



care  
property  
invest



Halfjaarlijks  
Financieel Verslag  
2024



**Gereguleerde informatie**

bekendmaking 4 september 2024, na beurstijd 18.00 uur

**Halfjaarlijks financieel verslag**

voor de periode van 1 januari 2024 tot 30 juni 2024

GEREVISEERD

Zowel de Nederlandse als Engelse versie van dit halfjaarlijks 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 haar verantwoordelijke personen, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

**Financiële highlights**

Kerncijfer	30 juni 2024	31 december 2023	30 juni 2023	Evolutie
Reële waarde vastgoedportefeuille	€ 1.248,0 m	€ 1.246,6 m		↗ <b>+0%</b>
Marktkapitalisatie	€ 488,3 m	€ 527,5 m		↘ <b>-7%</b>
Bezettingsgraad	100%	100%	100%	=
EPRA LTV	46,36%	43,55%		↗ <b>+6%</b>
Kost vreemd vermogen	3,36%	3,15%		↗ <b>+7%</b>
Huurinkomsten	€ 34,3 m		€ 32,3 m	↗ <b>+6%</b>

**Operationele KPI's**

- Aangepaste EPRA-winst bedraagt € 19,9 miljoen, ofwel € 0,54 per aandeel (+6,7% t.o.v. 30 juni 2023)
- Inningsgraad huur verschuldigd tot 30 juni 2024: 99,8%
- Gemiddelde indexatie: 1,72%
- Bezettingsgraad: 100%
- Spreiding EBITDA per businessmodel: 78,70% vastgoedbeleggingen en 21,30% financiële leasingen

**Goede solvabiliteit en liquiditeit**

- Schuldgraad onder controle met een EPRA LTV van 46,36%. De stijging t.o.v. 31 december 2023 is het gevolg van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering evenals de gestegen langetermijnrente welke een negatief effect heeft op de waardering van de financiële leasingen
- Beperkte verplichtingen uit gecommitteerde ontwikkelingen: € 18,2 miljoen (waarvan € 15,7 miljoen cash-out in 2024)
- Stabiele waardering portefeuille: € -2,1 miljoen over het ganse eerste semester van 2024, maar een stijging van € 1,0 miljoen tijdens het tweede kwartaal
- Beschikbare ruimte op kredietlijnen op 30 juni 2024: € 47 miljoen

**Risico-avers profiel**

- 25% van de huurinkomsten afkomstig van lokale overheden met garantie van de Vlaamse overheid
- Actief in solide markten: België (69,4%), Nederland (17,0%), Spanje (7,3%) en Ierland (6,3%)
- Dekkingsgraad financiële schulden: 84,4%
- Gemiddelde resterende looptijd financiële schulden (incl. CP): 4,95 jaar
- Gemiddelde resterende looptijd interest rate swaps: 7,63 jaar

**Verhoging van de guidance voor 2024**

- EPS: € 1,025
- DPS: € 1,00 (ongewijzigd - dividendrendement op basis van de koers op 30 juni 2024: 7,58%)

# Inhoud

---

<b>I. Tussentijds beheersverslag</b>	<b>8</b>	<b>IV. EPRA</b>	<b>60</b>
1. Belangrijke gebeurtenissen	8	1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap	60
2. Synthese van de geconsolideerde balans en de staat van het globaal resultaat	11	2. EPRA key performance indicatoren: overzicht	61
3. Vooruitzichten	20	<b>V. Verkorte financiële staten</b>	<b>72</b>
4. Voornaamste risico's	23	1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat	72
5. Belangenconflicten	23	2. Geconsolideerde balans	73
6. Corporate governance	25	3. Kasstroomtabel	74
7. Onderzoek en ontwikkeling	27	4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	77
8. Publicatie duurzaamheidsverslag 2023	27	5. Toelichtingen	78
9. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)	27	6. Gebeurtenissen na balansdatum	90
<b>II. Vastgoedverslag</b>	<b>30</b>	7. Transacties met verbonden partijen	91
1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is	30	8. Gegevens over de dochterondernemingen	91
2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille	36	9. Verslag van de commissaris	92
3. Verslag van de vastgoeddeskundige	44	10. Alternatieve prestatie maatstaven	93
<b>III. Care Property Invest op de beurs</b>	<b>52</b>		
1. Beurskoers en volume	52		
2. Dividendbeleid	54		
3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren	55		
4. Aandeelhouderschap	56		
5. Financiële kalender			



# Tussentijds beheersverslag





# I. Tussentijds beheersverslag

## 1. Belangrijke gebeurtenissen

### 1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester van 2024

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de nieuwe projecten onder opschortende voorwaarde, lopende projecten in ontwikkeling en opgeleverde projecten tijdens het eerste semester van 2024. Voor verdere informatie betreffende het vastgoed van de verworven projecten verwijzen we naar de individuele persberichten op de website, <https://carepropertyinvest.be/investeren/persberichten/>.

#### 1.1.1 Projecten eerste semester van 2024 in Nederland

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

#### 1.1.2 Projecten eerste semester van 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	Q4 2024	20 jaar (triple net)	€ 10,8
La Marina	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	Q3 2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0

#### 1.1.3 Projecten eerste semester van 2024 in Ierland

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

#### 1.1.4 Andere gebeurtenissen tijdens het eerste semester van 2024

##### 1.1.4.1 Fusies

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

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

##### 1.1.4.2 Aanstelling nieuwe CEO

Care Property Invest verwelkomt Patrick Couttenier als nieuwe CEO vanaf 1 januari 2025. Hij neemt de fakkel over van de huidige CEO Peter van Heukelom, wiens mandaat verstrijkt op 31 december 2024 en die actief zal blijven als lid van de raad van bestuur van de Vennootschap. Patrick Couttenier start met het voorbereiden van zijn nieuwe opdracht vanaf 1 oktober 2024.

##### 1.1.4.3 Opname in EPRA-index

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

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

## 1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2024

### 1.2.1 Opgeleverde projecten

Zoals reeds meegedeeld in een apart persbericht, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het eerste semester van 2024 nog het volgende project heeft opgeleverd:

#### 1.2.1.1 Opgeleverde projecten in Spanje

Naam	Exploitant	Acquisitie-datum	Locatie	Bouw- / renovatiejaar of verwachte oplevering	Contract	Conv. Waarde (in € miljoen)
<b>Opgeleverde projecten</b>						
La Marina	La Vostra Llar	01/12/2022	Barcelona	02/08/2024	20 jaar (triple net)	€ 7,0

### 1.2.2 Andere gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2024

#### 1.2.2.1 Wijziging samenstelling college van dagelijks bestuur

Vanaf 1 juli 2024 verlaten Willy Pintens en Dirk Van den Broeck het college van dagelijks bestuur en nemen Willem Van Gaver, CLO (Chief Legal Officer) en Philip De Monie, CBDO (Chief Business Development Officer), de fakkel over.

Het college van dagelijks bestuur zal vanaf 1 juli 2024 als volgt zijn samengesteld: Peter Van Heukelom, voorzitter van het college van dagelijks bestuur, Filip Van Zeebroeck, Valérie Jonkers, Willem Van Gaver en Philip De Monie.

'1.1 Belangrijke gebeurtenissen eerste semester van 2024' op pagina 8



's-Graveland (NL) | Wolfsbergen

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

### 2.1 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR		30/06/2024	30/06/2023
I	Huurinkomsten (+)	34.345.567	32.324.181
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>34.345.567</b>	<b>32.324.181</b>
V	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	580.189	404.213
VII	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-585.117	-419.502
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>34.340.640</b>	<b>32.308.893</b>
IX	Technische kosten (-)	0	-2.401
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>0</b>	<b>-2.401</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>34.340.640</b>	<b>32.306.492</b>
XIV	Algemene kosten van de vennootschap (-)	-5.707.886	-5.342.430
XV	Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	311.812	-1.580.175
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>		<b>28.944.566</b>	<b>25.383.887</b>
XVIII	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.124.636	-13.782.629
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>26.819.930</b>	<b>11.601.258</b>
XX	Financiële inkomsten (+)	5.080	19.770
XXI	Netto-interestkosten (-)	-8.755.931	-6.677.601
XXII	Andere financiële kosten (-)	-432.725	-1.634.217
XXIII	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	8.634.076	-1.346.462
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-549.500</b>	<b>-9.638.511</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.270.430</b>	<b>1.962.747</b>
XXIV	Vennootschapsbelasting (-)	-627.004	1.431.437
XXV	Exittaks (-)	35.444	18.835
<b>Belastingen</b>		<b>-591.560</b>	<b>1.450.271</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>		<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>
Andere elementen van het globaal resultaat		0	0
<b>GBAAL RESULTAAT</b>		<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>

## 2.2 Nettoresultaat per aandeel op geconsolideerde basis

Bedragen in EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>
Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,6942	€ 0,0923
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	11,67%	1,55%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	5,26%	0,75%

## 2.3 Componenten uit het nettoresultaat

Bedragen in EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>
<b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-5.756.298</b>	<b>15.253.361</b>
<i>Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>	344.564	242.751
<i>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	2.124.636	13.782.629
<i>Variaties in de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten</i>	-8.634.076	1.346.462
<i>Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>	382.038	1.716.641
<i>Uitgestelde belastingen</i>	26.539	-1.835.123
<b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>	<b>19.922.571</b>	<b>18.666.380</b>
Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen	€ 0,5386	€ 0,5046
<i>Brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>	9,05%	8,48%
<i>Brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>	4,08%	4,09%

Zowel het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen als het aantal aandelen bedroeg 36.988.833 per 30 juni 2023 en per 30 juni 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 30 juni 2024 en € 12,34 per 30 juni 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 30 juni 2023 met 131,18% gestegen, terwijl het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille over dezelfde periode met 14,03% gestegen is.

De **huurinkomsten** per 30 juni 2024 zijn gestegen met 6,25% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De stijging van de huurinkomsten wordt voornamelijk verklaard door (i) de aangekochte en opgeleverde vastgoedbeleggingen gedurende 2023 en het eerste semester van 2024 (€ 1,5 miljoen) en (ii) de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten (ongewijzigde portefeuille) die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,72% bedraagt per 30 juni 2024 (€ 0,5 miljoen).

De huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen 74% van de totale huurinkomsten per 30 juni 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 30 juni 2024 heeft de Vennootschap voor een niet materieel bedrag, namelijk €114.339, aan huurachterstallen overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie infra).

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

De **algemene kosten van de Vennootschap** zijn ten opzichte van 30 juni 2023 gestegen met € 365.455 en bevatten de volledige waardevermindering van de huurachterstallen ten belope van € 114.339 welke werden

overgeboekt naar de dubieuze debiteuren (zie supra). Deze waardevermindering vloeit voort uit het faillissement van een Nederlandse operator, welke 2 kleinschalige projecten uitbaatte uit de portefeuille van de Vennootschap. Voor beide projecten werd intussen een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met twee andere operatoren waaronder een kleinschalige speler en een stichting.

Verder kan een deel van deze stijging toegeschreven worden aan de stijging van de bezoldigingen en personeelsgerelateerde kosten als gevolg van de indexatie per 1 januari 2024. Het gemiddeld personeelsbestand per 30 juni 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 € -1.580.175 per 30 juni 2023 naar € 311.812 per 30 juni 2024.

Per 30 juni 2024 bestaan de andere operationele opbrengsten voornamelijk uit de vergoeding voor projectbeheer ten belope van € 310.871, die grotendeels betrekking heeft op de recuperatie van de voorfinanciering van lopende Nederlandse projecten. Daarnaast 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 € -382.038. 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 semester en kenden slechts een beperkte daling van € -2.124.636. Deze daling heeft zich voornamelijk gerealiseerd tijdens het eerste kwartaal, gezien er in het tweede kwartaal een stijging van € 1.022.867 werd gerealiseerd. 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 semester van 2023 en (ii) het vervallen in de loop van boekjaar 2023 en het eerste semester van 2024

van enkele kredieten met een gunstige vaste rentevoet. Dit reflecteert dan ook in een stijging van de gewogen gemiddelde interestvoet die 3,36% bedraagt op basis van de uitstaande kredieten per 30 juni 2024 t.o.v. 2,62% per 30 juni 2023.

Om de impact van stijgende marktrentevoeten zoveel mogelijk te beperken, maakt de Venootschap gebruik van interest rate swaps. Per 30 juni 2024 werden haar openstaande schulden voor 84,40% ingedekt.

Het financieel resultaat werd per 30 juni 2024 beïnvloed ten belope van € 8.572.391 door de opname van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten. Per 30 juni 2024 bedraagt de totale impact tot op heden € 12.414.735, 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 30 juni 2024 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelasting evenals de uitgestelde belasting (vordering) m.b.t. de lerse vastgoedprojecten.

#### Aangepaste EPRA-winst

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 30 juni 2024 op geconsolideerde basis € 19.922.571 ten opzichte van € 18.666.380 op 30 juni 2023. Dit betekent een stijging van 6,73%. Gezien het aantal aandelen ongewijzigd bleef is de aangepaste EPRA-winst per aandeel eveneens gestegen met 6,73% van € 0,5046 op 30 juni 2023 naar € 0,5386 op 30 juni 2024.



Vorst (BE) | Nuance

## 2.4 Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.212.104.111</b>	<b>1.198.753.936</b>
B. Immateriële vaste activa	94.323	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	1.006.992.444	994.464.892
D. Andere materiële vaste activa	4.653.842	4.775.348
E. Financiële vaste activa	20.963.441	19.464.197
F. Vorderingen financiële leasing	166.573.722	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.585.965	8.968.004
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.240.373	4.289.103
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>19.765.864</b>	<b>21.155.922</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	9.990.756
D. Handelsvorderingen	6.554.932	7.333.240
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	367.449	733.082
F. Kas en kasequivalenten	2.013.956	2.499.420
G. Overlopende rekeningen	838.770	599.424
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.231.869.975</b>	<b>1.219.909.858</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>626.825.529</b>	<b>638.135.493</b>
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	81.729.272	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	25.678.869	-5.757.814
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>605.044.446</b>	<b>581.774.365</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>157.191.938</b>	<b>167.517.049</b>
B. Langlopende financiële schulden	144.909.994	146.407.920
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.544.764	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	2.263.314	2.226.558
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.473.866	2.880.005
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>447.852.506</b>	<b>414.257.316</b>
B. Kortlopende financiële schulden	436.368.661	396.809.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.300.576	9.271.604
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.764.181	2.735.556
F. Overlopende rekeningen	5.419.089	5.440.819
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.231.869.975</b>	<b>1.219.909.858</b>



## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in het eerste semester van 2024 met € 12.527.552. De variatie wordt verklaard door (i) de verdere afwerking van projectontwikkelingen evenals verbeteringen aan reeds bestaande vastgoedbeleggingen (€ 13,9 miljoen) en (ii) de daling van de reële waarde van de totale portefeuille (€ -1,4 miljoen). In de loop van het eerste semester van 2024 werden 3 projecten opgeleverd met een conventionele waarde van € 36,2 miljoen.

De vastgoeddeskundigen bevestigen de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 1.005,7 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 30 juni 2024 bevat deze rubriek € 4.653.842 aan 'materiële vaste activa voor eigen gebruik', die nagenoeg ongewijzigd zijn t.o.v. 31 december 2023 en grotendeels betrekking hebben op het hoofdkantoor in Schoten.

### Vorderingen financiële leasing

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

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

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

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

De reële waarde van de financiële leasing bedraagt € 230.969.000 per 30 juni 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 30 juni 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,18% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 110.406 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

De daling van de reële waarde van de leasing 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 lagere investeringsritme in het eerste semester van 2024, waarbij de focus voornamelijk lag op het verder afwerken van de projectontwikkelingen, zijn de financiële schulden van de Vennootschap beperkt gestegen.

De Vennootschap beschikt op 30 juni 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 30 juni 2024 bedraagt het opgenomen bedrag € 77,0 miljoen aan commercial paper en € 26,0 miljoen aan obligaties.



