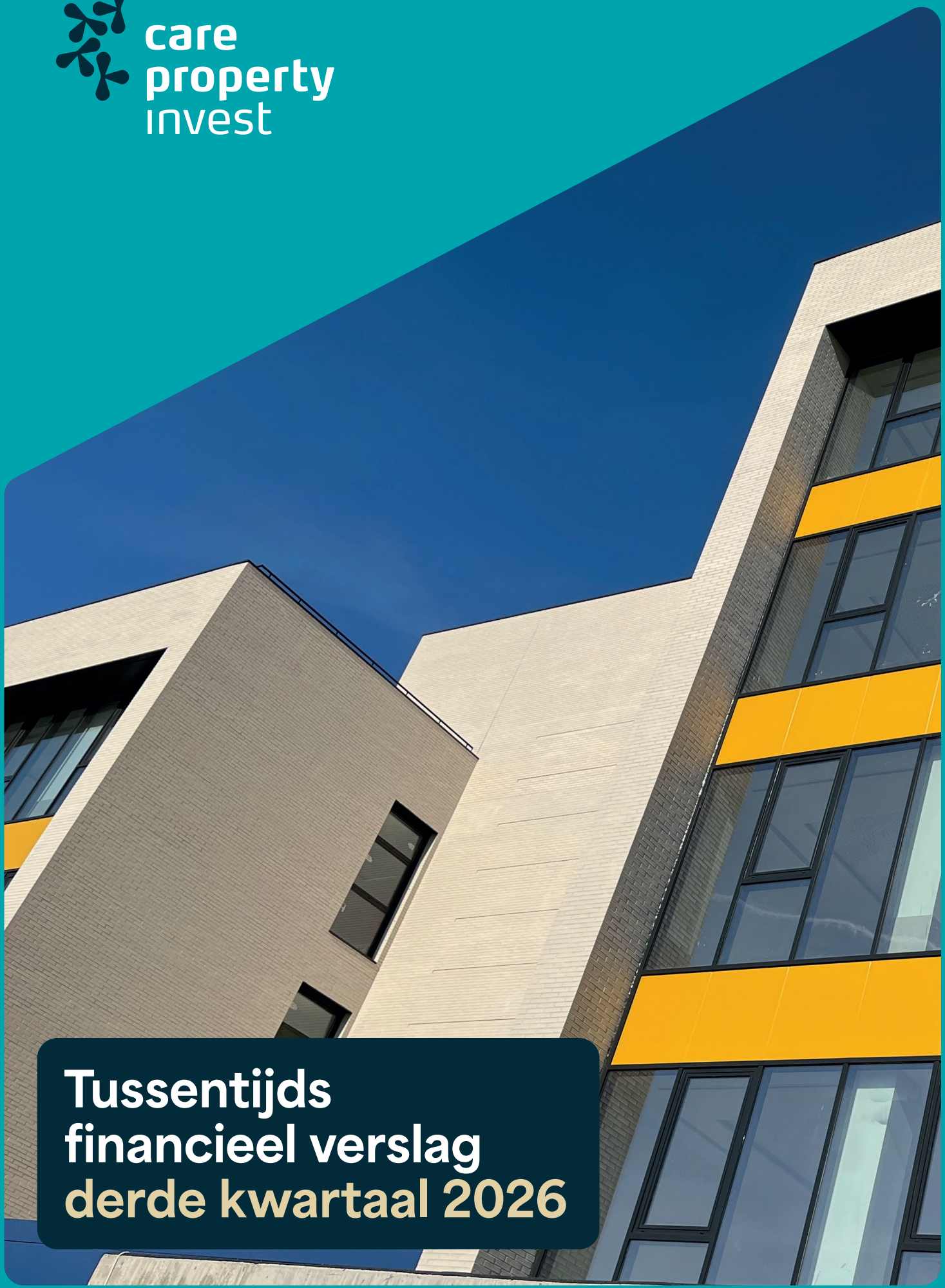
care property invest



Tussentijds financieel verslag derde kwartaal 2026

Gereglementeerde informatie
bekendmaking 4 november 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	30/09/2026	31/12/2025	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.379,5 m	€ 1.391,4 m	-1%
EPRA NTA	€ 17,12	€ 17,42	-2%
Bezettingsgraad	100%	100%	=
EPRA LTV	47,63%	47,14%	+1%
Netto financiële schulden / Genormaliseerde EBITDA (1)	9,3	9,4	**-2%**
Periode eindigend op	**30/09/2026**	**30/09/2025**	
Gewogen gemiddelde interestkost over de periode	3,11%	3,06%	+2%
Interest coverage ratio	3,44	3,58	-4%
Huurinkomsten	€ 61,6 m	€ 54,9 m	**+12%**

(1) EBITDA werd genormaliseerd, waarbij de impact van de acquisitie van Welfare Estates nv werd geannualiseerd voor boekjaar 2025.

Operationele KPI's

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 37,0 miljoen (+11,6% t.o.v. 30 september 2025), ofwel € 0,88 per aandeel (-2,3% t.o.v. 30 september 2025 als gevolg van de stijging van het aantal aandelen)
- Gemiddelde indexatie: 2,44%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 83,6% vastgoedbeleggingen en 16,4% financiële leasings
- De operationele marge excl. niet-kaselementen bedraagt 87,89% per 30 september 2026 tegenover 86,70% per 30 september 2025. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de toegenomen huurinkomsten gecombineerd met een doorgedreven beheersing van de operationele kosten.

Goede solvabiliteit en liquiditeit

- Conservatieve Net debt/EBITDA ratio van 9,3x en EPRA LTV van 47,63%. De stijging van de EPRA LTV t.o.v. 31 december 2025 is het gevolg van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, dat in het derde kwartaal reeds gemilderd werd.
- Verplichtingen uit gecommitteerde ontwikkelingen: € 7,8 miljoen of minder dan 1% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (slechts zeer beperkte cash-out resterend in 2026).
- Stabiele waardering van de portefeuille: -0,04% like-for-like reële waardedaling voor de vastgoedbeleggingen tussen 31 december 2025 en 30 september 2026. De daling van de reële waarde van de leasings in vergelijking met 31 december 2025 is voornamelijk het gevolg van
    - de sterk gestegen OLO-rentevoeten op afsluitdatum;
