

### Gereguleerde informatie

Publicatie 15 mei 2024 - na beurstijd 18.00 uur

naamloze vennootschap  
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten-Ondernemingsnummer 0456.378.070  
(RPR Antwerpen)  
(de "Vennootschap")

# Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 1<sup>ste</sup> kwartaal 2024

## FINANCIËLE HIGHLIGHTS

KERNCIJFER	31 maart 2024	31 december 2023	31 maart 2023	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.247,3 m	€ 1.246,6 m		↗ +0%
Marktkapitalisatie	€ 488,3 m	€ 527,5 m		↘ -7%
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	43,6%	43,6%		=
Kost vreemd vermogen	3,12%	3,15%		↘ -1%
Huurinkomsten	€ 17,0 m		€ 15,9 m	↗ +7%

## OPERATIONELE KPI'S

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 9,9 miljoen, ofwel € 0,27 per aandeel (+17,5% t.o.v. 31 maart 2023)
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 31 maart 2024: 99,7%
- Gemiddelde indexatie: 1,74%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 79,07% vastgoedbeleggingen en 20,93% financiële leasings

## GOEDE SOLVABILITEIT EN LIQUIDITEIT

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 43,57%
- Beperkte verplichtingen uit gecommiteerde ontwikkelingen: € 14 miljoen (waarvan € 11,5 miljoen cash-out in 2024)
- Stabiele waardering portefeuille: -0,3% reële waarde schommeling tussen 31 december 2023 en 31 maart 2024
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 31 maart 2024: € 104 miljoen

## RISICO-AVERS PROFIEL

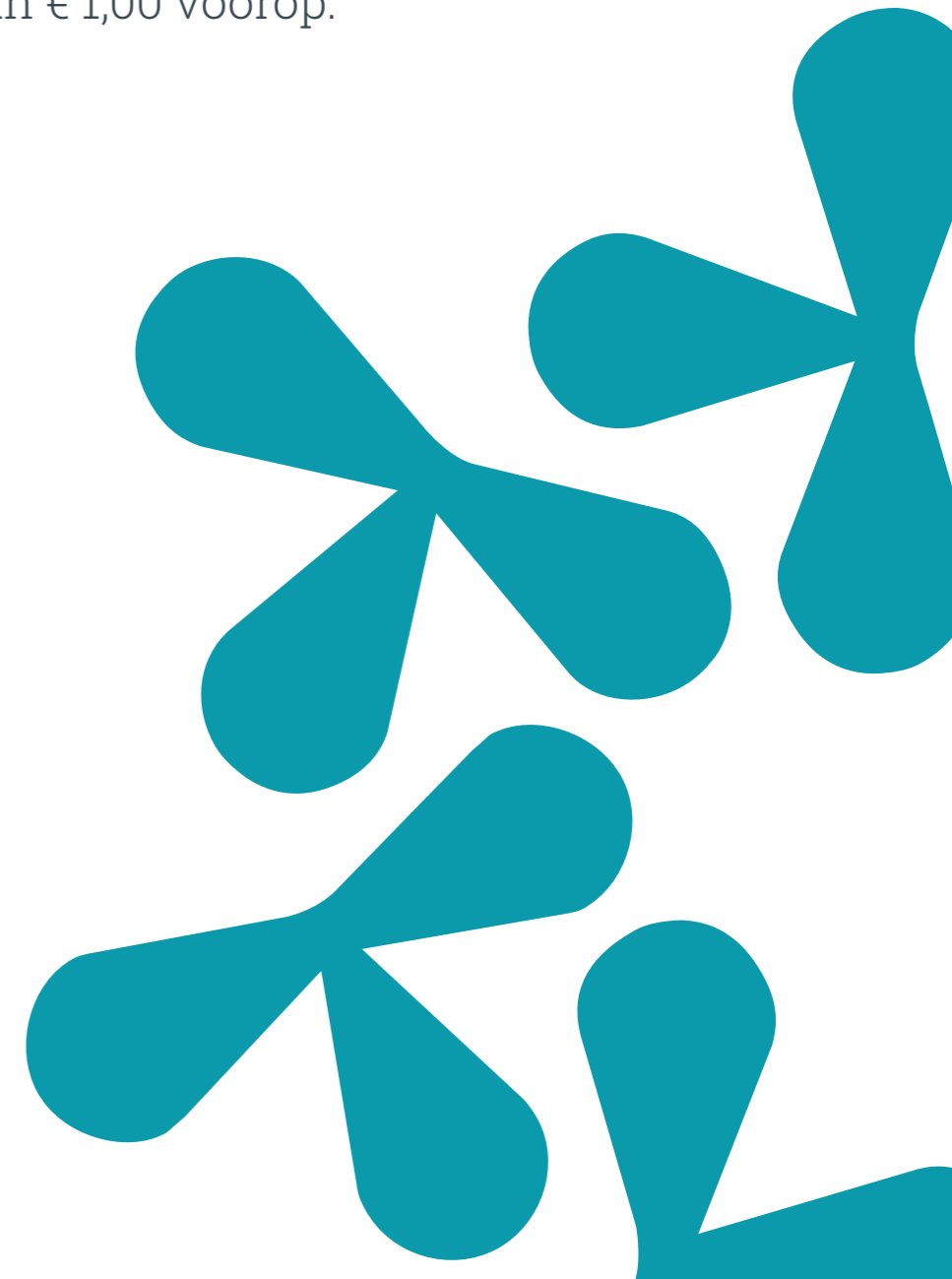
- 25% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (70,1%), Nederland (16,4%), Spanje (7,3%) en Ierland (6,2%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 94%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 5,34 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 7,88 jaar