Berchem (BE) | Park Kemmelberg

Bedragen in EUR	30/06/2024	31/12/2023
Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	4,95	5,42
Nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn	580.315.483	542.454.186
Gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>	3,36%	3,15%
Nominaal bedrag van de financieringen die middels een financieel instrument ingedekt werden	375.414.042	375.652.542
Reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	12.414.735	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 84,40% van haar schulden ingedekt per 30 juni 2024, hetzij via een interest rate swap, hetzij via een vaste rentevoet. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps bedraagt 7,63 jaar.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,86% op 30 juni 2024. De beschikbare ruimte per 30 juni 2024 voor verdere investeringen en het afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd door convenanten) te bereiken bedraagt € 336,0 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 € 27,5 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 € 2.263.314 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 Genvil (BE) en 'Villa Wulperhorst' in Zeist (NL), die conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **handelsschulden en andere kortlopende schulden** dalen van € 9.271.604 per 31 december 2023 tot € 4.300.576 per 30 juni 2024. Dit is voornamelijk het gevolg van het feit dat het aantal nog te ontvangen facturen m.b.t. projecten sterk is teruggelopen gezien de meeste projecten opgeleverd werden of zo goed als afgewerkt zijn.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen een daling t.o.v. 31 december 2023 tot een bedrag van € 1.764.181 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	30/06/2024	31/12/2023
Totale activa	1.231.869.975	1.219.909.858
Verplichtingen	-605.044.446	-581.774.365
<b>NETTO ACTIVA</b>	<b>626.825.529</b>	<b>638.135.493</b>
<b>Netto activa per aandeel</b>	<b>€ 16,95</b>	<b>€ 17,25</b>
Totale activa	1.231.869.975	1.219.909.858
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten')	-617.459.180	-585.232.072
<b>NETTO ACTIVA EXCL. 'REËLE WAARDE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN'</b>	<b>614.410.794</b>	<b>634.677.786</b>
<b>Netto activa excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten' per aandeel</b>	<b>€ 16,61</b>	<b>€ 17,16</b>
Totale activa inclusief reële waarde financiële leasings	1.287.679.288	1.286.339.582
Opeisbare passiva op korte en lange termijn (excl. 'reële waarde van afgeleide financiële instrumenten', 'uitgestelde belastingen' en 'immateriële vaste activa')	-620.320.011	-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>667.359.277</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>€ 18,04</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.



Oudsbergen (BE) | Ter Meeuwen



### 3. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 48,86% op 30 juni 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 semester 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 toezichhoudende 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 financieringen gedurende het eerste semester van 2024. Ze houden ook rekening met de aanhoudende hoge interestvoeten 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 toezichhoudende 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 semester 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 mogelijks wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen bijkomende significante 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.

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

#### 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 48,86% op 30 juni 2024.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad in het tweede semester van boekjaar 2024 beperkt zal dalen als gevolg van het milderen van het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering, welke heeft bijgedragen aan de verhoogde schuldgraad per 30 juni 2024.

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.

#### 3.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat

De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten die nog gedurende gemiddeld 14,34 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 verwacht 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 verhoogt haar verwachting om voor boekjaar 2024 een aangepaste EPRA-winst te realiseren van minstens € 1,025 en behoudt haar intentie om over boekjaar 2024 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.

#### 3.4 Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Care Property Invest nv

In onze hoedanigheid als commissaris van Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de huurinkomsten en het aangepast EPRA-resultaat per aandeel voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024 (de 'Prognose') van Care Property Invest nv vervat in het hoofdstuk I.3 "Vooruitzichten" van hun halfjaarlijks financieel verslag per 30 juni 2024 zoals vastgesteld op 4 september 2024 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het hoofdstuk I.3 'Vooruitzichten' leiden tot de volgende geconsolideerde financiële ramingen voor het boekjaar 2024:

- Aangepast EPRA-resultaat per aandeel: bedraagt 1,025;
- Huurinkomsten: € 69,5 miljoen.

##### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap.

##### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een



oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm 'International Standard on Assurance Engagements 3400' met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Care Property Invest nv toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

#### Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van (a) het aangepast EPRA-resultaat per aandeel en (b) de huurinkomsten van Care Property Invest nv voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Care Property Invest nv zoals toegepast voor de

geconsolideerde jaarrekening van 2023.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Brussel, 4 september 2024

#### EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris

vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch<sup>(1)</sup>

Partner

<sup>(1)</sup> Handelend in naam van een bv

## 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. Belangenconflicten

In toepassing van artikel 7:96 WvV dient een bestuurder, die een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap betreffende een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur hoort, dit mede te delen aan de overige bestuursleden en dit voor dat de raad van bestuur een beslissing neemt. De verklaring en toelichting over de aard van dit strijdig belang worden genotuleerd en integraal opgenomen in het jaarverslag of in een stuk dat samen met de jaarrekening wordt neergelegd. De notulen worden onverwijld medegedeeld aan de commissaris.

In de notulen van 6 maart 2024 werd een belangenconflict genotuleerd voor Peter Van Heukelom, Filip Van Zeebroeck en Michel Van Geyte en Valérie Jonkers. De notulen vermelden:

“Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck verklaren in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 12.2 en 13.2, vermits zij enerzijds bestuurders zijn van de Vennootschap en anderzijds als managers van de Vennootschap begunstigde zijn van het bonusbedrag over boekjaar 2023 en van het (variabele) verloningsbeleid van de Vennootschap over het boekjaar 2024 en het korte- en lange termijn bonusreglement op hen van toepassing is (de Variabele Verloning).

Als zodanig kan de beslissing omtrent de Variabele Verloning vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Peter Van Heukelom, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de Variabele Verloning aanspraak zou (kunnen) maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.



Zutphen (NL) | De Gouden Leeuw Zutphen

Michel Van Geyte, Valérie Jonkers en Filip Van Zeebroeck verklaren in toepassing van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben, tegenstrijdig aan dat van de Vennootschap, met betrekking tot de geagendeerde beslissing sub 16.2, vermits dit agendapunt handelt over hun herbenoeming als bestuurder.

Als zodanig kan de beslissing omtrent hun herbenoeming vermogensrechtelijke gevolgen hebben voor Michel Van Geyte, Valérie

Jonkers en Filip Van Zeebroeck die tegenstrijdig zijn met het belang van de Vennootschap, aangezien elkeen ingevolge de herbenoeming aanspraak zou kunnen maken op een vergoeding ten laste van de Vennootschap.”



Meise (BE) | Oase

## 6. Corporate governance

### Samenstelling van de raad van bestuur

Op 30 juni 2024 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Naam	Functie	Aanvang 1 <sup>e</sup> mandaat	Einde mandaat raad van bestuur
Mark Suykens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet-uitvoerend bestuurder</li> <li>Voorzitter van de raad van bestuur</li> <li>Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité</li> <li>Voorzitter van het investeringscomité</li> <li>Lid van het auditcomité</li> </ul>	28/01/2004	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Peter Van Heukelom	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder</li> <li>Voorzitter van het college van dagelijks bestuur</li> </ul>	21/05/2003	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Willy Pintens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder</li> <li>Lid van het college van dagelijks bestuur</li> <li>Lid van het benoemings- en remuneratiecomité (adviserend)</li> </ul>	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Dirk Van den Broeck	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder</li> <li>Lid van het college van dagelijks bestuur</li> <li>Lid van het auditcomité (adviserend)</li> </ul>	30/10/1995	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2025
Brigitte Grouwels	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder</li> <li>Lid van het auditcomité</li> <li>Lid van het benoemings- en remuneratiecomité</li> </ul>	20/05/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Caroline Riské	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder</li> <li>Lid van het benoemings- en remuneratiecomité</li> <li>Lid van het investeringscomité</li> </ul>	16/09/2015	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026
Michel Van Geyte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet-uitvoerend /onafhankelijk bestuurder</li> <li>Lid van het investeringscomité</li> <li>Lid van het auditcomité</li> </ul>	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028
Valérie Jonkers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder</li> <li>Lid van het college van dagelijks bestuur</li> </ul>	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028
Filip Van Zeebroeck	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gedelegeerd (uitvoerend) bestuurder</li> <li>Lid van het college van dagelijks bestuur</li> </ul>	27/05/2020	Na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028

In de zin van artikel 7:87 WVV worden Brigitte Grouwels, Caroline Riské en Michel Van Geyte als onafhankelijke bestuurders beschouwd.



### College van dagelijks bestuur

Het college van dagelijks bestuur bestaat op 30 juni 2024 uit de volgende personen, die allen effectieve leiders zijn in de zin van artikel 14 van de Wet van 12 mei 2014.

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het college van dagelijks bestuur
Dirk Van den Broeck	Gedelegeerd Bestuurder en risk manager
Willy Pintens	Gedelegeerd Bestuurder en interne audit manager
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en gedelegeerd bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en gedelegeerd bestuurder

Het persbericht van 1 juli 2024 kondigde aan dat Willy Pintens en Dirk Van den Broeck per 1 juli 2024 het college van dagelijks bestuur verlaten, maar wel lid blijven van de raad van bestuur. Hun rollen binnen het college zullen worden overgenomen door Willem Van Gaver, Chief Legal Officer, en Philip De Monie, Chief Business Development Officer. Het college van dagelijks bestuur bestaat vanaf 1 juli 2024 uit volgende personen:

Naam	Functie
Peter Van Heukelom	Chief Executive Officer (CEO), gedelegeerd bestuurder en voorzitter van het college van dagelijks bestuur
Filip Van Zeebroeck	Chief Financial Officer (CFO) en gedelegeerd bestuurder
Valérie Jonkers	Chief Operating Officer (COO) en gedelegeerd bestuurder
Willem Van Gaver	Chief Legal Officer (CLO)
Philip De Monie	Chief Business Development Officer (CBDO)



**De Vennootschap publiceerde op 2 mei 2024 voor de vijfde keer haar duurzaamheidsverslag. Het verslag is opgesteld in overeenstemming met internationale duurzaamheids- en rapportage richtlijnen (GRI, EPRA sBPR en de Euronext ESG richtlijnen).**

### 7. Onderzoek en ontwikkeling

Care Property Invest heeft geen enkele activiteit zoals bedoeld in artikel 3:6, 3:7, 3:8 en 3:32 WVV ondernomen.

### 8. Publicatie duurzaamheidsverslag 2023

De Vennootschap publiceerde op 2 mei 2024 voor de vijfde keer haar duurzaamheidsverslag. In dit verslag gaat de Vennootschap in op de groeiende aandacht voor duurzaamheid binnen de onderneming en legt zij uit hoe haar strategie en doelstellingen een belangrijke impact (zullen) hebben op de exploitanten, de bewoners van haar zorgfaciliteiten, haar medewerkers en de bredere groep stakeholders. Het verslag is opgesteld in overeenstemming met internationale duurzaamheids- en rapportage richtlijnen (GRI, EPRA sBPR en de Euronext ESG richtlijnen). Het huidige rapport bouwt verder op de vereisten van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) waaraan Care Property Invest vanaf boekjaar 2025 zal moeten beantwoorden.

In het duurzaamheidsverslag wordt eveneens gerapporteerd over de toewijzing van de netto-opbrengsten van de financiële instrumenten die werden aangegaan in het kader van het Care Property Invest Sustainable Finance Framework aan de hiervoor in aanmerking komende duurzame activa. Het Sustainable Finance Framework van Care Property Invest is in overeenstemming met onder meer de richtlijnen van de Green Bond Principles (ICMA, 2018), Social Bond Principles (ICMA, 2020) en de Sustainability Bond Guidelines (2018).

### 9. Verantwoordelijke personen (KB van 14 november 2007)

Mark Suykens, voorzitter van de raad van bestuur en Peter Van Heukelom, CEO verklaren dat voor zover hen gekend:

- de verkorte financiële staten die werden opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en van de resultaten van de Vennootschap en
- dat dit halfjaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen geconfronteerd worden.



# Vastgoedverslag



## II. Vastgoedverslag

### 1. Toestand vastgoedmarkt waarin de Vennootschap actief is

Care Property Invest neemt een duidelijke positie in binnen het GVV-landschap door haar specialisatie binnen het marktsegment van de huisvesting voor senioren. Dit is het segment waarin zij vandaag hoofdzakelijk actief is, maar zeker niet uitsluitend, want in 2014 breidde zij de omschrijving van haar maatschappelijk doel uit naar de markt voor mensen met een beperking om ook in dit segment projecten te realiseren. Ook geografische expansie stond op de agenda door de realisatie van een doeluitbreiding naar de ganse Europese Economische Ruimte.

De voorbereidingen die de Vennootschap in dit kader trof wierpen reeds in 2018 haar vruchten af met de toetreding tot de Nederlandse markt. In juni 2020 trad Care Property Invest toe tot de Spaanse markt gevolgd door de Ierse markt in 2022.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de projecten die de Vennootschap in Nederland en Ierland kon verwerven/ opleveren tijdens het eerste semester 2024. Meer informatie over deze projecten kan worden teruggevonden in het hoofdstuk 'I. Tussentijds Beheersverslag', punt 4 in '1. Belangrijke gebeurtenissen' op pagina 8.

Naam project	Ligging project	Type project	Classificatie
<b>Nederland</b>			
<b>Nieuwe projecten onder opschortende voorwaarde</b>			
Fleurâge Residences	Bloemendaal	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
<b>Opgeleverde projecten</b>			
Residence Wolfsbergen	's-Graveland	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
Residence Oldenbarneveld	Rotterdam	Zorgresidentie	Vastgoedbelegging
<b>Ierland</b>			
<b>Opgeleverde projecten</b>			
Sugarloaf Care Centre	Kilmacanogue South	Woonzorgcentrum	Vastgoedbelegging

De vastgoedstrategie van de Vennootschap wordt voor een groot deel bepaald door de groeiende vraag naar vastgoed met een maatschappelijke meerwaarde, namelijk zorginfrastructuur die volledig afgestemd is op de noden van haar bewoners. Deze strategie wordt ondersteund door de demografische evolutie van zowel de Belgische, Nederlandse, Spaanse als Ierse bevolking. Bij nieuwe investeringsdossiers focust de Vennootschap op kwalitatieve, duurzame en toekomstbestendige gebouwen, gelegen op goede locaties met betrouwbare uitbaters met wie een langetermijnverbintenis kan worden afgesloten, dit bij voorkeur onder een triple-netregime. De Vennootschap hanteert deze strategie voor alle markten waar zij actief is.

Care Property Invest beantwoordt met haar aanpak tegelijkertijd aan de verwachtingen en noden van de operatoren in deze markten door het aangaan van langetermijncontracten en -samenwerkingen.

Vanuit haar ervaring met het bouwen van serviceflats voor de Vlaamse Overheid, vormen Belgische lokale overheden en caritatieve organisaties nog steeds een belangrijke doelgroep. Care Property Invest richt zich eveneens sterk op de private markt door de realisatie van woonzorgprojecten met ervaren private operatoren in België, Nederland, Spanje en sinds 2022 in Ierland.

Hieronder neemt de Vennootschap de beschrijving op van de zorgvastgoedmarkten in de landen waarin zij actief is.



Meath (IE) | Ratoath Manor Nursing Home



### De markt voor Belgisch zorgvastgoed<sup>(1)</sup>

De Belgische economische groei wordt verwacht te stabiliseren op 1,2% in 2024 ten opzichte van 1,4% in 2023. Voor 2025 wordt eenzelfde groeicijfer voorspeld, waarna een lichte stijging wordt geanticipeerd in 2026 tot 1,4%. Deze voorspellingen geven aan dat de economie een periode van stabilisatie doormaakt, met slechts een bescheiden vooruitgang in de nabije toekomst.

In de periode 2013 tot juni 2021 lag de inflatie, gebaseerd op de gezondheidsindex, op een gemiddeld historisch laag niveau van 1,3%. Vanaf de zomer 2021 liep de inflatie echter op om te pieken op 12,3% in oktober 2022. In de loop van 2023 is ze terug afgezwakt tot 1,3% in december. Voor 2024 verwacht het Planbureau dat de inflatie terug zal opveren tot gemiddeld 2,8% om de jaren erna te schommelen tussen 2% en 2,5%.

