



**Tussentijds
financieel verslag
eerste kwartaal 2026**



Gereguleerde informatie

bekendmaking 12 mei 2026, na beurstijd 18.00 uur

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

Financiële highlights

Op afsluitdatum	31/03/2026	31/12/2025	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.389,5 m	€ 1.391,4 m	-0%
EPRA NTA	€ 17,65	€ 17,42	+1%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	46,39%	47,14%	-2%
Genormaliseerde netto financiële schulden / EBITDA ⁽¹⁾	9,1	9,4	-3%
Periode eindigend op	31/03/2026	31/03/2025	
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,06%	3,08%	-1%
Interest coverage ratio	3,47	3,69	-6%
Huurinkomsten	€ 20,4 m	€ 18,3 m	+12%

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

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 12,3 miljoen (+6,1% t.o.v. 31 maart 2025), ofwel € 0,29 per aandeel (-7,1% t.o.v. 31 maart 2025 als gevolg van de stijging van het aantal aandelen)
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 maart 2026: 96%
- Gemiddelde indexatie: 2,46%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 84,3% vastgoedbeleggingen en 15,7% financiële leasingen

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- EPRA LTV gedaald t.o.v. Q4 2025 naar 46,39%.
- Verplichtingen uit geïmmiteerde ontwikkelingen: € 10,4 miljoen of 0,07% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (waarvan € 1,8 miljoen cash-out in 2026).
- Stabiele waardering van de portefeuille: like-for-like reële waardering constant voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2025 en 31 maart 2026. De daling van de reële waarde van de leasingen in vergelijking met 31 december 2025 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 maart 2026: € 100,8 miljoen.

Risico-avers profiel

- Lange termijn geïndexeerde contracten met 20% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden
- Actief in solide markten: België (68,0%), Nederland (17,2%), Spanje (8,0%) en Ierland (6,8%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 96%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,72 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 6,03 jaar

Ongewijzigde guidance voor 2026

- EPS: € 1,07
- DPS: € 1,00 (dividendrendement op basis van de koers op 31 maart 2026: 8,16%)

Tussentijds financieel verslag

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Belangrijke vastgoedverrichtingen eerste kwartaal boekjaar 2026

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de opgeleverde projecten en de lopende projecten in ontwikkeling tijdens het eerste kwartaal van boekjaar 2026.

1.1.1 Projecten eerste kwartaal 2026 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q4 2028	20 jaar (triple net)	€ 9,1

1.1.2 Projecten eerste kwartaal 2026 in Spanje

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
Lopende projecten in ontwikkeling						
Emera Alicante	Emera	24/12/2025	Alicante	Q2 2028	18 jaar (triple net)	€ 14,4

1.1.3 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal 2026

1.1.3.1 Projecten die werden overgedragen aan een andere exploitant

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

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

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

Naar aanleiding van voormelde overdrachten werd tijdens het eerste kwartaal ook de vraag gesteld door Hestia-C groep om de zorglocatie Résidences des Ardennes over te nemen. De Vennootschap gaf recent haar akkoord hierop waardoor Hestia-C groep voortaan de uitbating van deze locatie zal behartigen.



Mons/Bergen (BE) | Maison Waldetrudis

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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/03/2026	31/03/2025
I	Huurinkomsten (+)	20.401.603	18.278.414
III	Met verhuur verbonden kosten (-)	-150.316	0
NETTOHUURRESULTAAT		20.251.287	18.278.414
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	388.289	314.458
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-389.526	-316.570
VASTGOEDRESULTAAT		20.250.051	18.276.303
IX	Technische kosten (-)	-85	-198
VASTGOEDKOSTEN		-85	-198
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		20.249.966	18.276.104
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.920.852	-1.808.717
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	181.724	-149.520
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		17.510.838	16.317.867
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	55.575	3.670.872
OPERATIONEEL RESULTAAT		17.566.412	19.988.739
XX	Financiële inkomsten (+)	6.134	583
XXI	Netto-interestkosten (-)	-5.045.201	-4.418.831
XXII	Andere financiële kosten (-)	-199.376	-195.382
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	6.310.184	3.603.432
FINANCIEEL RESULTAAT		1.071.742	-1.010.198
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		18.638.155	18.978.540
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-757.849	-899.065
BELASTINGEN		-757.849	-899.065
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		17.880.306	18.079.475
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAL RESULTAAT		17.880.306	18.079.475

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR		31/03/2026	31/03/2025
NETTORESULTAAT / GLOBAL RESULTAAT		17.880.306	18.079.475
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 0,4230	€ 0,4888
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>		7,11%	8,22%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		3,45%	4,05%

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR		31/03/2026	31/03/2025
NETTORESULTAAT / GLOBAL RESULTAAT		17.880.306	18.079.475
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat		-5.600.684	-6.508.641
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen		246.284	98.297
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-55.575	-3.670.872
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten		-6.310.184	-3.603.432
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode		214.863	201.925
Uitgestelde belastingen		303.929	465.441
AANGEPASTE EPRA-WINST		12.279.622	11.570.834
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen		€ 0,2905	€ 0,3128
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>		4,88%	5,26%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>		2,37%	2,59%