    - het aflossen van de openstaande leasevorderingen op de vervaldag voor de eerste 2 projecten uit de initiële portefeuille en
    - het verder aflopen van de leasetermijnen van de overige projecten.
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 september 2026: € 85,6 miljoen.
- Na afloop van het derde kwartaal werd een bestaande kredietlijn bij ABN AMRO, die oorspronkelijk verviel in het derde kwartaal van 2027, voor een bedrag van € 60 miljoen verlengd tot 2029.

Risico-avers profiel

- Lange termijn geïndexeerde contracten met 20% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden
- Actief in solide markten: België (67,9%), Nederland (17,1%), Spanje (8,2%) en Ierland (6,8%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 93,5% - bij gelijkblijvende schulden 96,5% in 2027
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,42 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 5,55 jaar

Verhoging van de EPS-guidance voor 2026

- EPS: € 1,13
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 30 september 2026: 8,17%)

Tussentijds financieel verslag derde kwartaal 2026

1. Belangrijke gebeurtenissen

1.1 Vastgoedverrichtingen tijdens het derde kwartaal van 2026

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

1.1.1 Projecten tijdens het derde kwartaal van 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 tijdens het derde kwartaal van 2026 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
Lopende projecten in ontwikkeling						
Emera Alicante	Emera	24/12/2025	Alicante	Q2 2028	18 jaar (triple net)	€ 14,4

1.2 Andere gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2026

1.2.1 Einde opstal van de eerste twee leaseprojecten van de initiële portefeuille

Op 2 juli 2026 en 23 juli 2026 verstreek respectievelijk de opstalperiode van de leaseprojecten 't Lam' in Zwijndrecht en 'De Lavondel' in Denderwindeke, beide behorend tot de initiële portefeuille van de Vennootschap. De betrokken gemeenten hebben beslist de opstalrechten niet te verlengen en hebben op de respectieve vervaldata de nog openstaande leasevorderingen volledig afgelost. De aflossing van deze twee leasevorderingen vertegenwoordigde een totaalbedrag van circa € 2,8 miljoen.