Woonzorgcentra kennen terug een goede instroom van nieuwe bewoners, gelet op de vergrijzingsstatistiek en toenemende zorgbehoefte van de bevolking. Exploitanten zullen hun kosten wel onder controle dienen te houden. Voldoende opgeleid personeel aantrekken zal de komende jaren een uitdaging blijven.

Zorgvastgoed wordt relatief hoog gewaardeerd wegens de achterliggende langetermijntriple-netcontracten, met professionele en solvabele exploitanten. Deze contracten worden gewaardeerd met beperkte risico's. Hierdoor werkt zorgvastgoed de jongste jaren steeds meer interesse als langetermijninvestering. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim bv.

Tot twee à drie jaar terug kon men stellen dat de globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, een aanhoudende neerwaartse druk op de rendementen veroorzaakte. De voorbije twee jaar kenden de rentevoeten echter een snelle opwaartse beweging, waardoor de vereiste rendementen dezelfde beweging kenden.

De voorbije jaren is het belang aan kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, enkel maar toegenomen. Deze parameters worden ook belangrijker bij nieuwe transacties die plaatsvinden.



Lennik (BE) | Keymolen

### De markt voor Nederlands zorgvastgoed<sup>(1)</sup>

De zorgvastgoedsector bestaat uit diverse segmenten, elk met een eigen karakter. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen zorgvastgoed dat care en cure levert. Het care-segment is bedoeld om in te wonen, waar zowel lichte als zware zorg wordt geleverd. Het cure-segment biedt behandelingen, eventueel met een kort verblijf, en staat in het teken van herstel en genezing.

Ouderen willen en moeten langer thuis blijven wonen. Hierdoor ontstaat er een grotere vraag naar seniorenwoningen en zorgappartementen. Nederland telde in januari 2022 850.000 tachtigplussers. Er wordt verwacht dat de levensverwachting de komende dertig jaar sterk zal toenemen tot 2,6 miljoen tachtigplussers in 2050. Een deel van deze groep zal langdurige zorg nodig hebben, te denken aan dementie, een aandoening die naar verwachting in 2040 de hoogste sterfte en ziektelast zal veroorzaken. Deze intensieve zorgbehoefte zal de vraag naar dit type zorgvastgoed enkel maar doen toenemen. Meer dan de helft van de 75-plussers heeft te maken met eenzaamheid. Zo ontstaat er een vraag naar een nieuwe woonvorm tussen thuis- en verpleegzorg, die de druk op professionele zorg vermindert. Ouderen willen verhuizen naar een plek die kleiner is, maar waar ze zelfstandig kunnen blijven wonen en gemakkelijk anderen kunnen ontmoeten. Momenteel is er onvoldoende aanbod van dergelijke woonvormen.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Stadim bv.

Tegen 2030 moeten er meer dan 200.000 zorgwoningen op de markt komen. Daarnaast is een groot deel van de bestaande voorraad verouderd. Deze zullen de komende decennia verduurzaamd moeten worden, in lijn met de klimaatdoelstellingen. Steeds meer en meer partijen houden ook rekening met het ESG-karakter, wat een onderdeel van due diligence en risicomanagement is geworden.

De afgelopen jaren is de verplichte verduurzaming van vastgoed in Nederland in een stroomversnelling gekomen. De sterk gestegen energiekosten in 2022 maken dat de noodzaak tot verduurzamen in de markt echt wordt gevoeld. Investeerders en huurders zijn bij aankoop en huur van vastgoed steeds kritischer op de energiezuinigheid. Daarnaast zijn Nederlandse banken verplicht om te werken aan CO<sub>2</sub>-reductie. Deze wettelijke verplichting geldt ook voor de vastgoedobjecten die zij financieren. Hierdoor wordt het steeds lastiger om niet duurzaam vastgoed te financieren.

In 2022 werd er in totaal nog € 1,3 miljard in zorgvastgoed geïnvesteerd. Het transactievolume van de zorgvastgoedmarkt is in 2023 fors gedaald tot iets meer dan € 600 miljoen, dit komt vooral door de stijgende financieringskosten. In 2024 wordt er een afwachtende houding aangehouden door beleggers.



### De markt voor Spaans zorgvastgoed<sup>(1)</sup>

Spanje kent een hoge gemiddelde levensverwachting met een vergrijzende bevolking. Er wordt verwacht dat de Spaanse levensverwachting tegen 2050 de tweede hoogste van Europa zal zijn. Spanje kende een babyboom in de jaren '60, waarin het Spaanse geboortecijfer meer dan het dubbele bedroeg dan het huidige percentage van 0,8%. Deze babyboomers zijn momenteel 50/60 jaar oud en vormen vandaag 25% van de Spaanse bevolking. De Spaanse bevolking is tijdens de 20<sup>ste</sup> eeuw verdubbeld. Spanje zal naar verwachting tegen 2050 het op één na hoogste aantal 65-plussers t.o.v. de totale bevolking van alle Europese landen hebben.

75% van de Spaanse bevolking bezit een eigen woning (in 2023, komende van 78% in 2013) wat boven het Europese gemiddelde is. Dit zorgt voor een (bijkomende) financieringsbron om de kosten van een woonzorgcentrum te kunnen dekken.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van Cushman & Wakefield.



Madrid (ES) | Emera Carabanchel

De Spaanse zorgvastgoedmarkt kampt momenteel al met een tekort aan bedden. In totaal is er sprake van een tekort van circa 100.000 bedden. Bovendien is de bestaande voorraad van bedden verouderd. Volgens de laatste beschikbare gegevens telt Spanje in totaal circa 5.500 woonzorgcentra met een totale capaciteit van circa 385.000 bedden. Hoewel er tal van exploitanten zijn in deze zeer competitieve markt, zijn DomusVi, Orpea, Vitalia, Amavir en Ballesol goed voor bijna 30% van de privaatieve bedden aangeboden in Spaanse woonzorgcentra. De zorgmarkt wordt ook gekenmerkt door een sterke fragmentatie met veel potentieel voor consolidatie. Vooral de regio's aan de Middellandse kust, Madrid en Barcelona zijn in trek bij investeerders en exploitanten.

Het investeringsvolume voor woonzorgcentra in Spanje is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen en bereikte in 2021 een recordvolume van circa € 1,2 miljard, het dubbele van 2020. Deze toename werd vooral gerealiseerd door de komst van nieuwe internationale investeerders. In 2022 werd er voor circa € 300 miljoen geïnvesteerd. De toenemende bouw- en exploitatiekosten hebben een rem gezet op nieuwe ontwikkelingsprojecten van woonzorgcentra. Deze trend heeft zich verder gezet in 2023, waar er een beperkt aantal transacties waren, meestal ook kleiner in omvang. Het investeringsvolume in 2023 bedraagt circa € 100 tot € 150 miljoen. In 2024 wordt dezelfde trend verder gezet. Investeerders hanteren vooral een 'wait and see'-strategie. In de eerste helft van 2024 zijn er 5 gebouwen verhandeld tegen een waarde van circa € 15 miljoen.

### De markt voor Ierse zorgvastgoed<sup>(1)</sup>

De jongste jaren is er vraag ontstaan naar investeringen in de gezondheidssector en meer specifiek ouderenzorg. Deze trend zal de komende jaren alleen maar toenemen naarmate de Ierse bevolking ouder wordt. In de periode tussen 2011 en 2016 was er in Ierland een stijging van 19% van het aantal 65-plussers. Als gevolg daarvan is er de afgelopen jaren een opmerkelijke toename van investeerders en investeringsfondsen geweest, in samenwerking met exploitanten die zich specifiek op deze sector richten. Het merendeel van de nieuwe investeerders, zowel exploitanten als vastgoedinvesteerders, in deze sector zijn afkomstig uit Frankrijk, Duitsland, België, Nederland en het VK. Zoals al is gebleken in andere, meer mature markten zoals de VS en het VK, is de gezondheidszorgsector doorgaans bijzonder aantrekkelijk voor langetermijnkapitaal en investeerders die ervaring hebben in deze gespecialiseerde sector in andere rechtsgebieden.

De overheid heeft in 2009 de Nursing Home Support Scheme (Fair Deal Scheme) gelanceerd. Volgens het Fair Deal Scheme moet een bewoner van een woonzorgcentrum een gedeelte voor hun zorg zelf financieren, waarbij de staat het verschil compenseert. Alle bewoners worden beoordeeld op hun zorg- en maatschappelijke behoefte en financiële positie. Inmiddels geniet 80% van alle bewoners van woonzorgcentra van de Fair Deal rate-regeling.

In de sector van de woonzorgcentra zijn investeerders grotendeels gericht op het Fair Deal-tarief (het bedrag dat de Ierse staat per week betaalt voor het verlenen van zorg), dat varieert van gemiddeld € 1.000 tot meer dan € 1.300 per week voor locaties als Dublin. Investeerders zullen daarom meer aangetrokken worden tot investeringen in woonzorgcentra met een hoger Fair Deal-percentage omdat deze meer inkomsten genereren.

(1) Gebaseerd op, en in dit financieel verslag opgenomen met akkoord van CBRE.

Het aantal privébedden (waarvan er bijna 26.000 zijn) wordt gedomineerd door ongeveer 15 exploitanten. Dit aantal neemt echter af door de stijgende consolidatie. De 22 grootste exploitanten controleren slechts 50% van alle privaatieve en caritatieve bedden.

De introductie van de 'National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in 2009' en 'National Quality Standards for Residential Care Settings for Older People in Ireland - 2016' hebben geleid tot een verbetering van de kwaliteit van de woonzorgcentra. Het is mogelijk dat een aanzienlijk aantal van de woonzorgcentra in de publieke sector (ongeveer 7.000 bedden verspreid over zo'n 115 locaties) uit het aanbod zullen verdwijnen als gevolg van de introductie van de daarin opgenomen 'HIQA-normen'. Dit geldt ook voor enkele van de oudere gebouwen (die niet HIQA-conform zijn) uit het privaatieve aanbod en zal resulteren in een hogere kwaliteit, maar een verminderd aanbod. Dit zal vooral een effect hebben buiten Dublin omdat het aanbod in deze regio's niet op korte termijn vervangen of verbeterd kan worden.

Om te kunnen voldoen aan de vraag voortvloeiend uit de groei van de ouder wordende bevolking, dienen er over de komende 10 jaar circa 10.000 nieuwe bedden gecreëerd te worden om een minimumratio van 4,5% populatie-tot-bed te behouden. Er is echter een tekort aan nieuwe ontwikkelingen doordat er een gebrek is aan correct geprijsde ontwikkelingssites, inconsistentie in correcte Fair Deal rates en stijgende kosten voor deze nieuwe ontwikkelingen, waarbij de prijs per nieuw bed (inclusief grondaandeel) rond de € 200.000 ligt.

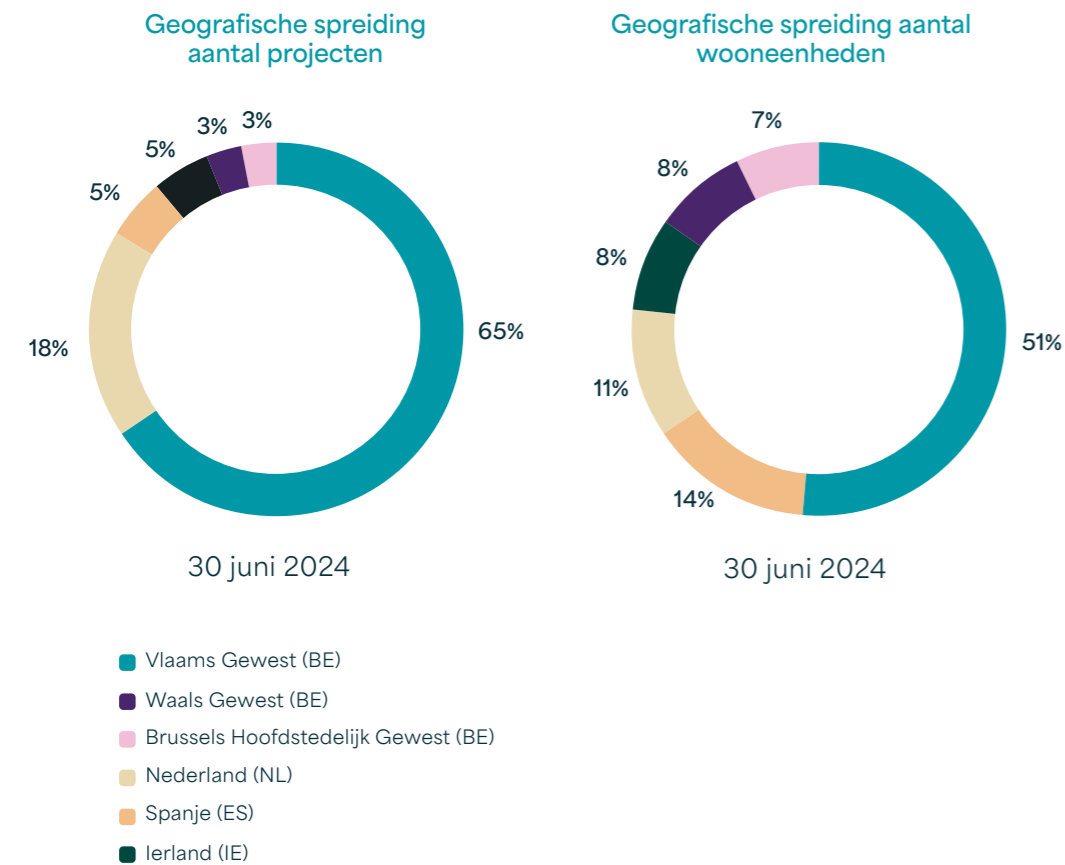
In 2023 werden er in de Ierse zorgvastgoedmarkt zeer weinig transacties geregistreerd. Dit is in lijn met de rest van de Europese markt. Voor 2024, is er nog steeds een voorzichtige houding vanuit investeerders maar zal er vermoedelijk opnieuw een beperkt aanbod van zorgvastgoed worden voorbereid dat op de markt zal komen. Dit zal echter vooral op privaatieve basis en niet publiekelijk geadverteerd worden.

## 2. Analyse geconsolideerde vastgoedportefeuille

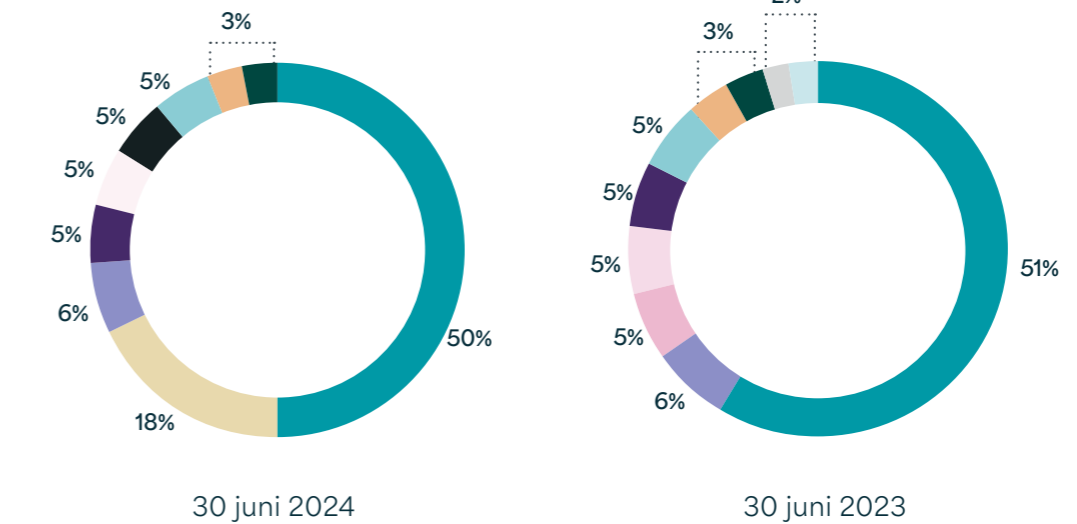
30 juni 2024	Aanschaffingswaarde	Reële waarde <sup>(1)</sup>	Huuropbrengst
<b>België</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	514.540.001	572.366.905	14.960.297
Financiële leasingen in exploitatie	207.378.436	230.969.000	8.863.128
<b>Nederland</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	211.508.345	220.837.645	5.850.706
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	11.843.670	12.000.968	0
<b>Spanje</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.846.710	87.388.363	2.495.024
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	27.488.862	27.859.045	0
<b>Ierland</b>			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	108.140.389	95.198.886	2.176.412
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>1.163.746.413</b>	<b>1.246.620.812</b>	<b>34.345.567</b>

(1) De reële waarde wordt weergegeven exclusief de zakelijke rechten (€ 1.311.500), die conform IFRS 16 op de balans onder de vastgoedbeleggingen worden geboekt en inclusief activa bestemd voor verkoop (€ 9.990.756).