Zowel het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 31 maart 2025 en steeg naar 42.272.952 aandelen per 31 maart 2026. 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 '2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel '2.3 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 12,26 per 31 maart 2026 en € 12,06 per 31 maart 2025. 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 maart 2025 met 12,12% gedaald, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 8,18% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2026 zijn gestegen met 11,62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De variatie van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte vastgoedbeleggingen in 2025 (€ 2,1 miljoen), (ii) de projecten die gedurende het boekjaar 2025 en 2026 werden opgeleverd (€ 0,2 miljoen), (iii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 2,5% bedraagt per 31 maart 2026 (€ 0,4 miljoen), (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 (€ -0,3 miljoen) en (v) overige variaties (€ -0,2 miljoen) die tevens het effect van de verkoop van De Nieuwe Ceder in Deinze in 2025 bevatten.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 79% van de totale huurinkomsten per 31 maart 2026, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 21% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 84,3% en de financiële leasings 15,7%.

Op datum van dit verslag werd 96% van de totaal gefactureerde huur over het eerste kwartaal van 2026 effectief geïnd, inclusief de volledig aangerekende indexaties. In het kader van het faillissement van Homiyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, diende de Vennootschap tijdens het eerste kwartaal van 2026 nog een laatste beperkt bedrag af te schrijven. Zoals reeds meegedeeld in het persbericht van 26 januari werd er voor de betrokken projecten, onder voorbehoud van het akkoord van AVIQ, een duurzame oplossing gevonden. Ondertussen werd dit akkoord van AVIQ bekomen en werden de desbetreffende panden overgedragen aan een andere exploitant (zie eveneens punt 1.2.1 Projecten die werden overgedragen aan een andere exploitant op pagina 5).

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 maart 2025 gestegen met € 1.112.135. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat de cijfers over 2025 de tegenboekings omvatten van een bonusprovisie naar aanleiding van een akkoord met de voormalige CEO, Peter Van Heukelom (€ -0,96 miljoen).

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -149.520 per 31 maart 2025 naar € 181.724 per 31 maart 2026. De stijging is o.a. het gevolg van een ontvangen schadevergoeding van € 0,5 miljoen n.a.v. de laattijdige oplevering van het project gelegen in Elche. Daar staat tegenover dat de vergoedingen voor projectbeheer, welke grotendeels betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten met €0,1 miljoen gedaald zijn t.o.v. 31 maart 2025.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -214.863. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** zijn gedurende het eerste kwartaal van boekjaar 2026 nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2025.

Financieel resultaat

De netto-interestkosten zijn met € 0,6 miljoen gestegen t.o.v. het boekjaar 2025. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat het gemiddeld uitstaand bedrag van de financiële schulden tijdens het eerste kwartaal van 2026 hoger was dan tijdens dezelfde periode vorig jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet kende een lichte daling. Deze bedraagt per 31 maart 2026 3,06% t.o.v. 3,08% per 31 maart 2025.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 31 maart 2026 werden haar openstaande schulden voor 95,71% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 maart 2026 beïnvloed ten belope van € 6.310.184 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 maart 2026 bedraagt de totale impact tot op heden € 13.866.675, ten opzichte van € 7.421.164 per 31 december 2025.

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 maart 2026 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse en Nederlandse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2026 op geconsolideerde basis € 12.279.622 ten opzichte van € 11.570.834 op 31 maart 2025. Dit betekent een stijging van 6,13%. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten.

De aangepaste EPRA-winst per aandeel is daarentegen gedaald van € 0,3128 op 31 maart 2025 naar € 0,2905 op 31 maart 2026. Dit vertegenwoordigt een daling van -7,14% en is het gevolg van de toename van het aantal uitgegeven aandelen.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/03/2026	31/12/2025
ACTIVA		
I. VASTE ACTIVA	1.373.216.259	1.373.058.357
B. Immateriële vaste activa	155.038	145.354
C. Vastgoedbeleggingen	1.176.006.555	1.175.905.795
D. Andere materiële vaste activa	4.352.419	4.350.902
E. Financiële vaste activa	20.366.772	18.016.596
F. Vorderingen financiële leasing	160.861.971	163.010.186
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.251.008	7.427.709
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.222.496	4.201.815
II. VLOTTENDE ACTIVA	22.051.055	19.304.183
C. Vorderingen financiële leasing	4.881.528	2.803.859
D. Handelsvorderingen	10.614.830	10.048.821
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.544.547	1.324.098
F. Kas en kasequivalenten	3.156.695	3.525.830
G. Overlopende rekeningen	1.853.455	1.601.575
TOTAAL ACTIVA	1.395.267.315	1.392.362.540
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	721.166.035	703.285.732
A. Kapitaal	251.502.928	251.502.928
B. Uitgiftepremie	322.137.683	322.137.683
C. Reserves	70.317.324	70.481.504
D. Nettoresultaat van het boekjaar	77.208.101	59.163.617
VERPLICHTINGEN	674.101.280	689.076.808
I. Langlopende verplichtingen	532.379.137	576.937.139
B. Langlopende financiële schulden	520.803.714	561.635.564
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.496.079	10.591.458
E. Andere langlopende verplichtingen	2.339.218	2.294.602
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.740.125	2.415.515
II. Kortlopende verplichtingen	141.722.143	112.139.669
B. Kortlopende financiële schulden	130.761.303	101.162.323
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.529.927	5.151.114
E. Andere kortlopende verplichtingen	156.578	188.045
F. Overlopende rekeningen	6.274.335	5.638.187
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.395.267.315	1.392.362.540