1.2.2 Bekroning van de financiële rapportering en de sustainability rapportering

Care Property Invest mocht in september 2026 voor de vijfde 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 2026 voor de tiende opeenvolgende keer de EPRA BPR Gold Award in ontvangst nemen voor de voortdurende hoge transparantie in de financiële rapportering.



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

2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/09/2026	30/09/2025
I	Huurinkomsten (+)	61.594.925	54.939.305
III	Met verhuur verbonden kosten (-)	-150.316	0
NETTOHUURRESULTAAT		**61.444.609**	**54.939.305**
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.393.001	1.093.772
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1.399.906	-1.116.916
VASTGOEDRESULTAAT		**61.437.705**	**54.916.161**
IX	Technische kosten (-)	-85	-198
VASTGOEDKOSTEN		**-85**	**-198**
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**61.437.620**	**54.915.962**
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-7.961.467	-6.760.487
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	-394.285	-487.918
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**53.081.868**	**47.667.558**
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-918.492	1.588.127
OPERATIONEEL RESULTAAT		**52.163.375**	**49.255.685**
XX	Financiële inkomsten (+)	677	2.445
XXI	Netto-interestkosten (-)	-15.443.095	-13.309.686
XXII	Andere financiële kosten (-)	-578.044	-688.188
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	19.637.922	3.000.939
FINANCIEEL RESULTAAT		**3.617.461**	**-10.994.489**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**55.780.836**	**38.261.195**
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-1.081.118	-1.856.844
BELASTINGEN		**-1.081.118**	**-1.856.844**
NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)		**54.699.719**	**36.404.351**
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		**54.699.719**	**36.404.351**

2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/09/2026	30/09/2025
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**54.699.719**	**36.404.351**
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**€ 1,2940**	**€ 0,9842**
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	*21,75%*	*16,54%*
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*10,57%*	*8,46%*

2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/09/2026	30/09/2025
NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT	**54.699.719**	**36.404.351**
Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat	**-17.665.962**	**-3.226.122**
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	456.053	307.887
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	918.492	-1.588.127
Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	-19.637.922	-3.000.939
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	594.887	615.365
Uitgestelde belastingen	2.528	439.691
AANGEPASTE EPRA-WINST	**37.033.757**	**33.178.229**
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	**€ 0,8761**	**€ 0,8970**
Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996	*14,73%*	*15,08%*
Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum	*7,16%*	*7,71%*

Zowel het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 30 september 2025 en steeg naar 42.272.952 aandelen per 30 september 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 respectievelijk 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 € 12,24 per 30 september 2026 en € 11,64 per 30 september 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 30 september 2025 met 5,90% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 11,36% gestegen is.

De huurinkomsten per 30 september 2026 zijn gestegen met 12,1% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De variatie van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte vastgoedbeleggingen in 2025 (€ 6,3 miljoen; 11,5%), (ii) de projecten die gedurende het boekjaar 2025 en 2026 werden opgeleverd (€ 0,5 miljoen; 1,0%), (iii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 2,44% bedraagt per 30 september 2026 (€ 1,3 miljoen; 2,3%), (iv) de huuraanpassingen in de portefeuille van de financiële leasings, waar voor enkele panden de erfpacht op vervaldag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op de EURIBOR rentes van toepassing op de vervaldag van deze erfpacht (€ -0,9 miljoen; -1,7%) en (v) overige variaties (€ -0,5 miljoen; -0,8%) die tevens het effect van de verkoop van De Nieuwe Ceder in Deinze in 2025 bevatten.

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 80% van de totale huurinkomsten per 30 september 2026, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 20% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 83,6% en de financiële leasings 16,4%.

In het kader van het faillissement van Homyad bv, onderdeel van de zorggroep Apricusa, diende de Vennootschap tijdens het eerste kwartaal van 2026 nog een laatste beperkt bedrag af te schrijven. Voor de betrokken projecten werd, met akkoord van AVIQ, een duurzame oplossing gevonden en werden de desbetreffende panden overgedragen aan een andere exploitant.