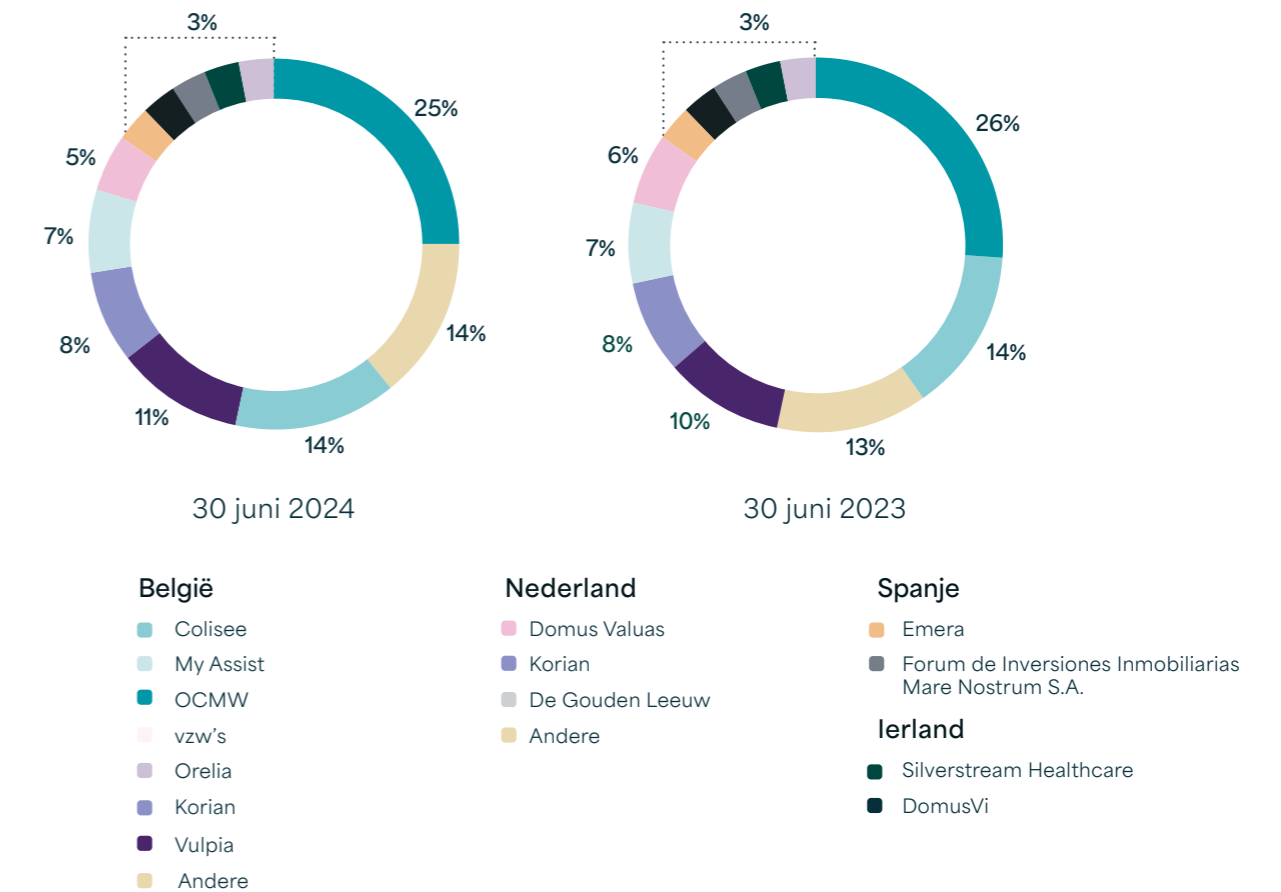
### 2.1 Geografische spreiding



### 2.2 Verdeling aantal projecten per exploitant<sup>(1)(2)</sup>



### 2.3 Verdeling ontvangen inkomsten uit huur- en erfpachtovereenkomsten per exploitant<sup>(3)(4)</sup>



(1) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 30 juni 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Gemeente Wassenaar, Golden Years, La Vostra Llar, My-Assist, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida en Vivalto.

(2) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de projecten niet meer dan 2% op 30 juni 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, DomusVi, Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum, Golden Years, La Vostra Llar, Orelia, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, SVE Group, Vivalto en Warm Hart Zorghuizen.

(3) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 30 juni 2024: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Gemeente Wassenaar, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, Stichting Envida, vzw en Warm Hart Zorghuizen.

(4) Voor de volgende operatoren bedroeg het aandeel in de huurinkomsten minder dan 3% op 30 juni 2023: Aldenborgh Exploitatie, Anima, Com4Care, De Familie, De Gouden Leeuw, Golden Years, Pim Senior, Résidence du Lac, Saamborgh, SVE Group, Vzw en Warm Hart Zorghuizen.



## 2.4 Bezettingsgraad

De overgrote meerderheid van de afgesloten contracten betreffen 'triple net'-contracten, waardoor de erfpacht- of de huurvergoeding steeds volledig verschuldigd is ongeacht de feitelijke bezettingsgraad en waardoor de economische bezettingsgraad van deze projecten steeds 100% bedraagt<sup>(1)</sup>. Eventuele leegstand van de wooneenheden heeft aldus geen enkele invloed op de inkomsten die de Vennootschap genereert.

De Vennootschap kan dan ook bevestigen dat de algemene bezettingsgraad op de vastgoedbeleggingen en de financiële leasings 100% (EPRA-huurleegstandsgraad 0%) bedraagt op 30 juni 2024.

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. De huurleegstandsgraad voor het project 'Tilia' is dan ook te verwaarlozen in de totale portefeuille. Over 1 januari t.e.m. 30 juni bedroeg de bezettingsgraad 100% t.o.v. 89% over dezelfde periode in 2023. Voor de projecten uit de initiële portefeuille wordt het risico volledig bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon, ongeacht de bezettingsgraad. Ook voor de nieuwe projecten tracht de Vennootschap dit risico geheel of voor een groot deel te verleggen naar de tegenpartij.

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

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

In onderstaande tabel worden de bezettingsgraden van de vastgoedbeleggingen per land weergegeven op datum van 31 december 2023 en 30 juni 2024. In de steekproef werden enkel mature assets opgenomen.

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

Land	Bezettingsgraad mature portefeuille <sup>(1)</sup>		Weging per land <sup>(2)</sup>		Afdekking van de perimeter <sup>(3)</sup>	
	31 december 2023	30 juni 2024	31 december 2023	30 juni 2024	31 december 2023	30 juni 2024
België	92,78%	93,02%	77,62%	64,73%	100,00%	100,00%
Nederland	87,64%	90,24%	3,62%	9,51%	100,00%	100,00%
Spanje	97,82%	91,20%	6,42%	16,19%	100,00%	100,00%
Ierland	94,32%	95,81%	12,34%	9,57%	100,00%	100,00%
<b>TOTAAL</b>	<b>93,11%</b>	<b>92,73%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

## 2.5 Verdeling per vastgoedgeheel

Conform artikel 30 van de GVV-Wet mag niet meer dan 20% van de geconsolideerde activa in vastgoed worden belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De wettelijke drempel van 20%, zoals vermeld in artikel 30 van de GVV-Wet, werd op 30 juni 2024 niet overschreden door Care Property Invest. Op 30 juni 2024 bedraagt het concentratierisico voor Colisée 13,68%, voor Vulpia 11,03%, voor Korian 8,24% en My-Assist 6,59%.

De Vennootschap neemt deze wettelijke bepaling steeds mee in overweging bij iedere acquisitie die zij doet en de volgorde waarin investeringen worden gedaan.

In zijn totaliteit zien we een zeer beperkte daling van de bezettingsgraden van 93,11% naar 92,73%. Deze is het gevolg van de daling die we in 2024 merken in Spanje als gevolg van het verschil in perimeter over beide periodes. In de overige landen waar Care Property Invest actief is, is de bezettingsgraad verder gestegen.



BoCasa (BE) | Bolderberg (Heusden-Zolder)

## 2.6 Overzicht projecten nieuwe portefeuille

Uitbater en projecten -	Nummering landkaart	Adres
30 juni 2024		
<b>België - Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>Anima</b>		
Nuance	7	Schaatsstraat 20, 1190 Vorst
<b>Colisée</b>		
Les Terrasses du Bois	8	Terhulpesteenweg 130, 1170 Watermaal-Bosvoorde
Ter Meeuwen	16	Torenstraat 15, 3670 Oudsbergen
Park Kemmelberg	13	Lange Pastoorstraat 37, 2600 Berchem
Moretus	12	Grotesteenweg 185, 2600 Berchem
De Wand	22	Wandstraat 21109/2013, 1020 Brussel
Keymolen	23	Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik
Westduin	24	Badenlaan 62, 8434 Westende
<b>Korian</b>		
3 Eiken	6	Drie Eikenstraat 14, 3620 Lanaken
Huyse Elckerlyc	18	Trinellestraat 23, 3770 Riemst
Ter Bleuk	5	Bleukstraat 11, 2820 Bonheiden-Rijmenam
Oase	11	Tramlaan 14, 1861 Wolvertem
<b>My Assist</b>		
La Reposée	20	Rue de Chemin de Fer 1, 7033 Bergen
New Beaugency	21	Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart
Residence des Ardennes	25	Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert
<b>OCMW Wevelgem</b>		
Tilia	1	Dorpsplein 21, 8560 Gullegem
<b>Orelia</b>		
Wiert 126	17	Carton de Wiertlaan 126-128, 1090 Jette
Ter Beuken	10	Beukenbosstraat 9, 1652 Alsemberg
<b>Résidence du Lac</b>		
La Résidence du Lac	19	Avenue Albert 1 <sup>er</sup> 319, 1332 Genval
<b>Thuis Leven</b>		
Klapgat	27	Klapgat 6-8, 3150 Haacht

Uitbater en projecten -	Nummering landkaart	Adres
30 juni 2024		
<b>Vulpia</b>		
Aan de Kaai	3	Antoine Coppenslaan 33, 2300 Turnhout
Boeyendaalhof	4	Itegemsesteenweg 3, 2270 Herenthout
Bois de Bernihè	9	Avenue de Houffalize 65, 6800 Libramont-Chevingny
De Nieuwe Kaai	2	Nieuwe Kaai 5-7, 2300 Turnhout
Home Aldante	14	Uytroeverstraat 1, 1081 Koekelberg
't Neerhof	15	Nieuwstraat 69, 9660 Brakel
Herenhof	26	Kazernedreef ZN, 2500 Lier
BoCasa	28	runstraat 15-17, 3550 Bolderberg (Heusden-Zolde)
<b>Selys &amp; Kompas</b>		
De Nieuwe Ceder	29	Parijsestraat 34, 9800 Deinze
<b>België - Financiële leasings</b>		
<b>OCMW</b>		
Hof ter Moere	1	Herfstvrede 1A, 9180 Moerbeke
Hof Driane	2	Molenstraat 56, 2270 Herenthout
De Stille Meers	3	Sluisvaartstraat 17, 8430 Middelkerke

## Vastgoedbeleggingen België



- 100% Bezettingsgraad
- € 572 miljoen Reële waarde portfolio

Financiële leasings België<sup>(1)</sup>

- 100% Bezettingsgraad
- €231 miljoen Reële waarde portfolio

(1) Dit betreft de reële waarde van de financiële leasings, inclusief de initiële portefeuille.



Uitbater en projecten -	Nummering landkaart	Adres
<b>30 juni 2024</b>		
<b>Nederland - Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>Aldenborgh Exploitatie</b>		
Aldenborgh	15	Oudeborgstraat 12-14, 6049 Herten (Roermond)
<b>De Familie</b>		
Zorgvilla Ome Jan	22	Ravelijn 1, 5264 PC Vught
Zorghuis Tante Clasiën	20	Spinwiefien 15, 7921 JT Zuidwolde
<b>Com4Care</b>		
Huize Elsrijk	18	Keizer Karelweg 489-491, 181 RH Amstelveen
<b>De Gouden Leeuw</b>		
De Gouden Leeuw Laag-Keppel	6	Rijksweg 91, 6998 AG Laag-Keppel
De Gouden Leeuw Zelhem	9	Burg. Rijkstrastraat 3-5, 7021 CP Zelhem
De Gouden Leeuw Zutphen	10	De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen
<b>Golden Years</b>		
Residence Oldenbarnevelt	25	Delftweg 166, 3046 NC Rotterdam
Residence Wolfsbergen	26	Noordereinde 36, 1243 JG 's-Graveland
<b>Korian</b>		
De Orangerie	1	Malvert 5002-5004, 6538 DM Nijmegen
Villa Maria	3	Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg
Villa Ouderkerk	19	Polderweg 3, 1191 JR Ouderkerk aan de Amstel
Villa Stella	5	Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg
St. Josephkerk	8	Mgr. van Leeuwenlaan 1-3 & Hoofstraat 141, 2182 EM Hillegom
<b>Pim Senior</b>		
Pim Senior	23	Geerstraat 1, 4849 PP Dorst
<b>Gemeente Wassenaar</b>		
Villa Sijthof	4	Oud Clingendaal 7, 2245 CH Wassenaar
<b>Domus Valuas</b>		
Villa Pavia	2	Laan van Beek en Royen 45, 3701 AK Zeist
Boarnsterhim State	11	Wjitteringswei 67, 8495 JM Aldeboarn
De Meerhorst	14	Van Merlenlaan 2, 2103 GD Heemstede
Het Witte Huis	13	Endegeesterlaan 2-4, 2342 CZ Oegstgeest
Villa Oranjepark	12	Prins Hendriklaan 2, 2341 JB Oegstgeest
Villa Wulperhorst	7	Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist

Uitbater en projecten -	Nummering landkaart	Adres
<b>30 juni 2024</b>		
Villa Le Monde	17	Gogelstraat 3, 5262 AB Vught
Mariënhaven	16	Mgr. Aengenentlaan 1, 2361 GB Warmond
<b>Saamborgh</b>		
Huize Willibrordus	24	Stationsstraat 4, 7261 AD Ruurlo
Saamborgh Almelo	27	Hoornbladstraat 31B, 7601 SZ Almelo
<b>Stichting Envida</b>		
Envida Ulestraten	21	Albert Schweitzerstraat 16, 6235 CV Ulestraten
<b>Spanje - Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>Emera Group</b>		
Emera Almeria	2	Calle Severo Ochoa 12, 03015 Almeria
Emera Carabanchel	1	Calle Juan Mieg 25, 28054 Carabanchel, Madrid
Emera Murcia	4	Calle Avenida De La Justicia, Murcia
Emera Mostoles	3	Calle Agustin de Betancourt 37, 28935 Mostoles, Madrid
<b>Forum de Inversiones Inmobiliarias Mare Nostrum</b>		
Forum Mare Nostrum I	5	Camino del Pintxo 2, 03580 Alicante
<b>La Vostra Llar</b>		
La Marina	8	Carrer de la Foneria 29, 0838 Barcelona
<b>Vivalto</b>		
Solimar Tavernes Blanques	6	Carrer Francesc Roig / Carrer 1 de Maig, Tavernes Blanques, Valencia
Solimar Elche	7	Calle Monseñor Antonio Hurtado de Mendoza, 03293 Elche
<b>Ierland - Vastgoedbeleggingen</b>		
<b>DomusVi</b>		
Cairnhill Nursing Home	5	Herbert Road, Bray, Co Wicklow A98 VF88
Elm green Nursing Home	6	Dunsink Lane, Dunsink, Co.Dublin 15 E403
<b>Silver Stream Healthcare</b>		
Ballincurrag Care Centre	1	Ballincurrag, Leamlara, Co. Cork, T56 TC04
Ratoath Manor Nursing Home	2	Ratoath, Co. Meath, T A85 YW73
Dunlavin Nursing Home	3	Dunlavin Lower, Dunlavin, Co. Wicklow, W91 P3C6
Leeson Park Nursing Home	4	10 Leeson Park, Ranelagh, Dublin, D06 TC65
Sugarloaf Care Centre	7	Kilmurray Cottages, Kilmacanogue South