## BEVESTIGING VAN DE GUIDANCE VOOR 2024

- EPS: € 1,00 – € 1,02
- DPS: € 1,00 (dividendrendement op basis van de koers op 31 maart 2024: 7,58%)



De Vennootschap stelt voor het volledige boekjaar 2024 een EPS guidance van € 1,00 - € 1,02 en een DPS-guidance van € 1,00 voorop.



## I. TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### 1. Belangrijke gebeurtenissen

#### 1.1 Belangrijke gebeurtenissen 1<sup>ste</sup> kwartaal 2024

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2024.

Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, [www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/](http://www.carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/).

##### 1.1.1 Projecten 1ste kwartaal 2024 in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>						
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024 <sup>(1)</sup>	20 jaar (triple net)	€ 1,6
Saamborgh Almelo	Saamborgh	30/11/2023	Almelo	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 8,9
St. Josephkerk	Korian	26/09/2019	Hillegom	Q2 2025	20 jaar (triple net)	€ 9,1
<b>Opgeleverde projecten</b>						
Wolfsbergen	Golden Years	08/08/2023	's-Graveland	Q1 2024	25 jaar (triple net)	€ 11,2

(1) Per 12 april 2024 werd dit project opgeleverd.

##### 1.1.2 Projecten 1ste kwartaal 2024 in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>						
Solimar Tavernes Blanques	Vivalto	11/03/2022	Tavernes Blanques	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,6
Solimar Elche	Vivalto	28/09/2022	Elche	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
Marina Del Port	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0

##### 1.1.3 Projecten 1ste kwartaal 2024 in Ierland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
<b>Lopende projecten in ontwikkeling</b>						
Sugarloaf Care Centre	Silver Stream Healthcare	16/12/2022	Kilmacanogue South	Q3 2024	25 jaar (triple net)	€ 23,4

#### 1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het 1<sup>ste</sup> kwartaal 2024

##### 1.2.1 Opgeleverd project

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2024 nog het volgende project heeft opgeleverd:

##### 1.2.1.1 Opgeleverd project in Nederland

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
<b>Opgeleverde projecten</b>						
Residence Oldenbarnevelt	Golden Years	16/06/2023	Rotterdam	Q2 2024	20 jaar (triple net)	€ 1,6