De algemene kosten van de Vennootschap zijn ten opzichte van 30 september 2025 gestegen met 17,8% of € 1.200.981. De belangrijkste verklaring hiervoor is dat de cijfers over 2025 de tegenboeking 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 € -487.918 per 30 september 2025 naar € -394.285 per 30 september 2026.

De andere operationele opbrengsten bedragen € 0,7 miljoen per 30 september 2026 en bestaan voornamelijk uit een ontvangen schadevergoeding van € 0,5 miljoen n.a.v. de laattijdige oplevering van het project gelegen in Elche. Per 30 september 2025 bedroegen deze € 0,5 miljoen en bestonden ze voornamelijk uit de vergoedingen voor projectbeheer, welke grotendeels betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten (€ 0,1 miljoen), ontvangen nalatigheidsinteresten (€ 0,1 miljoen) en opbrengsten uit een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar (€ 0,1 miljoen).

De andere operationele kosten bedragen € 1,0 miljoen per 30 september 2026 en zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven in vergelijking met 30 september 2025. Naast de niet-aftrekbare BTW en diverse projectkosten bevat deze rubriek voornamelijk de winst- en verliesmarge van de projecten die per 30 september 2026 € -594.887 bedraagt. 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 stabiel gebleven gedurende de eerste drie kwartalen van 2026 en kenden een beperkte daling van € 918.492 t.o.v. 31 december 2025 op een vastgoedportefeuille van € 1.178,3 miljoen. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

Financieel resultaat
De netto-interestkosten zijn met € 2,1 miljoen of 16,0% 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 de eerste drie kwartalen van 2026 hoger was dan tijdens dezelfde periode vorig jaar. De gewogen gemiddelde rentevoet kende eveneens een stijging. Deze bedraagt per 30 september 2026 3,11% t.o.v. 3,06% per 30 september 2025.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps en caps. Per 30 september 2026 werden haar openstaande schulden voor 93,50% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 30 september 2026 beïnvloed ten belope van € 19.637.922 door de toename van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 30 september 2026 bedraagt de totale impact tot op heden € 26.770.915, 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 30 september 2026 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de lerse en Nederlandse vastgoedprojecten.

Aangepaste EPRA-winst
De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 september 2026 op geconsolideerde basis € 37.033.757 ten opzichte van € 33.178.229 op 30 september 2025. Dit betekent een stijging van 11,62%. Deze stijging is voornamelijk het resultaat van hogere huurinkomsten.

De aangepaste EPRA-winst per aandeel is daarentegen gedaald van € 0,8970 op 30 september 2025 naar € 0,8761 op 30 september 2026. Dit vertegenwoordigt een daling van -2,33% en is het gevolg van de toename van het aantal uitgegeven aandelen.

2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR		30/09/2026	31/12/2025
ACTIVA			
I. VASTE ACTIVA		1.377.658.387	1.373.058.357
B.	Immateriële vaste activa	138.068	145.354
C.	Vastgoedbeleggingen	1.178.273.093	1.175.905.795
D.	Andere materiële vaste activa	4.487.738	4.350.902
E.	Financiële vaste activa	30.133.058	18.016.596
F.	Vorderingen financiële leasing	152.955.411	163.010.186
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.955.930	7.427.709
H.	Uitgestelde belastingen - activa	4.715.090	4.201.815
II. VLOTTENDE ACTIVA		26.240.097	19.304.183
C.	Vorderingen financiële leasing	9.703.293	2.803.859
D.	Handelsvorderingen	12.302.423	10.048.821
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	852.806	1.324.098
F.	Kas en kasequivalenten	1.980.534	3.525.830
G.	Overlopende rekeningen	1.401.042	1.601.575
TOTAAL ACTIVA		1.403.898.485	1.392.362.540
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
EIGEN VERMOGEN		720.591.258	703.285.732
A.	Kapitaal	251.502.928	251.502.928
B.	Uitgiftepremie	322.137.683	322.137.683
C.	Reserves	92.250.929	70.481.504
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	54.699.719	59.163.617
VERPLICHTINGEN		683.307.227	689.076.808
I. Langlopende verplichtingen		488.719.600	576.937.139
B.	Langlopende financiële schulden	479.990.326	561.635.564
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	3.358.197	10.591.458
E.	Andere langlopende verplichtingen	2.439.759	2.294.602
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.931.319	2.415.515
II. Kortlopende verplichtingen		194.587.627	112.139.669
B.	Kortlopende financiële schulden	182.738.774	101.162.323
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.215.212	5.151.114
E.	Andere kortlopende verplichtingen	161.272	188.045
F.	Overlopende rekeningen	5.472.368	5.638.187
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.403.898.485	1.392.362.540