### Vastgoedbeleggingen Nederland



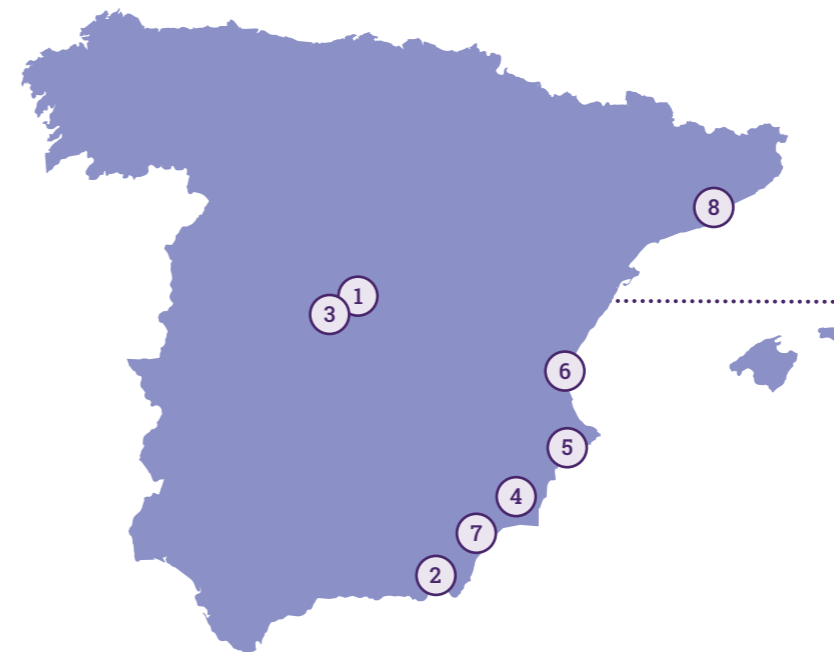
- 100% Bezettingsgraad
- € 233 miljoen Reële waarde portfolio



### Vastgoedbeleggingen Spanje



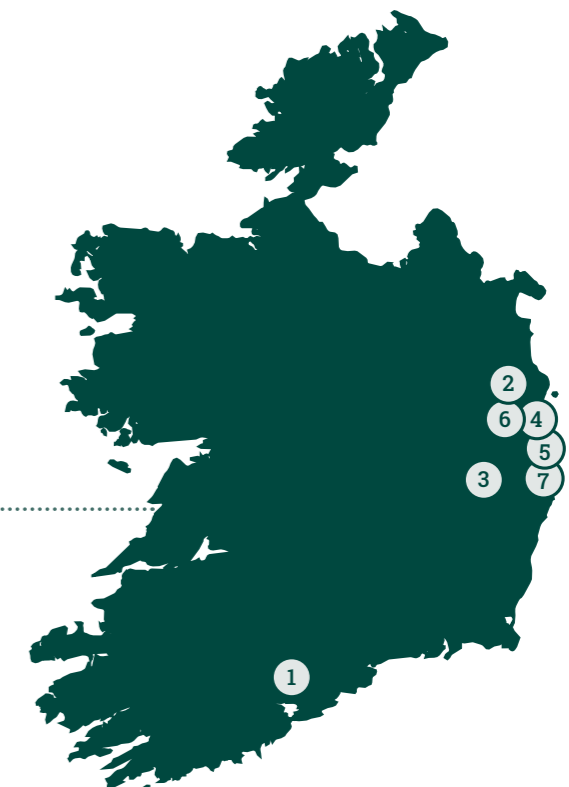
- 100% Bezettingsgraad
- € 115 miljoen Reële waarde portfolio



### Vastgoedbeleggingen Ierland



- 100% Bezettingsgraad
- € 85 miljoen Reële waarde portfolio



### 3. Verslag van de vastgoeddeskundige

Het totaal activa van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1.237.961.200<sup>(1)</sup>. Deze bestaat enerzijds uit vastgoedbeleggingen en anderzijds uit financiële leasingen. Beiden worden door een onafhankelijke schatter gewaardeerd.

#### 3.1 Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille werd gewaardeerd door Stadim, Cushman & Wakefield en CBRE. De totale reële waarde bedraagt € 1.006.993.000 (inclusief zakelijke rechten). De reële waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Stadim, bedraagt € 738.161.900 (73%). De reële waarde van de portefeuille, gewaardeerd door Cushman & Wakefield, bedraagt € 173.633.000 (17%). De reële waarde, gewaardeerd door CBRE, bedraagt € 95.199.000 (10%).

(1) Inclusief zakelijke rechten, exclusief activa bestemd voor verkoop.



**De reële waarde van onze vastgoedportefeuille bedraagt € 1.246 miljoen na het eerste semester.**

#### 3.1.1 Vastgoedverslag van Stadim

Mevrouw, Mijnheer

Volgens de wettelijke bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de waarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Care Property Invest op 30 juni 2024.

Zowel Stadim bv als de natuurlijke personen die Stadim vertegenwoordigen, bevestigen dat zij als onafhankelijke deskundige gehandeld hebben en de nodige relevante en erkende kwalificatie hebben.

De waardering werd uitgevoerd op basis van de marktwaarde zoals gedefinieerd in de 'International Valuation Standards', gepubliceerd door de 'Royal Institution of Chartered Surveyors' (de 'Red Book'). In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen,

de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% akte-kosten. De reële waarde wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Wij hebben in onze waardering geen rekening gehouden met verkoopkosten of te betalen belastingen die eigen zijn aan een transactie of ontwikkeling van vastgoed. We denken bijvoorbeeld aan makelaarslonen of publiciteitskosten.

Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door Care Property Invest met betrekking tot de huur-situatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden. Deze waardering is een momentopname van de markt op de waarderingsdatum.

Op 30 juni 2024 bedraagt de reële waarde € 738.161.000 en de marktwaarde vrij op naam (of de investeringswaarde, voor aftrek van de mutatierechten) € 771.814.000. De reële waarde van de nog verschuldigde canons bedraagt € 1.311.500.

Antwerpen, 30/06/2024

<b>Michiel Van Baelen</b> Schatter-Adviseur Stadim bv	<b>Katrien Van Grieken MRICS</b> Partner Stadim bv
---	--



Mostoles (ES) | Emera Mostoles



### 3.1.2 Vastgoedverslag van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, aangehouden door Care Property Invest op 30 juni 2024.

De waarderingen zijn uitgevoerd rekening houdend met de opmerkingen en definities opgenomen in de rapporten en dit volgens de richtlijnen van de International Valuation Standards uitgegeven door de 'IVSC'.

Wij zijn individueel opgetreden als deskundige voor de waardering waar wij de nodige en erkende kwalificaties hebben, evenals de nodige expertise voor deze locaties en types van de te beoordelen gebouwen. De bepaling van de reële waarde van de schatter is voornamelijk afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die hebben plaatsgevonden op de markt, aan marktconforme voorwaarden.

De waardering van de onroerende goederen wordt beoordeeld op basis van het lopende huurcontract en alle rechten en verplichtingen die hiermee gepaard gaan. Elk goed werd individueel geëvalueerd. Bij deze waardering werd geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan gerealiseerd worden door een ganse portefeuille op de markt aan te bieden.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals een makelaarsvergoeding of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op de bezoeken van het onroerend goed en de informatie aangeleverd door Care Property Invest (zoals actuele huur, oppervlakte, plannen, wijzigingen in huur, onroerende voorheffing en belastingen en regelgeving en verontreinigingen).

De aangeleverde informatie wordt verondersteld nauwkeurig en volledig te zijn. De waarderingen zijn uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationale gedefinieerde waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn eenvoudig te herkennen aan de hand van hun basisprincipes:

De marktbenadering stemt overeen met de vergelijkingsmethode;

De inkomstenbenadering verwijst naar de investeringsmethode, ofwel de traditionele (cap rate) methode ofwel de discount cashflow methode (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomsten genererende onroerende goederen;

De kostenmethode wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de depreciated replacement cost methode (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomsten genererende onroerende goederen;

De verschillende waarderingmethodologieën worden toegelicht in de waarderingrapporten en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille € 173.633.000 (na aftrek van de openstaande bouwkosten) op 30 juni 2024.

**Annechien Veulemans MRICS**  
Senior valuer  
Valuation & Advisory

**Emeric Inghels MRICS**  
Partner  
Valuation & Advisory

### 3.1.3 Vastgoedverslag van CBRE

Geachte mevrouw, heer

Wij sturen u met genoeg onze schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door Care property Invest worden aangehouden op 30 juni 2024

De waarderingen zijn uitgevoerd in overeenstemming met de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards waarin de International Valuation Standards zijn opgenomen en het nationale supplement van het VK (het 'Red Book'), zoals uiteengezet in onze Opdrachtvoorwaarden.

Wij treden op als externe taxateur zoals gedefinieerd in de huidige versie van de RICS Valuation – Global Standards. We hebben individueel als experts opgetreden voor de waardering waarbij we over de nodige en erkende kwalificaties beschikken, evenals over de nodige expertise die relevant is voor de locaties en typen gebouwen die beoordeeld worden. De bepaling van de reële waarde door de taxateur is primair afgeleid door gebruik te maken van recente, vergelijkbare transacties die in de markt hebben plaatsgevonden, tegen marktconforme voorwaarden.

De waardering van de panden wordt beoordeeld op basis van de actuele huurinkomsten en alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen. We hebben de eigendommen individueel gewaardeerd en er is geen rekening gehouden met enige korting of premie die op de markt kan worden onderhandeld als de gehele of een deel van de portefeuille gelijktijdig zou worden verkocht, hetzij in loten of als geheel.

De waarderingen houden geen rekening met de verkoopkosten van een specifieke transactie zoals bemiddelingskosten of publiciteitskosten. De waarderingen zijn gebaseerd op vastgoedbezoeken en informatie verstrekt door Care Property Invest. De verstrekte informatie wordt verondersteld juist en volledig te zijn. De waardering wordt uitgevoerd in de veronderstelling dat de niet-beschikbare informatie geen invloed heeft op de waardering van het onroerend goed.

De 3 internationaal gedefinieerde waarderingmethoden, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book, zijn de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering. Deze waarderingmethoden zijn gemakkelijk te herkennen aan hun basisprincipes:

1. De marktbenadering komt overeen met de vergelijkingsmethode van waardering;
2. De inkomstenbenadering verwijst naar de beleggingsmethode, ofwel traditionele (cap rate) of Discounted Cashflow (DCF) en wordt over het algemeen gebruikt voor inkomstengenererende eigendommen;
3. De kostenbenadering wordt vaak gebruikt om te verwijzen naar de Depreciated Replacement Cost method (DRC) en wordt over het algemeen gebruikt voor niet-inkomstengenererende eigendommen.

De verschillende waarderingmethodieken worden toegelicht in het taxatierapport en zijn gebaseerd op het RICS Red Book.

Op basis van de waarderingen en zoals uiteengezet in het taxatierapport, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille € 95.199.000 per 30 juni 2024.

Met vriendelijke groeten

**Maureen Bayley**  
Director  
RICS Registered Valuer

Voor en namens CBRE Unlimited



## 3.2 Financiële leasingen

De portefeuille van de financiële leasingen werd gewaardeerd door Cushman & Wakefield. De Vennootschap heeft deze portefeuille voor de eerste maal laten waarderen in het tweede kwartaal van dit jaar om de correctheid en objectiviteit hiervan te kunnen garanderen. De totale reële waarde bedraagt € 230.969.000.

### 3.2.1 Verslag van de financiële leasing van Cushman & Wakefield

Geachte mevrouw, heer

Wij versturen u hierbij het schattingsverslag met de reële waarde van de financiële leasingen, aangehouden door Care Property Invest op 30 juni 2024.

De waardering van de financiële leasingen is gebaseerd op informatie, aangeleverd door Care Property Invest (bv. huurstatus en oppervlakte, huurlasten en onroerendgoedbelasting verbonden aan het vastgoed, en compliance- en vervuilingzaken). De aangeleverde informatie werd verondersteld accuraat en compleet te zijn.

De waarderingen zijn uitgevoerd onder de assumptie dat niet-gecommuniceerde informatie, waarschijnlijk geen invloed heeft op de waardering.

De financiële leaseovereenkomsten worden beschouwd in de context van lopende huurovereenkomsten en van alle rechten en plichten die deze verbintenissen met zich meebrengen.

Wij hebben elke financiële lease afzonderlijk gewaardeerd en hebben geen rekening gehouden met een potentiële waarde die kan worden gegenereerd door de gehele portefeuille op de markt aan te bieden.

Wij hebben geen rekening gehouden met verkoopkosten die van toepassing zijn op een specifieke transactie, zoals makelaarskosten of reclame.

De waardering van de financiële leasingen is uitgevoerd onder volgende assumpties:

- De waarderingen zijn gebaseerd op de huidige canons, zonder rekening te houden met toekomstige indexaties.
- De huidige canons of huurstromen zijn gebaseerd op een gemiddelde prijs per flat.

Bijkomend worden volgende inzichten verschaft over de portefeuille van de financiële leasingen:

- De portefeuille wordt opgedeeld in een 'oud' en 'nieuw' gedeelte waar een aantal verschillen zijn in de voorwaarden van de eindeopstalvergoeding, terwijl bij de 'nieuwe' financiële leasingen, de kapitaalsaflossingen reeds opgenomen zijn in de canons en bijgevolg geen eindeopstalvergoeding betaald dient te worden.
- De verdisconteringsvoeten bestaan uit een risicopremie dewelke wordt toegevoegd aan een risicovrije rentevoet voor de respectievelijke looptijden van de financiële leasingen (OLO 1D).
  - De 'oude' financiële leasingen hebben een bijkomende overheidsgarantie wat in een lagere risicopremie resulteert.
  - Een bijkomende risicopremie is opgenomen in de verdisconteringsvoet voor een non-profit organisatie (vzw), die inherent een hoger risiconiveau met zich meebrengt.
  - Het gewogen gemiddelde van de risicovrije rentevoeten en de risicopremies van de totale portefeuille bedraagt 4,24%.

Op basis van de waarderingen, bedraagt de geconsolideerde investeringswaarde van de financiële leasingen € 230.969.000 op 30 juni 2024.

