, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 24% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 79,6% en de financiële leasings 20,4%.

Op datum van dit verslag werd 98% van de totaal gefactureerde huur over het boekjaar 2025 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties. In het kader van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, heeft de Vennootschap een groot deel van de niet-geïnde bedragen kunnen recupereren via de bankwaarborgen die voor de betrokken projecten werden afgesloten. De uiteindelijke impact voor Care Property Invest is minimaal. Zoals reeds meegedeeld in het persbericht van 26 januari werd er voor de

betrokken projecten, zodra AVIQ haar akkoord geeft, een duurzame oplossing gevonden.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 december 2024 gedaald met € -2.120.567 en bevatten onder meer de tegenboeking van bonusprovisies voor het management. Het grootste gedeelte hiervan werd teruggenomen n.a.v. een akkoord met de vorige CEO Peter Van Heukelom (€-0,96 miljoen)

De bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten zijn eveneens aanzienlijk gedaald. Dit is het gevolg van de daling van het gemiddeld personeelsbestand van 24,9 VTE's per 31 december 2024 naar 21,8 VTE's per 31 december 2025. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat de CBDO en CLO die sinds 1 juli 2024 deel uitmaken van het comité van dagelijks bestuur gedurende de eerste jaarhelft van 2024 als VTE werden meegeteld. In het algemeen heeft de Vennootschap een actieve kostenbeheersing toegepast in functie van haar activiteit.

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

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

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -826.945. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn duidelijk gestabiliseerd gedurende het boekjaar 2025 en kenden een stijging van € 10.620.387 t.o.v. vorig boekjaar. Een aanzienlijk gedeelte hiervan heeft betrekking op het verschil in reële waarde en de uiteindelijke conventionele waarde die betaald werd voor de vastgoedprojecten die werden overgenomen bij de verwerving van de aandelen van Welfare Estates nv. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat

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

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

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

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

Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 december 2025 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse en Nederlandse vastgoedprojecten.

De afschaffing van het FBI-statuut in Nederland brengt in het boekjaar 2025 een stijging van de belastingdruk van € 1,35 miljoen met zich mee, waarvan €0,82 miljoen betrekking heeft op de vennootschapsbelasting en € 0,53 miljoen betrekking heeft op uitgestelde belastingen. Dit laatste betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 december 2025 op geconsolideerde basis € 43.457.182 ten opzichte van € 39.753.603 op 31 december 2024. Dit betekent een stijging van 9,32%. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten en lagere algemene kosten.

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



Vorst (BE) | Nuance

Resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	31/12/2025			TOTAAL
	Vastgoedbeleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
Nettohuurresultaat	56.371.268	17.458.954	0	73.830.222
Operationeel vastgoedresultaat	56.347.857	17.458.954	0	73.806.812
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.250.863	-4.265.892	0	-9.516.754
Andere operationele opbrengsten en kosten ⁽¹⁾	-239.682	-1.093.111	0	-1.332.794
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	50.857.313	12.099.951	0	62.957.264
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	65.467	0	0	65.467
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.620.387	0	0	10.620.387
Operationeel resultaat	61.543.167	12.099.951	0	73.643.119
Financieel resultaat			-12.003.334	-12.003.334
Resultaat voor belastingen				61.639.785
Belastingen			-2.476.168	-2.476.168
NETTORESULTAAT				59.163.616
GBALAAL RESULTAAT				59.163.616

Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	50.857.313	12.099.951	0	62.957.264
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	312.183	204.542	0	516.726
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	826.945	0	826.945
EBITDA	51.169.496	13.131.438	0	64.300.935
AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %	79,58%	20,42%		100,00%