Toelichting bij de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen
De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg gedurende de eerste drie kwartalen van 2026 met € 2.367.298 of 0,2%. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen, evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 2,8 miljoen; 0,24%) en (ii) de beperkte daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -0,4 miljoen; -0,04%).

In de loop van de eerste drie kwartalen 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 € 1.176,9 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 30 september 2026 bevat deze rubriek € 4.487.738 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 74 resterende 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 hierboven vermelde 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.

Op 2 juli 2026 en 23 juli 2026 verstreek respectievelijk de opstalperiode van de leaseprojecten 't Lam' in Zwijndrecht en 'De Lavondel' in Denderwindeke, beide behorend tot de initiële portefeuille van de Vennootschap. De betrokken gemeenten hebben beslist de opstalrechten niet te verlengen en hebben op de respectieve vervaldata de nog openstaande leasevorderingen volledig afgelost. De aflossing van deze twee leasevorderingen vertegenwoordigde een totaalbedrag van circa € 2,8 miljoen.

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 € 201.178.000 per 30 september 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 onderliggende contract, verhoogd met een marge. Voor de verdiscontering van de toekomstige erfpacht bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,67% en de gewogen gemiddelde risicomarge 0,97% per 30 september 2026.

Voor de verdiscontering van de te betalen eindeopstalvergoedingen van toepassing op de projecten van de initiële portefeuille bedroegen deze respectievelijk 3,95% en 1,02%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 98.327 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 sterk gestegen OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, het aflossen van de openstaande leasevorderingen op de vervaldag van de eerste twee projecten uit de initiële portefeuille en het verder aflopen van de leasetermijnen van de overige projecten.

Schulden en verplichtingen

Als gevolg van een lager investeringsritme gedurende de eerste 3 kwartalen van 2026 zijn, in combinatie met de dividendbetaling in de loop van het tweede kwartaal, de financiële schulden van de Vennootschap nagenoeg ongewijzigd gebleven. In de loop van het eerste semester werden twee kredietlijnen ten belope van in totaal € 70 miljoen, afgesloten bij KBC en BNP Paribas en oorspronkelijk vervallend in de eerste jaarhelft van 2027, verlengd tot respectievelijk 2031 en 2029. Na afloop van het derde kwartaal werd een bestaande kredietlijn bij ABN AMRO, die oorspronkelijk verviel in het derde kwartaal van 2027, voor een bedrag van € 60 miljoen verlengd tot 2030.

De Vennootschap beschikt op 30 september 2026 over een programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met een MTN- en een CP-gedeelte met als dealers Belfius, KBC en ABN AMRO. Deze laatste werd op 27 mei 2026 toegevoegd als derde dealer voor het CP-gedeelte met als doel een ruimer investeerderspubliek aan te spreken. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 30 september 2026 bedraagt het opgenomen bedrag € 46,0 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. Door de huidige marktomstandigheden kon een deel van het vervallende commercial paper niet worden herfinancierd. Dit bedrag werd opgenomen onder de beschikbare back-up kredietlijnen.

Bedragen in EUR	30/09/2026	31/12/2025
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,42	4,64
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	661.891.410	661.960.198
Gewogen gemiddelde rentevoet over de periode (1)	3,11%	3,11%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	490.138.964	455.461.017
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	26.770.915	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 93,50% van haar schulden ingedekt per 30 september 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 5,55 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,05% op 30 september 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 € 374,8 miljoen.