**Annechien Veulemans MRICS**  
Senior valuer  
Valuation & Advisory

**Emeric Inghels MRICS**  
Partner  
Valuation & Advisory



Zelhem (NL) | De Gouden Leeuw Zelhem



# Care Property Invest op de beurs





# III. Care Property Invest op de beurs

## 1. Beurskoers en volume

### 1.1 Aantal en soorten aandelen

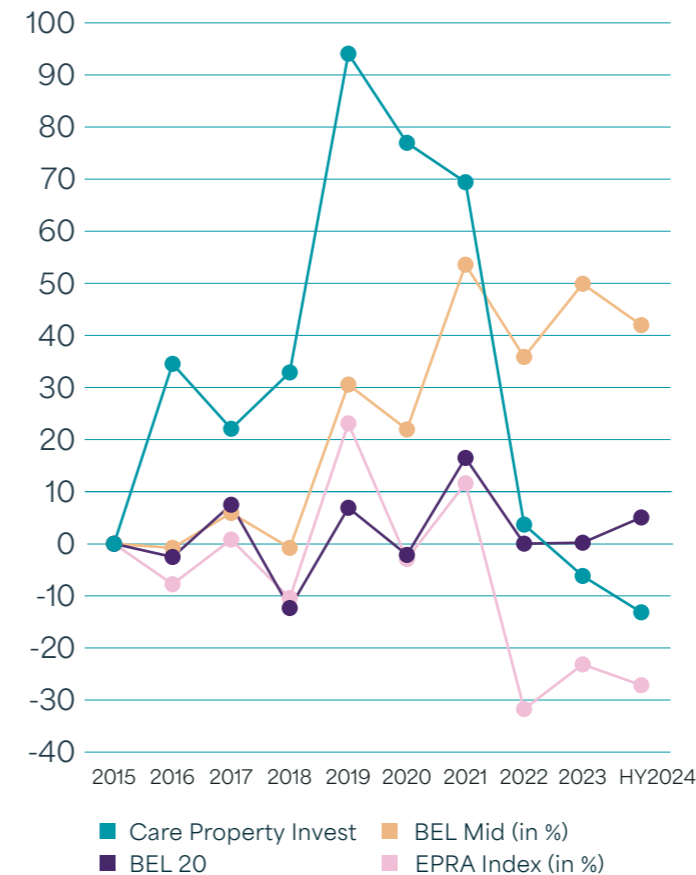
Aantal aandelen op	30/06/2024	31/12/2023
Totaal aantal aandelen	36.988.833	36.988.833
waarvan:		
- Aantal aandelen in omloop	36.988.833	36.988.833
- Aantal eigen aandelen	0	0

Waarde aandelen op	30/06/2024	31/12/2023
Beurskoers op afsluitdatum	€ 13,20	€ 14,26
Hoogste slotkoers over de periode	€ 15,28	€ 16,66
Laagste slotkoers over de periode	€ 12,18	€ 10,72
Gemiddelde beurskoers	€ 13,40	€ 13,09
Beurskapitalisatie	€ 488.252.596	€ 527.460.759
Nettowaarde per aandeel	€ 16,95	€ 17,25
Premie t.o.v. reële nettowaarde	-22,11%	-17,34%
EPRA NTA per aandeel	€ 18,04	€ 18,88
Premie t.o.v. EPRA NTA	-26,84%	-24,46%
Free float	100,00%	100,00%
Gemiddeld dagelijks volume	50.613	45.283
Omloopsnelheid	17,60%	33,07%

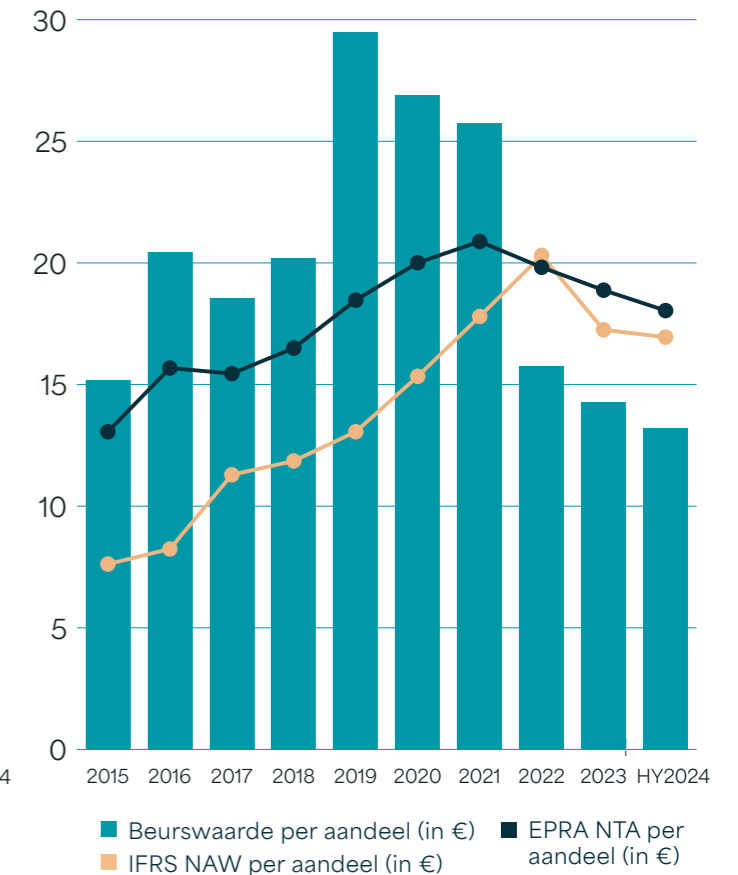


De Vennootschap verhoogt haar EPS-guidance voor het volledige boekjaar 2024 naar minstens € 1,025 en behoudt haar DPS-guidance van € 1,00.

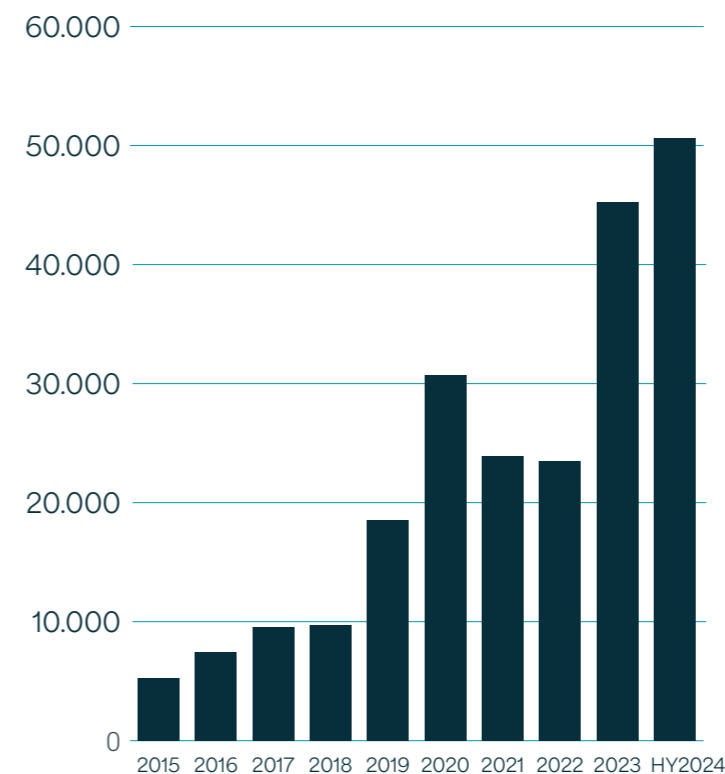
Vergelijking beurskoers aandelen (in %)



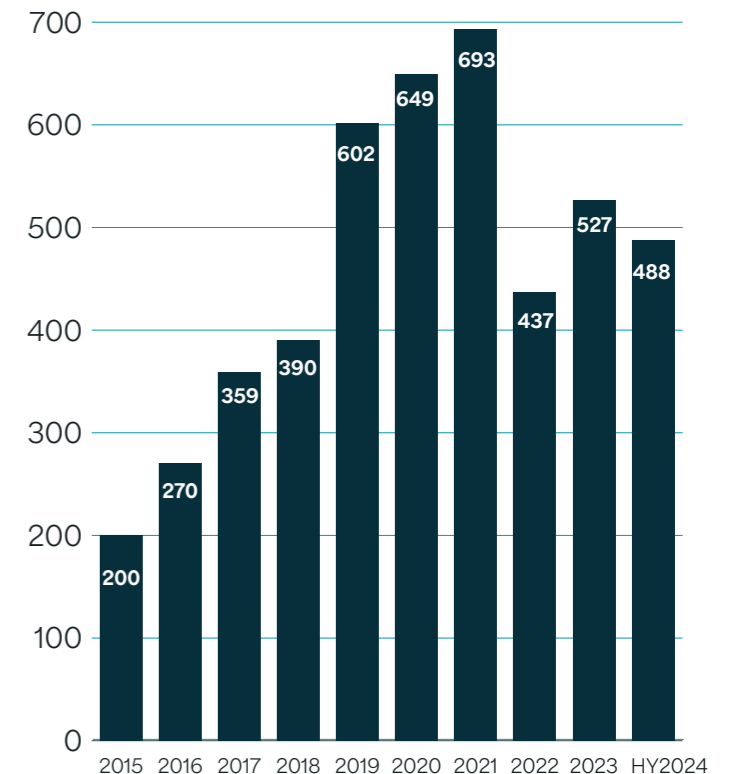
Evolutie beurskoers t.o.v. de nettowaarde (of inventariswaarde) van het aandeel



Liquiditeit van de aandelen (gemiddeld aantal verhandelde aandelen per dag)



Evolutie marktkapitalisatie (in € miljoen)





## 1.2 Indexopnames van het Care Property Invest-aandeel

De Vennootschap is verheugd dat haar aandeel sinds 21 juni 2024 (na beurstijd) wordt opgenomen in de FTSE EPRA Nareit Global Index en in de FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index. Dit zijn de twee belangrijkste investeringsindices voor beursgenoteerd vastgoed, die ook als wereldwijde benchmarks voor de sector gelden.

Het aandeel Care Property Invest wordt op 30 juni 2024 opgenomen in volgende indexen:

Naam index	Gewicht per 30/06/2024
Euronext BEL Mid index (Euronext Brussel)	2,38%
Euronext BEL Real Estate (Euronext Brussel)	1,93%
FTSE EPRA Nareit Global Index	0,03%
FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index	0,25%
GPR (Global Property Research) General Europe Index	0,12%
GPR (Global Property Research) General Europe Quoted Index (excl. open-end bankfondsen)	0,18%

## 2. Dividendbeleid

Overeenkomstig artikel 11 §3 van de GVV-Wet, is artikel 7:211 WV.V., dat verplicht een wettelijke reserve aan te leggen, niet van toepassing. De minimale uitkeringsplicht wordt bepaald overeenkomstig artikel 13 van het GVV-KB en bedraagt 80% van de uitkeerbare winst indien deze hoger is dan de nettodaling van de schuldenlast. Indien nodig, en zoverre er voldoende winst is, wordt een deel van de winst gereserveerd en overgedragen naar de volgende boekjaren om over meer eigen middelen ter prefinanciering te beschikken en om aan de aandeelhouders, conform het oorspronkelijke prospectus<sup>(1)</sup>, een stabiel dividend te kunnen bieden voor de volgende boekjaren. De Vennootschap hanteert als strategie het dividend te verhogen wanneer dit duurzaam mogelijk is en minstens stabiel te houden. Daarnaast beoogt zij een payout ratio die dicht bij het wettelijke minimum van 80% ligt en overweegt zij gebruik te maken van een keuzedividend om winst in de Vennootschap te houden ter financiering van haar groeistrategie.

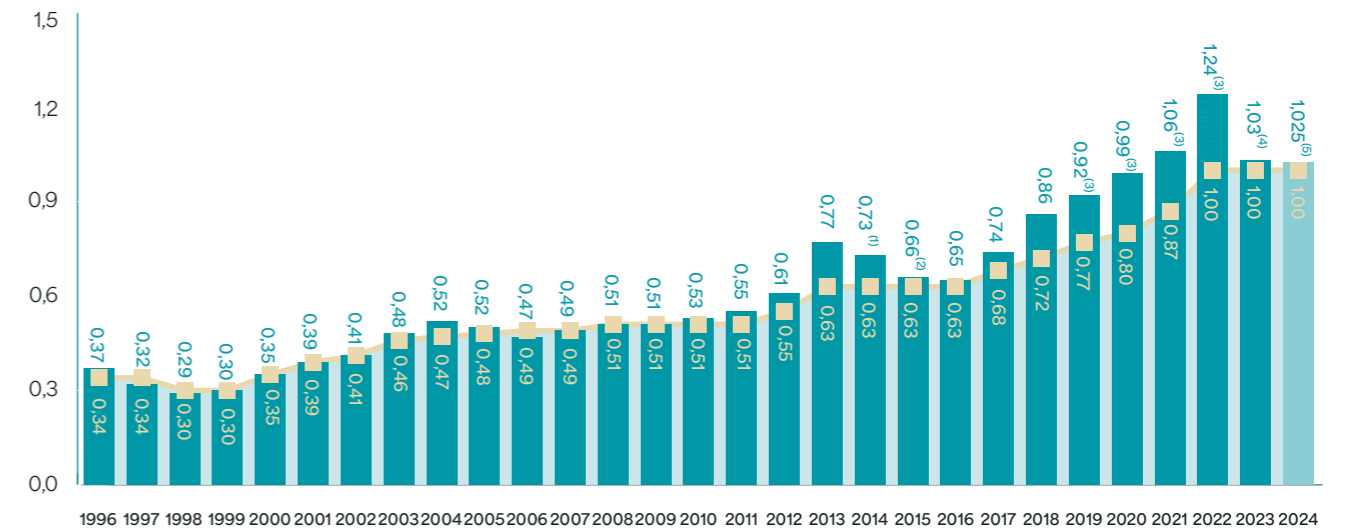
De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2024, een stabiel uitkeerbaar resultaat voorop. De Vennootschap behoudt dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van € 69,5 miljoen en verhoogt haar verwachte aangepaste EPRA-winst per aandeel naar minstens € 1,025.

Care Property Invest handhaaft haar intentie om voor boekjaar 2024 een ongewijzigd brutodividend uit te keren van € 1,00 per aandeel, wat neerkomt op een nettodividend van € 0,85 per aandeel.

De solvabiliteit van de Vennootschap wordt ondersteund door de stabiele waarde van haar vastgoedprojecten.

(1) Prospectus bij openbaar aanbod tot inschrijving op 10.000 aandelen zoals uitgegeven door Serviceflats Invest nv.

## Evolutie van het brutodividend sinds beursintroductie (in €/aandeel)



(1) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend.

(2) Daling winst per aandeel, door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging in 2015. Opbrengst werd aangewend in de resterende maanden 2015 voor nieuwe investeringen, resultaat pas zichtbaar in 2016.

(3) Winst per aandeel in stijgende lijn, ondanks 2 kapitaalverhogingen in 2019 van in totaal € 23 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 3 kapitaalverhogingen in 2020 van in totaal € 99 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie), 2 kapitaalverhogingen in 2021 van in totaal € 68 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie) en 2 kapitaalverhogingen in 2022 van in totaal € 18 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

(4) Daling winst per aandeel als gevolg van de creatie van bijkomende aandelen n.a.v. kapitaalverhoging op 24 januari 2023 van € 108 miljoen (kapitaal + uitgiftepremie).

(5) Vooruitzichten: EPS minstens € 1,025. DPS € 1,00.

■ Aangepaste EPRA-winst (€/aandeel).  
■ Brutodividend (in €/aandeel).  
Op 24 maart 2014 vond een aandelensplitsing plaats: 1/1.000.

## 3. Obligaties en kortlopende schuldpapieren

### 3.1 MTN-programma

Voor de financiering van haar projecten doet de Vennootschap eveneens een beroep op de kapitaalmarkt door de uitgifte van obligaties en commercial paper via een MTN-programma met Belfius als arranger en Belfius en KBC als dealer (KBC enkel voor het CP-gedeelte). Het maximaal opnamebedrag bedraagt heden € 300 miljoen. Op 30 juni 2024 is deze vorm van financiering als volgt samengesteld:

#### 3.1.1 Obligaties

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag	Uitgiftedatum	Vervaldag	Looftijd in jaren	Coupon	Indicatieve koers per 30/06/2024
Care Property Invest nv	BE6296621608	€ 5.000.000	12/07/2017	12/07/2024	7	1,72%	99,91%
Care Property Invest nv	BE6303016537	€ 7.500.000	28/03/2018	28/03/2029	11	2,08%	90,50%
Care Property Invest nv	BE6311814246	€ 1.500.000	14/02/2019	14/02/2027	8	1,70%	93,83%
Care Property Invest nv	BE6311813230	€ 500.000	14/02/2019	14/02/2030	11	1,99%	88,21%
Care Property Invest nv	BE6318510276	€ 1.500.000	31/01/2020	31/01/2028	8	0,90%	89,42%
Care Property Invest nv	BE6337268641	€ 10.000.000	22/08/2022	22/08/2029	7	4,18%	93,04%
<b>Totaal</b>		<b>€ 26.000.000</b>					

### 3.1.2 kortlopend schuldpapier

Het MTN-programma voorziet een maximumopname van € 200 miljoen aan commercial paper. Hiervan was een bedrag van € 77,0 miljoen opgenomen op 30 juni 2024.