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

6.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.373.058.357	1.215.001.996
B.	Immateriële vaste activa	145.354	102.209
C.	Vastgoedbeleggingen	1.175.905.795	1.015.281.986
D.	Andere materiële vaste activa	4.350.902	4.495.430
E.	Financiële vaste activa	18.016.597	16.524.974
F.	Vorderingen financiële leasing	163.010.186	166.439.691
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.427.709	8.191.550
H.	Uitgestelde belastingen - activa	4.201.815	3.966.156
II. VLOTTENDE ACTIVA		19.304.183	10.945.005
C.	Vorderingen financiële leasing	2.803.859	0
D.	Handelsvorderingen	10.048.821	7.037.159
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.324.098	260.587
F.	Kas en kasequivalenten	3.525.831	2.866.185
G.	Overlopende rekeningen	1.601.574	781.074
TOTAAL ACTIVA		1.392.362.539	1.225.947.001
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		703.285.731	626.887.725
A.	Kapitaal	251.502.928	220.065.062
B.	Uitgiftepremie	322.137.683	299.352.326
C.	Reserves	70.481.502	81.729.272
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	59.163.617	25.741.065
VERPLICHTINGEN		689.076.808	599.059.276
I. Langlopende verplichtingen		576.937.140	414.366.255
B.	Langlopende financiële schulden	561.635.564	393.982.531
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	10.591.458	16.698.166
E.	Andere langlopende verplichtingen	2.294.602	2.201.915
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.415.515	1.483.643
II. Kortlopende verplichtingen		112.139.669	184.693.021
B.	Kortlopende financiële schulden	101.162.323	172.415.473
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.151.110	6.078.874
E.	Andere kortlopende verplichtingen	188.045	732.675
F.	Overlopende rekeningen	5.638.189	5.465.999
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.392.362.539	1.225.947.001

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

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

In de loop van het boekjaar 2025 werd één project opgeleverd met een conventionele waarde van circa € 8,9 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een totaalbedrag van € 1.390,1 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken. Deze mutatierechten worden bepaald door het land en/of de regio waar het vastgoed gelegen is.

Andere materiële vaste activa

Op 31 december 2025 bevat deze rubriek € 4.350.902 aan ‘materiële vaste activa voor eigen gebruik’, die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2024 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in Schoten.

Vorderingen financiële leasing

In de ‘vorderingen financiële leasing’ zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden aan het einde van het contract voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, en gedurende de looptijd van het contract voor de projecten ‘Hof ter Moere’ in Moerbeke (BE), ‘Hof Driane’ in Herenthout (BE), en ‘Assistentiewoningen De Stille Meers’ in Middelkerke (BE).

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat om bovenvermelde reden de canon bij de projecten in Moerbeke, Herenthout en Middelkerke naast een opbrengst, eveneens uit een terugbetaling van de investeringswaarde, waardoor het bedrag van de vordering geleidelijk aan zal afnemen over de looptijd van de erfpachtovereenkomst.

Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de ‘vorderingen financiële leasing’

Het verschil tussen de nominale waarde van de eindeopstalvergoedingen (begrepen bij de rubriek ‘vorderingen financiële leasing’) en de reële waarde, die op het moment van de terbeschikkingstelling wordt berekend door de toekomstige kasstromen te verdisconteren, wordt opgenomen bij de ‘handelsvorderingen’ en jaarlijks afgeschreven.

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

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

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

Schulden en verplichtingen

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

De Vennootschap beschikt op 31 december 2025 over een programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met een MTN- en een CP-gedeelte met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 december 2025 bedraagt het opgenomen bedrag € 88,9 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Per 31 december 2024 bedroeg het opgenomen bedrag aan commercial paper € 84,0 miljoen en € 21,0 miljoen aan obligaties.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen

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

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

De Vennootschap heeft 88,82% van haar schulden ingedekt per 31 december 2025, hetzij via een interest rate swap of cap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 6,22 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,93% op 31 december 2025. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 379,3 miljoen. De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 29,2 miljoen.

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

De **andere langlopende verplichtingen** bedragen € 2.294.602 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2024. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten ‘La Résidence du Lac’ in Genval (BE) en ‘Villa Wulperhorst’ in Zeist (NL), die conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **handelsschulden en andere kortlopende schulden** dalen van € 6.078.874 per 31 december 2024 tot € 5.151.110 per 31 december 2025. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat het aantal nog te ontvangen facturen m.b.t. projecten sterk is teruggelopen gezien de meeste projecten opgeleverd werden of zo goed als afgewerkt zijn.