De Vennootschap wenst te benadrukken dat het haar strategie is om de schuldgraad onder de 50% te houden. Alvorens dit percentage te bereiken heeft ze nog een ruimte van € 26 miljoen. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, welk heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad van 49,89% per 30 juni 2026 heeft in het derde kwartaal reeds een milderend effect gehad.

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 € 2.439.759 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2025. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijke 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 stijgen van € 5.151.114 per 31 december 2025 tot € 6.215.212 per 30 september 2026. Deze stijging heeft voornamelijk betrekking op een nog te ontvangen factuur voor het ontwikkelingsproject ‘Emera Alicante’.

De andere kortlopende verplichtingen zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven t.o.v. 31 december 2025 Ze bedragen € 161.272 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

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

Bedragen in EUR	30/09/2026	31/12/2025
Totale activa	1.403.898.485	1.392.362.540
Verplichtingen	-683.307.227	-689.076.808
NETTO ACTIVA	720.591.258	703.285.732
Netto activa per aandeel	**€ 17,05**	**€ 16,64**
Totale activa	1.403.898.485	1.392.362.540
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-710.078.142	-696.497.972
NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'	693.820.343	695.864.568
Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel	**€ 16,41**	**€ 16,46**
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.435.648.063	1.434.662.890
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-711.999.981	-698.429.625
NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)	723.648.082	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	**€ 17,12**	**€ 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	30/09/2026	30/09/2025
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,85	€ 0,87
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) (1)	€ 0,88	€ 0,90
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	13,85%	14,93%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	13,85%	14,93%

Periode afgesloten op	30/09/2026	31/12/2025
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 18,39	€ 18,71
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 17,12	€ 17,42
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 17,60	€ 17,29
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,77%	5,75%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,87%	5,75%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) (2)	0,00%	0,00%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	47,63%	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 30 september 2026 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.



Alicante (ES) I Emera Alicante in aanbouw

3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 49,05% op 30 september 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 de eerste drie kwartalen 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 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 in de loop van de eerste drie kwartalen 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 vervaldag is gekomen en de canon vervangen werd door een huur gebaseerd op EURIBOR rentes van toepassing op de vervaldag van deze erfpacht. Voor 2026 zal dit effect ongeveer € 0,9 miljoen bedragen t.o.v. het vorig boekjaar.
- De Vennootschap blijft de situatie van al haar tegenpartijen continu 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 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

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13 van het GVV-KB, bedraagt 49,05% op 30 september 2026. Het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, welk heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad per 30 juni 2026 heeft in het derde kwartaal reeds een milderend effect gehad. Het blijft evenwel 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 12,77 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 langetermijnmacrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

De Vennootschap handhaaft haar guidance voor de huurinkomsten op ten minste € 82 miljoen, wat neerkomt op een stijging van circa 11% ten opzichte van boekjaar 2025. Mede dankzij een actieve kostenbeheersing, afgestemd op de activiteiten van de Vennootschap, verwacht zij een aangepaste EPRA-winst per aandeel van minstens € 1,13 te realiseren. Dit is hoger dan de guidance van € 1,11 per aandeel die in het halfjaarlijks financieel verslag 2026 werd bekendgemaakt.

De Vennootschap handhaaft 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 het resterende kwartaal van boekjaar 2026. Het Jaarverslag 2025 is beschikbaar op de website van de Vennootschap www.carepropertyinvest.be.



Bilzen-Hoeselt (BE) I Villa Ter Vrugte

5. Financiële kalender[1]

Persbericht jaarcijfers 2026	3 maart 2027, na beurstijd
Tussentijdse verklaring eerste kwartaal 2027	12 mei 2027, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	26 mei 2027, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Halfjaarlijks financieel verslag 2027	2 september 2027, na beurstijd
Tussentijdse verklaring derde kwartaal 2027	3 november 2027, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen.

Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. De vennootschap is al meer dan 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 158 zorgprojecten uit, verspreid over België, Nederland, Spanje en Ierland. De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 03/11/2026 circa € 524 miljoen. De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

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

Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

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