Bonheiden-Rijmenam (BE) | Ter Bleuk

## 4. Aandeelhouderschap

De Vennootschap heeft geen kennis van aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten aanhouden, aangezien er geen meldingen in die zin zijn gedaan in het kader van de transparantiewetgeving.

Op 13 juni 2024 meldde Ameriprise Financial Inc aan de Vennootschap dat zij vanaf 7 juni 2024 de drempel van 3% niet langer overschrijdt als gevolg van de vervreemding van stemrechtverlenende effecten of stemrechten.

Care Property Invest verwijst naar haar website [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be) voor de publicatie van deze transparantieverklaring.

Buiten deze nieuwe melding van Ameriprise Financial Inc ontving de Vennootschap gedurende het boekjaar 2024 geen nieuwe kennisgevingen met betrekking tot de over- of onderschrijding van de drempel van 3%. Dit betekent dat op datum van dit verslag geen enkele aandeelhouder de 3%-drempel overschrijdt.

Aandelenverdeling op	30 juni 2024		31 december 2023	
	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)	Aantal aandelen (in %)	Aantal aandelen (nominale waarde)
Uitstaande Aandelen	100%	36.988.833	100%	36.988.833
Eigen aandelen	0%	0	0%	0
Aandelen op naam	4,42%	1.635.308	4,64%	1.714.684
Gedematerialiseerde aandelen	95,58%	35.353.525	95,36%	35.274.149

Op 30 juni 2024 zijn alle aandelen gewone aandelen waarvan de overgrote meerderheid gedematerialiseerd is.

## 5. Financiële kalender<sup>(1)</sup>



Tussentijdse verklaring 3 <sup>de</sup> kwartaal 2024	6 november 2024, na beurstijd
Persbericht jaarcijfers 2024	5 maart 2025, na beurstijd
Jaarlijks financieel verslag 2024	April 2025
Tussentijdse verklaring 1 <sup>ste</sup> kwartaal 2025	14 mei 2025, na beurstijd
Gewone Algemene Vergadering	28 mei 2025, 11.00 uur (op de zetel van de Vennootschap, Horstebaan 3, 2900 Schoten)
Halfjaarlijks financieel verslag 2025	3 september 2025, na beurstijd

(1) Onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen



EPRA

# IV.



# IV. EPRA

## 1. EPRA (European Public Real Estate Association) - Lidmaatschap

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



Met een gezamenlijk vastgoedportfolio dat de kaap van € 840 miljard<sup>(1)</sup> overschrijdt, vertegenwoordigen de meer dan 285 EPRA-leden (bedrijven, investeerders en hun toeleveranciers) de kern van het Europees genoteerd vastgoed. Het doel van deze non-profit organisatie is om het Europees (genoteerd) vastgoed en de rol ervan in de maatschappij te promoten. De leden zijn beursgenoteerd en vormen een front om samen te werken aan het verbeteren van richtlijnen inzake boekhouding, informatieverschaffing en deugdelijk bestuur in de Europese vastgoedsector. Bovendien zorgt zij voor kwalitatieve informatieverschaffing aan beleggers en publiceert zij normen voor financiële publicaties die vanaf boekjaar 2016 ook werden opgenomen in de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen van Care Property Invest.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (EPRA) publiceerde in februari 2022 een update van het rapport getiteld 'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations' ('EPRA Best Practices'). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)). Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen.

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

De inspanningen van Care Property Invest in het boekjaar 2022 om de EPRA-normen zo volledig als mogelijk toe te passen in haar jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële rapportering werden in september 2023 voor de zevende opeenvolgende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award op de jaarlijkse EPRA-conferentie. De Vennootschap stelt voorop om de transparantie en kwaliteit van haar financiële rapportering voortdurend te blijven verbeteren en wil zo ook in de komende boekjaren deze erkenning verdienen.

Daarnaast publiceert EPRA ook principes m.b.t. duurzaamheidsrapportering en performantiemaatstaven inzake duurzaamheid, de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). De Vennootschap publiceert reeds een sustainability rapport sinds boekjaar 2020 (activiteiten 2019), waarbij de sBPR worden toegepast. Care Property Invest mocht voor haar duurzaamheidsverslag in september 2023 eveneens een EPRA sBPR Gold Award in ontvangst nemen en dit voor de tweede opeenvolgende keer. De Vennootschap is verheugd met deze erkenning voor de inspanningen die geleverd zijn op het vlak van duurzaamheidsrapportering en wil ook op dit vlak in de toekomst stappen blijven zetten.



## 1.1 De EPRA-index

De EPRA-index wordt wereldwijd gebruikt als een benchmark en is de meest gebruikte investeringsindex om de prestaties van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REITS te vergelijken. De FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index is per 30 juni 2024

samengesteld op basis van een groep van 103 vennootschappen met een gezamenlijke marktkapitalisatie van meer dan € 243 miljard (volledige marktkapitalisatie). De Vennootschap is verheugd te kunnen melden dat haar aandeel sinds 21 juni 2024 (na beurstijd) deel uitmaakt van deze index.

## 2. EPRA key performance indicatoren: overzicht

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

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

		30/06/2024	30/06/2023
<b>EPRA-winst</b>	x € 1.000	19.196	16.707
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	€/aandeel	0,52	0,45
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	x € 1.000	19.923	18.666
Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten gecorrigeerd met bedrijfsspecifieke niet-kaselementen (zijnde financiële leasings - winst of verliesmarge toegekend aan de periode, afschrijvingen, voorzieningen en ander portefeuilleresultaat).	€/aandeel	0,54	0,50
<b>EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	16,88%	17,97%
Administratieve/operationele kosten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			
<b>EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten)</b>	%	16,88%	17,96%
Administratieve/operationele kosten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten.			

(1) Exclusief in Europees zorgvastgoed.



		30/06/2024	31/12/2023
<b>EPRA NRV</b>	<b>x € 1.000</b>	<b>716.646</b>	<b>746.086</b>
EPRA Net Reinstatement Value, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	€/aandeel	19,37	20,17
<b>EPRA NTA</b>	<b>x € 1.000</b>	<b>667.359</b>	<b>698.227</b>
EPRA Net Tangible Assets, gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	€/aandeel	18,04	18,88
<b>EPRA NDV</b>	<b>x € 1.000</b>	<b>677.194</b>	<b>695.394</b>
EPRA Net Disposal Value, vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van een verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	€/aandeel	18,31	18,80
<b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>	<b>%</b>	<b>5,44%</b>	<b>5,44%</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitdatum, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.			
<b>EPRA Aangepaste NIR (topped-up NIY)</b>	<b>%</b>	<b>5,66%</b>	<b>5,55%</b>
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR, met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
<b>EPRA huurleegstandsgraad <sup>(1)</sup></b>	<b>%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
<b>EPRA LTV</b>	<b>%</b>	<b>46,36%</b>	<b>43,55%</b>
De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar onroerend goed.			

(1) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico voor het project 'Tilia' in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2024 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

## 2.1.1 EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>25.679</b>	<b>3.413</b>
<b>Correcties om de EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-6.483</b>	<b>13.294</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	2.125	13.783
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-8.634	1.346
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	27	-1.835
<b>EPRA-winst</b>	<b>19.196</b>	<b>16.707</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	36.988.833	36.988.833
<b>EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>0,52</b>	<b>0,45</b>

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

## 2.1.2 Aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>Nettoresultaat zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>25.679</b>	<b>3.413</b>
<b>Correcties om de aangepaste EPRA-winst te berekenen:</b>	<b>-5.756</b>	<b>15.253</b>
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	2.125	13.783
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close-out kosten	-8.634	1.346
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	27	-1.835
(xi) Bedrijfsspecifieke niet-kaselementen	727	1.959
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>19.923</b>	<b>18.666</b>
Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>	36.988.833	36.988.833
<b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in €)</b>	<b>0,54</b>	<b>0,50</b>

(1) Het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen zijn het aantal aandelen op afsluitdatum dewelke dividendgerechtigd zijn.

## 2.1.3 Reconciliatie EPRA-winst naar aangepaste EPRA-winst

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>EPRA-winst</b>	<b>19.196</b>	<b>16.707</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	345	243
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	382	1.717
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>19.923</b>	<b>18.666</b>

Bedragen in EUR/aandeel	30/06/2024	30/06/2023
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,5190</b>	<b>0,4517</b>
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	0,0093	0,0066
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0,0103	0,0464
<b>Aangepaste EPRA-winst</b>	<b>0,5386</b>	<b>0,5046</b>

## 2.1.4 EPRA Net Reinstatement Value (NRV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.826	638.135
Verwaterde NAW	626.826	638.135
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasingen	55.809	66.430
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>682.635</b>	<b>704.565</b>
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.767	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.415	3.458
Toe te voegen:		
(xi) Overdrachtsbelasting op onroerende goederen	49.193	47.772
<b>EPRA NRV</b>	<b>716.646</b>	<b>746.086</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	36.988.833	36.988.833
<b>EPRA NRV per aandeel (in €)</b>	<b>19,37</b>	<b>20,17</b>

(1) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 2.1.5 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.826	638.135
Verwaterde NAW	626.826	638.135
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasingen	55.809	66.430
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>682.635</b>	<b>704.565</b>
Uit te sluiten:		
(v) Uitgestelde belastingen mbt positieve fair value aanpassingen bij vastgoedbeleggingen	2.767	2.793
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	12.415	3.458
(viii.b) immateriële vaste activa	94	87
<b>EPRA NTA</b>	<b>667.359</b>	<b>698.227</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	36.988.833	36.988.833
<b>EPRA NTA per aandeel (in €)</b>	<b>18,04</b>	<b>18,88</b>

(1) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 2.1.6 EPRA Net Disposal Value (NDV)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	31/12/2023
IFRS eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders	626.826	638.135
Verwaterde NAW	626.826	638.135
Toe te voegen:		
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasingen	55.809	66.430
<b>Verwaterde NAW aan fair value</b>	<b>682.635</b>	<b>704.565</b>
Toe te voegen:		
(ix) Reële waarde van de schuld	-5.440	-9.172
<b>EPRA NDV</b>	<b>677.194</b>	<b>695.394</b>
Aantal aandelen <sup>(1)</sup>	36.988.833	36.988.833
<b>EPRA NDV per aandeel (in €)</b>	<b>18,31</b>	<b>18,80</b>

(1) Het aantal aandelen heeft betrekking op het aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitdatum.

## 2.1.7 EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en Aangepast Netto Initieel Rendement (Aangepast NIR)

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.005.661	993.154
Vorderingen financiële leasing in reële waarde	230.969	242.103
Activa bestemd voor verkoop (+)	9.991	9.991
Projectontwikkelingen (-)	-39.860	-59.104
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>	<b>1.206.761</b>	<b>1.186.143</b>
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	47.042	43.623
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.253.803</b>	<b>1.229.766</b>
Geannualiseerde bruto huurinkomsten (+)	68.148	66.902
Vastgoedkosten (-)	0	-6
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>68.148</b>	<b>66.896</b>
Huurskortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives (-)	2.804	1.389
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>70.952</b>	<b>68.285</b>
<b>EPRA NIR (in %)</b>	<b>5,44%</b>	<b>5,44%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NIR (in %)</b>	<b>5,66%</b>	<b>5,55%</b>



### 2.1.8 EPRA huurleegstand

Boekjaar afgesloten op	30/06/2024	31/12/2023
Huoppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	572.944	568.135
GHW van leegstaande oppervlaktes	0	0
GHW van de totale portefeuille	67.227	65.730
<b>EPRA HUURLEEGSTAND (%)</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico bij het project 'Tilia', in Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 30 juni 2024 zijn er geen leegstaande flats voor het project 'Tilia'.

### 2.1.9 Vastgoedportefeuille - Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

De netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille vergelijkt de netto huurinkomsten van de portefeuille (inclusief kapitaalaflossingen en huurkortingen) die gedurende 2 opeenvolgende jaren in exploitatie werden aangehouden en bijgevolg niet in ontwikkeling waren. Informatie met betrekking tot de groei van de netto huurinkomsten, anders dan door acquisities of verkopen, stelt de stakeholders in staat om een inschatting te maken van de organische groei van de portefeuille.

De reële waarde van de ongewijzigde portefeuille die gebruikt werd voor onderstaande vergelijking bedraagt € 1.091,7 miljoen per 30 juni 2024 t.o.v. € 1.110,7 miljoen per 30 juni 2023.

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2023				30/06/2024		
	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aankopen	Verkopen	In exploitatie	Netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Netto huurinkomsten van de periode	Evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
<b>België</b>	<b>22.683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>775</b>	<b>23.048</b>	<b>23.823</b>	<b>1,61%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	13.940	0	0	775	14.185	14.960	
Financiële leasings	8.742	0	0	0	8.863	8.863	
<b>Nederland</b>	<b>4.650</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>991</b>	<b>4.699</b>	<b>5.851</b>	<b>1,03%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.650	161	0	991	4.699	5.851	
<b>Spanje</b>	<b>2.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>2.160</b>	<b>2.495</b>	<b>3,47%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.088	0	0	335	2.160	2.495	
<b>Ierland</b>	<b>2.044</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>2.176</b>	<b>2,74%</b>
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.044	76	0	0	2.100	2.176	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en financiële leasings in exploitatie</b>	<b>31.465</b>	<b>237</b>	<b>0</b>	<b>2.101</b>	<b>32.007</b>	<b>34.346</b>	<b>1,72%</b>

De evolutie van de netto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille per 30 juni 2024 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar kan volledig verklaard worden door de indexatie van de reeds bestaande huurovereenkomsten die volledig werd doorgerekend en gemiddeld 1,72% bedraagt over het eerste semester van boekjaar 2024, wat neerkomt op een bedrag van € 0,5 miljoen.

### 2.1.10 EPRA Kostratio's

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>Administratieve / operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-5.701</b>	<b>-5.643</b>
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5	-15
Technische kosten	0	-2
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	-3
Algemene kosten van de vennootschap	-5.708	-5.342
Andere operationele opbrengsten en kosten	12	-280
<b>EPRA kosten (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-5.701</b>	<b>-5.643</b>
Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	3
<b>EPRA kosten (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-5.701</b>	<b>-5.640</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>33.772</b>	<b>31.396</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>16,88%</b>	<b>17,97%</b>
<b>EPRA KOSTRATIO (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>16,88%</b>	<b>17,96%</b>
Gekapitaliseerde algemene en exploitatiekosten (inclusief aandeel van joint ventures)	47	3.024

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



In september 2023 werden de inspanningen van de Vennootschap voor de zevende keer beloond met een EPRA BPR Gold Award.

## 2.1.11 EPRA LTV

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	31/12/2023
Toe te voegen:		
Leningen van kredietinstellingen <sup>(1)</sup>	473.647	474.028
Commercial paper <sup>(1)</sup>	77.000	39.000
Obligatieleningen <sup>(1)</sup>	26.000	26.000
Gebouwen voor eigen gebruik (schulden) <sup>(1)</sup>	3.669	3.426
Uit te sluiten:		
Kas en kasequivalenten	2.014	2.499
<b>Netto schulden (a)</b>	<b>578.302</b>	<b>539.955</b>
Toe te voegen:		
Gebouwen voor eigen gebruik <sup>(2)</sup>	5.436	5.436
Vastgoedbeleggingen aan reële waarde <sup>(3)</sup>	965.801	934.050
Activa bestemd voor verkoop	9.991	9.991
Projectontwikkelingen <sup>(3)</sup>	39.860	59.104
Immateriële vaste activa	94	87
Netto vorderingen <sup>(4) (5)</sup>	59.713	64.472
Financiële vaste activa <sup>(6)</sup>	166.574	166.706
<b>Totale eigendoms waarde (b)</b>	<b>1.247.469</b>	<b>1.239.845</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>46,36%</b>	<b>43,55%</b>

(1) Het totaal van deze posten bedraagt € 580.316 duizend en stemt overeen met de som van de balansrubrieken I.B. Langlopende financiële schulden (€ 144.910 duizend) en II.B Kortlopende financiële schulden (€ 436.369 duizend), waarop een correctie werd uitgevoerd ten belope van € 963 duizend m.b.t. ontvangen huurwaarborgen.