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

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

Bedragen in EUR	31/12/2025	31/12/2024
Totale activa	1.392.362.539	1.225.947.001
Verplichtingen	-689.076.808	-599.059.276
NETTO ACTIVA	703.285.731	626.887.726
Netto activa per aandeel	€ 16,64	€ 16,95
Totale activa	1.392.362.539	1.225.947.001
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-696.497.972	-598.882.287
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	695.864.567	627.064.714
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,46	€ 16,95
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.434.662.889	1.276.487.760
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-698.429.625	-601.467.009
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	736.233.264	675.020.752
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 17,42	€ 18,25

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

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 die de kaap van € 930 miljard⁽¹⁾ overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 280 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europese genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europese (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties die vanaf boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in september 2024 een update van het rapport getiteld “EPRA Reporting: Best Practices Recommendations” (“EPRA Best Practices”). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

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

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2024 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2025 voor de negende opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). De Vennootschap publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2025 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de vierde opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



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 2025 samengesteld op basis van een groep van 105 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 266 miljard (volledige marktkapitalisatie). Sinds 21 juni 2024 maakt het aandeel van de Vennootschap deel uit van deze index.

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 voor de EPRA-indicatoren a.d.h.v. een beoordeling nagegaan of deze gegevens werden berekend conform de definities van de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines en of de gebruikte financiële gegevens overeenstemmen met de cijfers opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA-winst	x € 1.000	42.114	38.389
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.		€/aandeel	1,13
Aangepaste EPRA-winst	x € 1.000	43.457	39.754
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).		€/aandeel	1,16
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,59%	16,72%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)	%	15,59%	16,72%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.

		31/12/2025	31/12/2024
EPRA NRV	x € 1.000	790.948	724.732
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	18,71	19,59
EPRA NTA	x € 1.000	736.233	675.021
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	17,42	18,25
EPRA NDV	x € 1.000	730.944	667.337
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	17,29	18,04
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,75%	5,55%
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)	%	5,75%	5,64%
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
EPRA huurleegstandsgraad ⁽¹⁾	%	0,00%	0,01%
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
EPRA LTV	%	47,14%	45,40%
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

7.2.1 EPRA-winst en Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
Resultaat per IFRS-resultatenrekening		59.164	25.741
Correcties om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		-17.050	12.648
(i)	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	-10.620	7.990
(ii)	Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige investeringsbelangen	-65	0
(vi)	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close-out kosten	-7.060	4.348
(x)	Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	696	311
EPRA-winst		42.114	38.389
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		37.394.190	36.988.833
EPRA-winst per aandeel (in €)		1,13	1,04
Bedrijfsspecifieke correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen (niet-kas):		1.344	1.364
(a)	Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	517	588
(b)	Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	827	776
Aangepaste EPRA-winst		43.457	39.754
Aangepaste EPRA-winst per aandeel (EPS) (in €)		1,16	1,07

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.2 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		703.286	626.888
Verwaterde NAW		703.286	626.888
Toe te voegen:			
(iii)	Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value		745.586	677.428
Uit te sluiten:			
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	1.786	2.483
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	7.421	-177
Toe te voegen:			
(xi)	Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	54.569	49.609
EPRA NRV		790.948	724.732
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾		42.272.952	36.988.833
EPRA NRV per aandeel (in €)		18,71	19,59

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.3 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		703.286	626.888
Verwaterde NAW		703.286	626.888
Toe te voegen:			
(iii)	Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasings	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value		745.586	677.428
Uit te sluiten:			
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	1.786	2.483
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	7.421	-177
(viii.b)	Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans	145	102
EPRA NTA		736.233	675.021
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾		42.272.952	36.988.833
EPRA NTA per aandeel (in €)		17,42	18,25

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.4 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders		703.286	626.888
Verwaterde NAW		703.286	626.888
Toe te voegen:			
(iii)	Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing ^s	42.300	50.541
Verwaterde NAW aan fair value		745.586	677.428
Toe te voegen:			
(ix)	Reële waarde van de schuld	-14.642	-10.091
EPRA NDV		730.944	667.337
Volledig verwaterd aantal aandelen ⁽¹⁾		42.272.952	36.988.833
EPRA NDV per aandeel (in €)		17,29	18,04

(1) Care Property Invest heeft geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben. Het volledig verwaterd aantal aandelen is bijgevolg gelijk aan het aantal aandelen op afsluitdatum.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