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg gedurende het eerste kwartaal van 2026 met € 100.760. De beperkte variatie wordt verklaard door de verdere afwerking van projectontwikkelingen, evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen.

In de loop van het eerste kwartaal van 2026 werd één project opgeleverd met een conventionele waarde van circa € 10,9 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille voor een totaalbedrag van € 1.174,6 miljoen (exclusief € 1,4 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 maart 2026 bevat deze rubriek € 4.352.419 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2025 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 € 213.473.000 per 31 maart 2026. 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 3,16% en de gewogen gemiddelde risicomarge 0,96% per 31 maart 2026.

Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,42% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 102.042 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 2025, toen deze € 215.479.000 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 een lager investeringsritme in het eerste kwartaal van 2026 en het aanwenden van de gerealiseerde operationele cash-flow om de bestaande financiële schulden af te bouwen, zijn de financiële schulden van de Vennootschap gedaald met circa € 11 miljoen t.o.v. 31 december 2025.

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2026 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 maart 2026 bedraagt het opgenomen bedrag € 87,2 miljoen aan commercial paper en € 21,0 miljoen aan obligaties. Per 31 december 2025 bedroeg het opgenomen bedrag aan commercial paper € 88,9 miljoen en € 21,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2026	31/12/2025
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,72	4,64
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	650.727.328	661.960.198
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode ⁽¹⁾	3,06%	3,11%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	491.564.054	455.461.017
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	13.866.675	7.421.164

(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 95,71% van haar schulden ingedeekt per 31 maart 2026, hetzij via een interest rate swap of cap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 6,03 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,05% op 31 maart 2026. 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 € 409,5 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 € 53,3 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 € 2.339.218 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2025. 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 € 5.151.114 per 31 december 2025 tot € 4.529.927 per 31 maart 2026. 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 2025. Ze bedragen € 156.578 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	31/03/2026	31/12/2025
Totale activa	1.395.267.315	1.392.362.540
Verplichtingen	-674.101.280	-689.076.808
NETTO ACTIVA	721.166.035	703.285.732
Netto activa per aandeel	€ 17,06	€ 16,64
Totale activa	1.395.267.315	1.392.362.540
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-687.967.955	-696.497.972
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	707.299.360	695.864.568
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	€ 16,73	€ 16,46
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.435.847.074	1.434.662.890
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-689.605.364	-698.429.625
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	746.241.710	736.233.265
Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel	€ 17,65	€ 17,42

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

2.6 EPRA performance indicatoren

Periode afgesloten op	31/03/2026	31/03/2025
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,28	€ 0,30
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) ⁽¹⁾	€ 0,29	€ 0,31
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,08%	15,96%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	14,08%	15,96%

Periode afgesloten op	31/03/2026	31/12/2025
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 18,95	€ 18,71
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 17,65	€ 17,42
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 17,73	€ 17,29
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,72%	5,75%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,81%	5,75%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) ⁽²⁾	0,00%	0,00%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	46,39%	47,14%

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 maart 2026 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.



Haacht (BE) | Klapgat

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,05% op 31 maart 2026. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

3.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2025 en het eerste kwartaal van 2026 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van 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 in de loop van het eerste kwartaal van 2026 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de verdere 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 uiteindelijke resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk 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.

3.2 Conclusie vooruitzichten schuldgraad

Op basis van bovenvermelde hypothesen, heeft de Vennootschap nog voldoende marge om bijkomende investeringen te doen alvorens de maximale schuldgraad van 65% wordt overschreden op geconsolideerde basis. De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 48,05% op 31 maart 2026. Het blijft de doelstelling van de Vennootschap om deze schuldgraad beneden de 50% te houden.

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

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

3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 13,11 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 macro-trends, 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 handhaaft eveneens haar verwachting om voor boekjaar 2026 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van € 1,07 en haar 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.

4. 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 28 tot en met 51 in het Jaarverslag 2025, blijven gelden voor de resterende kwartalen van boekjaar 2026. Het Jaarverslag 2025 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.



Zuidwolde (NL) | Tante Clasien

5. Financiële kalender⁽¹⁾

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
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2027	12 mei 2027, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen.

Over Care Property Invest

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

De Vennootschap bouwde een internationale portefeuille van 160 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland. De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 11/05/2026 circa € 560 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

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

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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



Patrick Couttenier

CEO

patrick.couttenier@carepropertyinvest.be

Care Property Invest nv

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

info@carepropertyinvest.be

www.carepropertyinvest.be



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