Rotterdam (NL) | Residence Oldenbarnevelt

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

### 2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		31/03/2024	31/03/2023
I	Huurinkomsten (+)	16.983.811	15.930.509
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>16.983.811</b>	<b>15.930.509</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	327.058	266.742
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-329.904	-280.626
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.980.965</b>	<b>15.916.625</b>
IX	Technische kosten (-)	0	-2.401
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>0</b>	<b>-2.401</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>16.980.965</b>	<b>15.914.224</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.972.825	-2.846.479
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	383.698	-169.903
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>14.391.839</b>	<b>12.897.842</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-3.147.503	-141.137
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>11.244.335</b>	<b>12.756.705</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	4.777	13.604
XXI	Netto-interestkosten (-)	-4.301.312	-3.185.366
XXII	Andere financiële kosten (-)	-221.091	-1.407.058
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	3.349.380	-2.476.297
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-1.168.246</b>	<b>-7.055.118</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>10.076.090</b>	<b>5.701.587</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-492.710	727.062
XXV	Exittaks (-)	33.934	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-458.776</b>	<b>727.062</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>9.617.314</b>	<b>6.428.649</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>9.617.314</b>	<b>6.428.649</b>

### 2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	31/03/2024	31/03/2023
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>9.617.314</b>	<b>6.428.649</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,2600</b>	<b>€ 0,1738</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	4,37%	2,92%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	1,97%	1,36%

### 2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	31/03/2024	31/03/2023
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>9.617.314</b>	<b>6.428.649</b>
<b>Niet-kaselementen begrepen in het globaal resultaat</b>	<b>291.933</b>	<b>2.002.387</b>
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	117.299	120.409
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	3.147.503	141.137
<i>Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten</i>	-3.349.380	2.476.297
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	189.487	206.874
<i>Uitgestelde belastingen</i>	187.024	-942.330
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>9.909.247</b>	<b>8.431.036</b>
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b>	<b>€ 0,2679</b>	<b>€ 0,2279</b>
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	4,50%	3,83%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	2,03%	1,79%

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

Het brutorendement wordt berekend in tabel '2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis' door het nettoresultaat per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. In de tabel '2.3 Componenten uit het nettoresultaat' wordt het brutorendement berekend door de aangepaste EPRA-winst per aandeel te delen door resp. de initiële uitgifteprijs in 1996 (zijnde € 5,9495) enerzijds en de beurswaarde op afsluitdatum anderzijds. De beurswaarde bedroeg € 13,20 per 31 maart 2024 en € 12,74 per 31 maart 2023. Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

## Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

### Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2023 met 11,86% gedaald, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 11,58% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2024 zijn gestegen met 6,61% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende de laatste 3 kwartalen van 2023 en het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2024 (€ 0,8 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,74% bedraagt per 31 maart 2024 (€ 0,3 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten per 31 maart 2024, terwijl de canons die de Vennootschap ontvangt in het kader van haar financiële leasingcontracten 26% van de totale huurinkomsten bedragen. Ten opzichte van de EBITDA vertegenwoordigen de vastgoedbeleggingen 79% en de financiële leasings 21%.

Per 31 maart 2024 heeft de Vennootschap geen huurachterstallen waarvoor vorderingen werden overgeboekt naar de dubieuze debiteuren.

Op datum van dit persbericht werd meer dan 99% van de totaal gefactureerde huur over het eerste kwartaal van 2024 effectief geïnd inclusief de volledig aangerekende indexaties.

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 31 maart 2023 gestegen met € 126.346. Een deel van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2024. Het gemiddeld personeelsbestand per 31 maart 2024 is nagenoeg ongewijzigd gebleven in vergelijking met dezelfde periode vorig boekjaar.

Daarnaast draagt de groei van de Vennootschap ook bij aan de stijging van de algemene kosten, wat zich vertaalt in een stijging van o.a. de ICB-taks en de kosten voor de vastgoeddeskundigen.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € -169.903 per 31 maart 2023 naar € 383.698 per 31 maart 2024.

Per 31 maart 2024 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 208.274, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse en Spaanse projecten. Verder vinden we hier ook een ontvangen vergoeding van € 300.000 terug n.a.v. een dading die werd gesloten met een projectontwikkelaar. Beide zaken dragen bij tot het kasresultaat van de Vennootschap.