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

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in reële waarde - volle eigendom		1.174.583	1.013.972
Vorderingen financiële leasing in reële waarde		215.479	225.172
Projectontwikkelingen (-)		-21.868	-24.895
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde		1.368.194	1.214.249
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		53.412	47.719
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.421.606	1.261.968
Geannualiseerde contante huurinkomsten		81.753	70.028
Vastgoedkosten (-)		-1	-4
Geannualiseerde nettohuurinkomsten		81.752	70.024
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)		0	1.169
Aangepaste geannualiseerde nettohuur		81.752	71.192
EPRA NIR (in %)		5,75%	5,55%
EPRA AANGEPAST NIR (in %)		5,75%	5,64%

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

7.2.6 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	31/12/2025	31/12/2024
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	10
GHW van de totale portefeuille	81.240	70.363
EPRA HUURLEEGSTAND (%)	0,00%	0,01%

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project ‘Tilia’, in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 december 2025 zijn er geen leegstaande flats voor het project ‘Tilia’.

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 € 1.141,7 miljoen per 31 december 2025 t.o.v. € 1.149,0 miljoen per 31 december 2024. De daling in de reële waarde van de ongewijzigde portefeuille kan voor €9,7 miljoen worden toegeschreven aan de daling in de reële waarde van de financiële leasings en wordt voor €2,4 miljoen gecompenseerd door een stijging in reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Bedragen in 1.000 EUR		31/12/2024			31/12/2025		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
België	47.229	665	282	0	47.996	48.943	1,62%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	29.573	665	282	0	30.537	31.484	
Financiële leasings	17.656	0	0	0	17.459	17.459	
Nederland	11.195	882	0	1.026	11.568	13.476	3,33%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	11.195	882	0	1.026	11.568	13.476	
Spanje	5.000	0	0	931	5.138	6.070	2,77%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.000	0	0	931	5.138	6.070	
Ierland	4.223	0	0	1.146	4.297	5.444	1,77%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.223	0	0	1.146	4.297	5.444	
Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie	67.646	1.547	282	3.104	69.000	73.933	2,00%

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 31 december 2025 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 3,08% bedraagt over het boekjaar 2025, wat neerkomt op een bedrag van € 2,0 miljoen Er werden eveneens een aantal huuraanpassingen doorgevoerd in de portefeuille van de financiële leasings voor de panden waar de erfpacht op vervalddag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervalddag van deze erfpacht. Het effect hiervan bedraagt € -0,7 miljoen over boekjaar 2025.

7.2.8 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
(i) Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-10.603	-11.651
Met verhuur verbonden kosten	-102	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-23	-9
Technische kosten	-1	-4
Algemene kosten van de vennootschap	-10.477	-11.637
(iv) Andere operationele opbrengsten en doorrekeningen om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	-983	232
EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-11.585	-11.419
Directe leegstandskosten	0	0
EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-11.585	-11.419
Brutohuurinkomsten (C)	74.326	68.278
EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	15,59%	16,72%
EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	15,59%	16,72%
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	1.644	237

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

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



In september 2025 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de negende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

7.2.9 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen ⁽¹⁾	548.303	457.250
Commercial paper ⁽¹⁾	88.900	84.000
Obligatieleningen ⁽¹⁾	21.000	21.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) ⁽¹⁾	3.757	3.400
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	3.526	2.866
Netto schulden (a)	658.434	562.783
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik ⁽²⁾	5.305	5.248
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde ⁽³⁾	1.152.715	989.077
Projectontwikkelingen ⁽³⁾	21.868	24.895
Immateriële vaste activa	145	102
Netto vorderingen ^{(4) (5)}	50.891	53.789
Financiële vaste activa ⁽⁶⁾	165.814	166.440
Totale eigendomswaarde (b)	1.396.738	1.239.551

EPRA LTV (a/b)	47,14%	45,40%
----------------	--------	--------

- (1) Het totaal van deze posten bedraagt € 661.960 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 561.635 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 101.162 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 838 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.
- (2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Vennootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.
- (3) Het totaal van deze posten bedraagt € 1.174.583 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.175.906 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.323 duizend).
- (4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 62.707 duizend) en de schulden (€ 11.815 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 4 duizend), handelsvorderingen financiële leasings (€ 49.665 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 10.112 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 1.324 duizend) en overlopende rekeningen (€1. 602 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 838 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 5.151 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 188 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.638 duizend).
- (5) De ‘handelsvorderingen financiële leasings’ werden opgenomen aan reële waarde. Deze wordt bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. Bij gebruik van de boekwaarde van de ‘handelsvorderingen financiële leasings’ ten belope van € 7.364 duizend, zou de EPRA LTV 48,29% bedragen.
- (6) Deze post stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.F. Vorderingen financiële leasing op LT (€ 163.010 duizend) en II.C. Vorderingen financiële leasing op KT (€ 2.804 duizend).