Verder bevat deze rubriek ook de winst- en verliesmarge van de projecten ten belope van € -189.487. Dit betreft een niet-kaselement dat gecorrigeerd wordt voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst.

### De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

bleven stabiel gedurende het eerste kwartaal van 2024 en bleven beperkt tot slechts -0,3 % ten opzichte van 31 december 2023. Dit komt neer op een bedrag van € -3.147.503. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

### Financieel resultaat

De interestkosten zijn voornamelijk gestegen als gevolg van de (i) de gestegen interestvoeten op de markt in vergelijking met het eerste kwartaal van 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 van enkele kredieten met een gunstige rentevoet. Dit reflecteert dan ook in een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet die 3,12% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 31 maart 2024 t.o.v. 2,43% per 31 maart 2023. In vergelijking met 31 december 2023 is er wel een lichte daling, toen de gemiddelde interestvoet op basis van de uitstaande kredieten 3,15% bedroeg.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Vennootschap gebruik van interest rate swaps. Per 31 maart 2024 werden haar openstaande schulden voor 93,86% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 31 maart 2024 beïnvloed ten belope van € 3.287.696 door de opname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 31 maart 2024 bedraagt de totale impact tot op heden € 7.317.279, ten opzichte van € 4.002.391 per 31 december 2023.

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

### Belastingen

Het bedrag van de belastingen per 31 maart 2024 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de Ierse vastgoedprojecten.

### Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2024 op geconsolideerde basis € 9.909.247 ten opzichte van € 8.431.036 op 31 maart 2023. Dit betekent een stijging van 17,53%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 17,53% van € 0,2279 op 31 maart 2023 naar € 0,2679 op 31 maart 2024.

## 2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	31/03/2024	31/12/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.204.339.256</b>	<b>1.198.753.936</b>
B. Immateriële vaste activa	87.774	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	1.000.147.510	994.464.892
D. Andere materiële vaste activa	4.706.366	4.775.348
E. Financiële vaste activa	19.902.134	19.464.197
F. Vorderingen financiële leasing	166.639.804	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.778.517	8.968.004
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.077.150	4.289.103
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.606.695</b>	<b>21.155.922</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	9.990.756
D. Handelsvorderingen	6.955.585	7.333.240
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.057.044	733.082
F. Kas en kasequivalenten	2.631.993	2.499.420
G. Overlopende rekeningen	971.317	599.424
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.225.945.951</b>	<b>1.219.909.858</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>647.752.807</b>	<b>638.135.493</b>
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	122.796.706	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	5.538.712	-5.757.814
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>578.193.144</b>	<b>581.774.365</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>161.908.820</b>	<b>167.517.049</b>
B. Langlopende financiële schulden	145.582.749	146.407.920
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	12.580.931	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	2.274.012	2.226.558
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.471.127	2.880.005
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>416.284.324</b>	<b>414.257.316</b>
B. Kortlopende financiële schulden	399.341.582	396.809.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.503.201	9.271.604
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.611.816	2.735.556
F. Overlopende rekeningen	4.827.725	5.440.819
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.225.945.951</b>	<b>1.219.909.858</b>

## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste kwartaal van 2024 met € 5.682.618. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 8,8 miljoen) en (ii) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -3,1 miljoen). In de loop van het eerste kwartaal van 2024 werd 1 project opgeleverd met een conventionele waarde van € 11,2 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 998,8 miljoen (exclusief € 1,3 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam, zijnde de waarde waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België, 10,9% voor het vastgoed in Nederland en 9,96% voor het vastgoed in Ierland. Voor het vastgoed in Spanje worden deze bepaald door de regio waar het vastgoed gelegen is.

### Andere materiële vaste activa

Op 31 maart 2024 bevat deze rubriek € 4.706.366 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2023 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in Schoten.

### Vorderingen financiële leasing

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

'Assistentiewoningen De Stille Meers' in Middelkerke (BE).

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

### Handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de 'vorderingen financiële leasing'

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



Haacht (BE) | Klapgat

De reële waarde van de financiële leaseings bedraagt € 237.144.000 per 31 maart 2024. Voor de berekening van deze reële waarde wordt een beroep gedaan op een onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De reële waarde wordt berekend d.m.v. de verdiscontering van de toekomstige kasstromen, waarbij voor de kasstromen rekening wordt gehouden met historisch aangerekende indexaties. Als verdisconteringsvoet maken zij gebruik van OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum, al naargelang de resterende looptijd van het onderliggend contract, verhoogd met een marge. Per 31 maart 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 2,96% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 113.358 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De daling van de reële waarde van de leaseings in vergelijking met 31 december 2023, toen deze € 242.103.000 bedroeg is het gevolg van de stijging van de gebruikte OLO-rentevoeten geldend op afsluitdatum.

#### Schulden en verplichtingen

Als gevolg van het beperkt investeringsritme in het eerste kwartaal van 2024, dat voornamelijk het verder afwerken van projectontwikkelingen betrof zijn de financiële schulden van de Vennootschap nagenoeg onveranderd gebleven.

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2024 over een MTN-programma bij Belfius (arranger) ten belope van € 300 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 maart 2024 bedraagt het opgenomen bedrag € 69,5 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties.

Bedragen in EUR	31/03/2024	31/12/2023
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	5,34	5,42
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	544.138.762	542.454.186
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	3,12%	3,15%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedeekt werden	375.537.042	375.652.542
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	7.317.279	4.002.391

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

De Vennootschap heeft 93,86% van haar schulden ingedeekt per 31 maart 2024, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 7,88 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,53% op 31 maart 2024. De beschikbare ruimte per 31 maart 2024 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 404,8 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 € 83,3 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 € 2.274.012 en zijn nagenoeg ongewijzigd t.o.v. 31 december 2023. Ze betreffen de schulden m.b.t. de zakelijk rechten van de projecten 'La Résidence du Lac' in Genval (BE) en 'Villa Wulperhorst' in Zeist (NL), die conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een zeer beperkte daling t.o.v. 31 december 2023 tot een bedrag van € 2.611.816 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

## 2.5 Nettoactiva en nettowaarde per aandeel op geconsolideerde basis <sup>(1)</sup>

Bedragen in EUR	31/03/2024	31/12/2023
Totale activa	1.225.945.951	1.219.909.858
Verplichtingen	-578.193.144	-581.774.365
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>647.752.807</b>	<b>638.135.493</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 17,51</b>	<b>€ 17,25</b>
Totale activa	1.225.945.951	1.219.909.858
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-585.510.423	-585.232.072
<b>NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'</b>	<b>640.435.528</b>	<b>634.677.786</b>
<b>Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel</b>	<b>€ 17,31</b>	<b>€ 17,16</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leaseings	1.287.668.630	1.286.339.582
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-588.204.219	-588.112.236
<b>NETTO ACTIVA EXCL. 'RW AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN', 'UITGESTELDE BELASTINGEN' EN 'IMMATERIËLE VASTE ACTIVA' EN INCL. 'RW FIN LEASING' (EPRA NTA)</b>	<b>699.464.410</b>	<b>698.227.346</b>
<b>Netto activa excl. 'RW afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa' en incl. 'RW financiële leasing' (EPRA NTA) per aandeel</b>	<b>€ 18,91</b>	<b>€ 18,88</b>

(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 maart 2024	31 maart 2023
EPRA-winst (in €/aandeel)	€ 0,26	€ 0,22
Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) <sup>(1)</sup>	€ 0,27	€ 0,23
EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	17,14%	19,66%
EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	17,14%	19,65%

Periode afgesloten op	31 maart 2024	31 december 2023
EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel)	€ 20,22	€ 20,17
EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel)	€ 18,91	€ 18,88
EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel)	€ 19,20	€ 18,80
EPRA netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,46%	5,44%
EPRA aangepaste NIR ("topped-up NIY") (in %)	5,64%	5,55%
EPRA huurleegstandsgraad (in %) <sup>(2)</sup>	0,00%	0,00%
EPRA loan-to-value (LTV) (in %)	43,57%	43,55%

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 maart 2024 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

### 3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 46,53% op 31 maart 2024. Gelet op het feit dat Care Property Invest de schuldgraad van 50% niet overschrijdt, dient zij geen financieel plan in overeenstemming met artikel 24 van het GVV-KB op te maken.