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture of material associate en heeft geen minderheidsbelangen. Alle activa en passiva zijn voor 100% eigendom van Care Property Invest.

7.2.10 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	31/12/2025	31/12/2024
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(a) Acquisities ⁽¹⁾	152.770	0
(b) Ontwikkeling ⁽²⁾	6.455	16.485
(c) Vastgoed in exploitatie ⁽³⁾	134	687
Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten	134	687
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen	159.359	17.172
Variatie in de geprovisioneerde bedragen ⁽⁴⁾	500	6.066
Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis	159.859	23.237

- (1) 2025: Het betreffen de acquisitie van de projecten ‘Berkenhof’ in Heers (BE), ‘Frederickxhof’ in Lummen (BE), ‘Groene Boog’ in Heverlee (BE), ‘Héris’ in Soignies (BE), ‘Melderthof’ in Meldert (BE), ‘Ter Rooierheide’ in Diepenbeek (BE), ‘Sint-Lambertus’Buren’ in Zelem (BE), ‘Molenhof’ in Gierle (BE), ‘Villa ter Vrugte’ in Hoeselt (BE) en ‘Fleurâge Residences’ in Bloemendaal (NL).
- (2) 2025: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten “t Nieuwland’ in Almelo (NL) en ‘Solimar Elche’ in Elche (ES), evenals de acquisitie van het ontwikkelingsproject ‘Emera Alicante’ in Alicante (ES).
2024: Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten ‘Residence Oldenbarenveld’ in Rotterdam (NL), ‘Wolfsbergen’ in ‘s-Graveland (NL), “tNieuwland’ in Almelo (NL), ‘Solimar Tavernes Blanques’ in Tavernes Blanques (ES), ‘Solimar Elche’ in Elche (ES), ‘La Marina’ in Barcelona (ES) en ‘Sugerloaf Care Centre’ in Kilmacanogue (IE).
- (3) Het betreffen de beperkte geactiveerde kosten m.b.t. het vastgoed in exploitatie.
- (4) De vergelijkende cijfers van 2024 werden aangepast teneinde een correcte vergelijkbaarheid mogelijk te maken.

Niet getoonde items hebben een nulwaarde.

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

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 27 mei 2026 van de Vennootschap voorstellen om een totaal brutodividend over het boekjaar 2025 uit te keren van € 37.394.190 of € 1,00 per aandeel (€ 0,9233 voor coupon 21 en € 0,0767 voor coupon 22). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% komt dit netto neer op een dividend van € 0,85 per aandeel (€ 0,7848 voor coupon 21 en € 0,0652 voor coupon 22)

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

Samenvattende tabel:

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

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



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

9. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,93% op 31 december 2025. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

9.1 Hypotheses

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

De volgende hypotheses worden gebruikt als standpunt:

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

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

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie op 1 januari 2026 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de loop van 2026 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Het negatieve effect van de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervalddag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervalddag van deze erfpacht. Voor 2026 zal dit effect ongeveer € 0,9 miljoen bedragen t.o.v. het vorig boekjaar.
- De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continue en geval per geval opvolgen om, waar nodig, een evenwichtige oplossing te vinden in het belang van alle belanghebbenden, rekening houdend met de specifieke situatie en verwacht hiervan een beperkte impact op de huurinkomsten voor 2026;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;

- Gelet op het triple-netkarakter⁽¹⁾ van de overeenkomsten werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens triple-netovereenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.
- De schommelingen van rentevoeten en de mogelijkheid van de Vennootschap om commercial paper uit te geven of door te rollen.

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 48,93% op 31 december 2025. Het blijft de doelstelling van de Vennootschap om deze schuldgraad beneden de 50% te houden.

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

9.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,35 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2026 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest verwacht de Vennootschap voor boekjaar 2026 € 80,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 9% t.o.v. boekjaar 2025 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2025 circa € 73,9 miljoen).

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

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

10. Voornaamste risico’s en onzekerheden

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico’s met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 24 tot en met 47 in het Jaarverslag 2024, blijven gelden voor de eerste maanden van boekjaar 2026. Het Jaarverslag 2024 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.

Risicofactor ‘2.1 Risico’s verbonden aan de solvabiliteit van de huurders’ is in de loop van het boekjaar 2025 wel verder geëvolueerd:

- Uit haar financiële verslaggeving blijkt dat Armonea verlieslatend is en dat ze financiële steun heeft ontvangen van de Colisée-groep (via interne kredietlijnen en het versterken van de kapitaalstructuur). Sinds begin 2025 zijn de financiële ratings van Colisée, de moedervennootschap van Armonea, door Standard & Poor ’s en Moody ’s verlaagd tot respectievelijk CCC- en Caa2. In december 2025 kondigde Colisée, na een versnelde beschermingsprocedure, aan dat het van zijn financiële partners een quasi unanieme goedkeuring had gekregen voor een globale herfinanciering. Die operatie zal leiden tot een vermindering van de nettoschuld met een derde en een verlenging van de looptijd van de senior schuld tot 2031. In dat kader zullen bepaalde senior kredietverstrekkers

aandeelhouder worden. De definitieve overeenkomst wordt verwacht in april 2026. Gelet op de verwachte schuldvermindering en het uitstel van rentebetalingen tot aan de ondertekening, heeft Moody’s in januari 2026 de rating herzien naar Ca met stabiel vooruitzicht. Armonea vertegenwoordigt 13,11% van de totale huurinkomsten per 31 december 2025, verspreid over 7 gebouwen in België. Tot op heden werden alle contractueel verschuldigde huurbedragen aan Care Property Invest betaald. Armonea heeft, gelet op het voorgaande, de vraag gesteld om bepaalde huurvoorwaarden van een aantal panden te heroverwegen. Deze gesprekken zitten momenteel in een finale fase en de impact hiervan op 2026 en de volgende boekjaren is minimaal.

- Naar aanleiding van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, kon de Vennootschap een aanzienlijk deel van de niet-geïnde vorderingen recupereren via de voor de betrokken projecten afgesloten bankwaarborgen. De financiële impact voor Care Property Invest is bijgevolg minimaal. Zoals reeds gecommuniceerd in het persbericht van 26 januari werd, mits goedkeuring door AVIQ, een structurele oplossing voorzien voor de betrokken projecten.
- De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continu en geval per geval volgen om, waar nodig, een evenwichtige oplossing te vinden in het belang van alle belanghebbenden, rekening houdend met de specifieke situatie.

11. Financiële kalender⁽¹⁾



Jaarverslag 2025	23 April 2026
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2026	12 mei 2026, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	27 mei 2026, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Onthechting coupon 22	29 mei 2026
Betaalbaarstelling dividend coupon 21 en 22	Vanaf 2 juni 2026
Halfjaarlijks financieel verslag 2026	2 september 2026, na beurstijd
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2026	4 november 2026, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2026	3 maart 2027, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen

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 34 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		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	62.957.265	58.195.056
Nettohuurresultaat	= B	73.830.222	69.613.592
Exploitiemarge	= A/B	85,27%	83,60%

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		31/12/2025	31/12/2024
Financieel resultaat	= A	-12.003.334	-23.294.763
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	7.060.464	-4.347.695
Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva	= A-B	-19.063.798	-18.947.068

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		31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen	= A	703.285.731	626.887.725
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	406.988	-4.002.391
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-7.060.464	4.347.695
Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten	= A-B-C	709.939.207	626.542.421

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 te zijn.

Bedragen in EUR		31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	62.957.265	58.195.056
Totaal betaalde interestlasten	= B	18.265.798	18.090.404
Interest coverage ratio	= A/B	3,45	3,22

Over Care Property Invest

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

Care Property Invest 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 eindgebruiker ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 160 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland. De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 27/02/2026 circa € 583 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 basishypothese 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 heer Joeri Klaykens, 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.



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



Filip Van Zeebroeck

CFO

filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E info@carepropertyinvest.be

Belfius BE27 0910 0962 6873

GKCC BE BB

BE 0456 378 070

RPR Antwerpen

Openbare GVV naar Belgisch recht

www.carepropertyinvest.be