#### 3.1 Hypotheses

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

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap en de mate waarin dienstverleners de inflatie aan de Vennootschap doorrekenen;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van commercial paper;
- De financiële kosten liggen in lijn met de daling van de financieringen gedurende het boekjaar 2023 als gevolg van de kapitaalverhoging. In het eerste kwartaal van 2024 bleven de financiële schulden nagenoeg ongewijzigd. Ze

houden ook rekening met de gestegen intrestvoeten als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden;

- Er werd eveneens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in de loop van 2024.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen. Voor de huurinkomsten waarvan de indexatie in de loop van het eerste kwartaal van 2024 plaatsvond, werd rekening gehouden met de effectieve indexatiepercentages. Voor de huurinkomsten die in de verdere loop van 2024 geïndexeerd worden (op de verjaardag van het contract) werd rekening gehouden met de marktprognoses;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uit te keren resultaat. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;

- Gelet op het triple-netkarakter<sup>(1)</sup> 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 46,53% op 31 maart 2024.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het boekjaar 2024 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

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

(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 14,45 jaar inkomsten zullen genereren, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2024 een stabiel dividend voorop. De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten en lange termijn macrotrends, m.n. de vergrijzing van de bevolking in de markten waar de Vennootschap actief is.

Rekening houdend met de huidige economische onzekerheid en het effect hiervan op de resultaten van Care Property Invest handhaaft de Vennootschap voor boekjaar 2024 € 69,5 miljoen aan huurinkomsten te ontvangen. Dit betekent een stijging van circa 5% t.o.v. boekjaar 2023 (de totale huurinkomsten bedroegen over het boekjaar 2023 circa € 66 miljoen).

De Vennootschap handhaaft eveneens haar verwachting om voor boekjaar 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren tussen € 1,00 en € 1,02 en haar intentie om over boekjaar 2024 minstens een brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,85 per aandeel.



## 4. Voornaamste risico's

De activiteiten van de Vennootschap situeren zich in een economisch klimaat dat risico's met zich meebrengt. De raad van bestuur meent dat de risicofactoren en onzekerheden, zoals beschreven van pagina 28 tot en met 51 in het Jaarlijks financieel verslag 2023, blijven gelden voor de resterende kwartalen van boekjaar 2024. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2023 is beschikbaar op de website van de Vennootschap [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

## 5. Financiële kalender

Gewone Algemene Vergadering	29 mei 2024, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3 te 2900 Schoten)
Onthechting coupon 17	31 mei 2024
Betaalbaarstelling dividend coupon 17	Vanaf 4 juni 2024
Halfjaarlijks financieel verslag 2024	4 september 2024, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 3de kwartaal 2024	6 november 2024, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2024	5 maart 2025, na beurstijd
Tussentijdse verklaring 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2025	14 mei 2025, na beurstijd



Turnhout (BE) | De Nieuwe Kaai

## Over Care Property Invest

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al meer dan 25 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt. Care Property Invest verwerft, bouwt en renoveert kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan solide zorgondernemers op basis van langetermijncontracten.

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

De beurskapitalisatie van Care Property Invest bedroeg op 14/05/2024 circa € 522 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 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 voor de exactheid voor deze vooruitzichten.*

*De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2024 is beschikbaar op de website van de Vennootschap.*

[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Filip Van Zeebroeck**  
CFO

E [filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Peter Van Heukelom**  
CEO

E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)



**Valérie Jonkers**  
COO

E [valerie.jonkers@carepropertyinvest.be](mailto:valerie.jonkers@carepropertyinvest.be)

#### Care Property Invest nv

Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

T +32 3 222 94 94

E [info@carepropertyinvest.be](mailto: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](http://www.carepropertyinvest.be)