(2) Dit betreft de reële waarde van de zetel van de Venootschap op basis van het verslag van de vastgoeddeskundige Stadim cvba.

(3) Het totaal van deze posten bedraagt € 1.005.661 duizend en stemt overeen met de balansrubriek I.C. Vastgoedbeleggingen (€ 1.006.992 duizend) gecorrigeerd met de waarde van de zakelijke rechten (€ 1.331 duizend).

(4) De netto vorderingen zijn het verschil tussen de vorderingen (€ 72.160 duizend) en de schulden (€ 12.447 duizend), waarbij de vorderingen bestaan uit waarborgen (€ 3 duizend), handelsvorderingen financiële leaseings (€ 64.395 duizend), handelsvorderingen op korte termijn (€ 6.555 duizend), belastingvorderingen en andere vlottende activa (€ 367 duizend) en overlopende rekeningen (€ 840 duizend) en de schulden uit ontvangen waarborgen (€ 963 duizend), handelsschulden en andere kortlopende schulden (€ 4.301 duizend), andere kortlopende verplichtingen (€ 1.764 duizend) en overlopende rekeningen (€ 5.419 duizend).

(5) De 'handelsvorderingen financiële leaseings' werden opgenomen aan reële waarde. Deze wordt bepaald door de vastgoeddeskundige Cushman & Wakefield. Bij gebruik van de boekwaarde van de 'handelsvorderingen financiële leaseings' ten belope van € 8.584 duizend, zou de EPRA LTV 48,36% bedragen.

(6) Deze post stemt overeen met balansrubriek I.F. Vorderingen financiële leasing (€ 166.574 duizend), vermeerderd met andere financiële activa (€ 1 duizend).

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

## 2.1.12 EPRA CAPEX

Bedragen in 1.000 EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>		
(1) Acquisities	0	35.939
(2) Ontwikkeling	13.457	16.401
(3) Vastgoed in exploitatie	447	2.474
<i>Verbetering verhuurbare oppervlakte</i>	0	1.943
<i>Overige materiële niet-alloceerbare investeringskosten</i>	447	531
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.903</b>	<b>54.815</b>
Eliminatie van niet-kaskosten	0	0
<b>Totaal geactiveerde investeringskosten vastgoedbeleggingen op kasbasis</b>	<b>13.903</b>	<b>54.815</b>

Care Property Invest bezit geen aandeel binnen een joint venture.

(1) **2023:** Het betreffen de acquisities van de projecten 'BoCasa' in Bolderberg (BE), 'Huize Willibrordus' in Ruurlo (NL) en 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL).

(2) **2024:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL), 'Residence Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), 'Saamborgh Almelo' in Almelo (NL), 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).  
**2023:** Het betreffen de verdere ontwikkelingen van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'St. Josephkerk' in Hillegom (NL), 'Zorghuis Tante Clasien' in Zuidwolde (voorheen Warm Hart) (NL), 'Envida Ulestraten' in Ulestraten (voorheen Warm Hart) (NL), 'Emera Mostoles' in Madrid (ES), 'Solimar Tavernes Blanques' in Tavernes Blanques (ES), 'Solimar Elche' in Elche (ES), 'La Marina' in Barcelona (ES) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE), evenals de acquisitie van het ontwikkelingsproject 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL).

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



# Verkorte financiële staten

# V.





# V. Verkorte financiële staten

## 1. Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

Bedragen in EUR	30/06/2024	30/06/2023
I Huurinkomsten (+)	34.345.567	32.324.181
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>34.345.567</b>	<b>32.324.181</b>
V Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	580.189	404.213
VII Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-585.117	-419.502
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.340.640</b>	<b>32.308.893</b>
IX Technische kosten (-)	0	-2.401
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>0</b>	<b>-2.401</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.340.640</b>	<b>32.306.492</b>
XIV Algemene kosten van de vennootschap (-)	-5.707.886	-5.342.430
XV Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	311.812	-1.580.175
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>28.944.566</b>	<b>25.383.887</b>
XVIII Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-2.124.636	-13.782.629
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>26.819.930</b>	<b>11.601.258</b>
XX Financiële inkomsten (+)	5.080	19.770
XXI Netto-interestkosten (-)	-8.755.931	-6.677.601
XXII Andere financiële kosten (-)	-432.725	-1.634.217
XXIII Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	8.634.076	-1.346.462
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-549.500</b>	<b>-9.638.511</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>26.270.430</b>	<b>1.962.747</b>
XXIV Vennootschapsbelasting (-)	-627.004	1.431.437
XXV Exittaks (-)	35.444	18.835
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-591.560</b>	<b>1.450.271</b>
<b>NETTORESULTAAT (aandeel van de groep)</b>	<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>

## 2. Geconsolideerde balans

Bedragen in EUR	30/06/2024	31/12/2023
<b>ACTIVA</b>		
<b>I. VASTE ACTIVA</b>	<b>1.212.104.111</b>	<b>1.198.753.936</b>
B. Immateriële vaste activa	94.323	87.118
C. Vastgoedbeleggingen	1.006.992.444	994.464.892
D. Andere materiële vaste activa	4.653.842	4.775.348
E. Financiële vaste activa	20.963.441	19.464.197
F. Vorderingen financiële leasing	166.573.722	166.705.273
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	8.585.965	8.968.004
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.240.373	4.289.103
<b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>19.765.864</b>	<b>21.155.922</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	9.990.756	9.990.756
D. Handelsvorderingen	6.554.932	7.333.240
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	367.449	733.082
F. Kas en kasequivalenten	2.013.956	2.499.420
G. Overlopende rekeningen	838.770	599.424
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.231.869.975</b>	<b>1.219.909.858</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>626.825.529</b>	<b>638.135.493</b>
A. Kapitaal	220.065.062	220.065.062
B. Uitgiftepremie	299.352.326	299.352.326
C. Reserves	81.729.272	124.475.919
D. Nettoresultaat van het boekjaar	25.678.869	-5.757.814
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>605.044.446</b>	<b>581.774.365</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>157.191.938</b>	<b>167.517.049</b>
B. Langlopende financiële schulden	144.909.994	146.407.920
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8.544.764	16.002.566
E. Andere langlopende verplichtingen	2.263.314	2.226.558
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.473.866	2.880.005
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>447.852.506</b>	<b>414.257.316</b>
B. Kortlopende financiële schulden	436.368.661	396.809.337
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.300.576	9.271.604
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.764.181	2.735.556
F. Overlopende rekeningen	5.419.089	5.440.819
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.231.869.975</b>	<b>1.219.909.858</b>



### 3. Kasstroomtabel

Bedragen in EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2.499.420</b>	<b>2.371.183</b>
<b>1. KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>26.388.970</b>	<b>25.080.833</b>
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>25.678.870</b>	<b>3.413.019</b>
Belastingen	591.560	-1.450.271
Netto-interestkosten	8.755.931	6.677.601
Financiële inkomsten	-5.080	-19.770
Gerealiseerde meer- en minderwaarden	-3.685	532.534
<b>Nettoresultaat van het boekjaar (excl. interesten, belastingen en gerealiseerde meerwaarden)</b>	<b>35.017.596</b>	<b>9.153.113</b>
<b>Niet-kaselementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat</b>	<b>-5.782.838</b>	<b>17.088.483</b>
Variaties in de reële waarde van swaps	-8.634.076	1.346.462
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.124.636	13.782.629
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugname waardevermindering m.v.a.	344.564	242.751
Onroerende leasing-winst-of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	382.038	1.716.641
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>	<b>-2.845.788</b>	<b>-1.160.763</b>
Beweging van de activa	327.887	-1.220.828
Beweging van de passiva	-3.173.675	60.065
<b>2. KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-18.713.110</b>	<b>-56.011.915</b>
Investerings in vastgoedbeleggingen (inclusief ontwikkelingen)	-18.640.202	-28.226.191
Investerings in aandelen vastgoedvennootschappen	0	-27.743.840
Investerings in materiële vaste activa	-70.972	-33.275
Investerings in immateriële vaste activa	-18.125	-8.000
Investerings in financiële vaste activa	-18	-609
Desinvesteringen van materiële vaste activa	16.207	0

Bedragen in EUR	30/06/2024	30/06/2023
<b>3. KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-8.161.324</b>	<b>31.450.646</b>
<b>Kaselementen begrepen in het resultaat</b>	<b>-9.033.787</b>	<b>-5.434.402</b>
Betaalde interestlasten	-9.038.867	-5.454.172
Ontvangen interesten	5.080	19.770
<b>Verandering in de financiële verplichtingen en financiële schulden</b>	<b>37.861.296</b>	<b>-43.628.436</b>
Toename (+) van de financiële schulden	39.500.000	0
Afname (-) van de financiële schulden: aflossingen	-1.638.704	-43.628.436
<b>Verandering in eigen vermogen</b>	<b>-36.988.833</b>	<b>80.513.484</b>
Betalingen dividenden	-36.988.833	-27.741.625
Verhoging kapitaal en uitgiftepremie	0	108.255.108
<b>TOTALE KASSTROMEN (1) + (2) + (3)</b>	<b>-485.464</b>	<b>519.564</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN OP AFSLUITDATUM</b>	<b>2.013.956</b>	<b>2.890.747</b>

## 4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

	KAPITAAL	UITGIFTE- PREMIE	Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserves voor impact swaps <sup>(1)</sup>	
			reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed	reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed beleggingen (-)	
1 januari 2023	165.048.798	246.128.473	59.143.232	-18.168.148	-16.810.790
Netto resultaatverwerking boekjaar 2022			32.496.000	-13.901.165	38.591.131
Dividenden					
Resultaat van de periode <sup>(2)</sup>					
Kapitaalverhoging	55.016.264	53.238.844			
30 juni 2023	220.065.062	299.367.317	91.639.232	-32.069.313	21.780.341
1 januari 2024	220.065.062	299.352.326	93.739.028	-33.084.994	21.780.341
Netto resultaatverwerking boekjaar 2023			-19.480.850	-6.316.005	-17.777.950
Dividenden					
Resultaat van de periode <sup>(2)</sup>					
30 juni 2024	220.065.062	299.352.326	74.258.178	-39.400.999	4.002.391

(1) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-).

(2) De Venootschap heeft geen 'niet gerealiseerde resultaten' in de zin van IAS 1 zodat het nettoresultaat van de Venootschap gelijk is aan het globaal resultaat.

Andere reserves	Reserve voor eigen aandelen	Overgedragen resultaten vorige boekjaren	RESERVES	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
11.704.203	0	27.684.747	63.553.245	88.664.299	563.394.815
		3.432.454	60.618.420	-60.618.420	0
			0	-27.741.625	-27.741.625
			0	3.413.019	3.413.019
			0	0	108.255.108
11.704.203	0	31.117.201	124.171.664	3.717.272	647.321.316
11.704.203	0	30.337.341	124.475.919	-5.757.814	638.135.493
-63.683,48		891.841	-42.746.647	42.746.648	0
			0	-36.988.833	-36.988.833
			0	25.678.869	25.678.869
11.640.520	0	31.229.183	81.729.272	25.678.870	626.825.529

Er werd geen onderscheid gemaakt tussen vermogenswijzigingen die wel en deze die niet het gevolg zijn van verrichtingen met aandeelhouders-eigenaars, gezien de Venootschap niet beschikt over minderheidsbelangen.



## 5. Toelichtingen

### 5.1 Algemene informatie over de Vennootschap

Care Property Invest ('de Vennootschap') is een naamloze vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) naar Belgisch recht op 25 november 2014 heeft aangenomen. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Horstebaan 3 te 2900 Schoten (telefoon: + 32 3 222 94 94).

Care Property Invest neemt actief deel als vastgoedspeler en heeft tot doel kwalitatieve projecten ter beschikking te stellen aan de zorgondernemers zoals voorzien in het woonzorgdecreet. Dit omvat zowel woonzorgcentra, dienstencentra, groepen assistentiewoningen en alle andere woonvoorzieningen voor mensen met een beperking. Care Property Invest kan deze voorzieningen zelf ontwikkelen, realiseren en financieren, maar ook het herfinancieren van bestaande gebouwen met al dan niet een renovatie of uitbreiding is mogelijk.

Het aandeel van Care Property Invest is genoteerd op Euronext Brussels (gereguleerde markt).

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap per 30 juni 2024 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in euro, tenzij anders vermeld, en dekken de periode van 6 maanden afgesloten op 30 juni 2024.

### 5.2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap worden opgesteld in overeenstemming met de 'International Financial Reporting Standards (IFRS)' zoals goedgekeurd en aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board (IASB)' en het 'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC)', voor zover van toepassing op de activiteiten van de groep.

De tussentijdse verkorte financiële staten dienen te worden gelezen in samenhang met de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31 december 2023. Care Property Invest heeft tijdens het eerste halfjaar van 2024 geen nieuwe IFRS-standaarden of interpretaties opgenomen.



Care Property Invest is momenteel actief in België, Nederland, Spanje en Ierland.

### 5.3 Segmentinformatie

Conform IFRS 8 maakt de Vennootschap een onderscheid tussen 4 geografische segmenten: België, Nederland, Spanje en Ierland. Daarnaast maakt de Vennootschap ook een onderscheid tussen 2 businessmodellen: vastgoedbeleggingen en financiële leasings.

Tevens dient ook elke groep van vennootschappen die onder een gezamenlijke controle staan, als eenzelfde klant te worden beschouwd.

De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten dienen vermeld te worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Voor Care Property Invest betreffen het hier per 30 juni 2024 de volgende klanten:

- Colisée met een aandeel van 13,62% van de totale omzet verdeeld over 7 gebouwen in België en
- Vulpia met een aandeel van 10,84% van de totale omzet verdeeld over 8 gebouwen in België.

De gesegmenteerde informatie werd opgesteld rekening houdend met de operationele segmenten en de informatie die intern gebruikt wordt om beslissingen te nemen. De bedrijfsresultaten worden regelmatig beoordeeld door de 'Chief Operating Decision Maker' (hooggeplaatste functionarissen van de Vennootschap) of CODM, teneinde beslissingen te nemen omtrent de verdeling van de beschikbare bronnen en om de prestaties van het segment vast te stellen. Binnen Care Property Invest nv treedt het college van dagelijks bestuur op als CODM.

De gesegmenteerde informatie omvat de resultaten, activa en verplichtingen die ofwel rechtstreeks, ofwel op een redelijke basis aan een bepaald segment kunnen worden toegewezen.



Middelkerke (BE) | Assistentiewoningen De Stille Meers

## 5.3.1 Gesegmenteerde informatie - resultaat per land

Bedragen in EUR	30/06/2024					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	23.823.425	5.850.706	2.495.024	2.176.412	0	34.345.567
Operationeel vastgoedresultaat	23.819.317	5.849.886	2.495.024	2.176.412	0	34.340.640
Algemene kosten van de Vennootschap	-4.997.103	-513.339	-75.710	-121.734	0	-5.707.886
Andere operationele opbrengsten en kosten	-372.441	529.676	154.576	0	0	311.812
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	18.449.774	5.866.223	2.573.891	2.054.678	0	28.944.566
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.219.339	-638.364	1.213.733	519.334	0	-2.124.636
Operationeel resultaat	15.230.435	5.227.859	3.787.625	2.574.012	0	26.819.930
Financieel resultaat					-549.500	-549.500
Resultaat voor belastingen					-549.500	26.270.430
Belastingen					-591.560	-591.560
<b>NETTORESULTAAT</b>						<b>25.678.870</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>						<b>25.678.870</b>

Bedragen in EUR	30/06/2023					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	23.123.648	5.020.620	2.135.697	2.044.216	0	32.324.181
Operationeel vastgoedresultaat	23.120.269	5.018.078	2.123.929	2.044.216	0	32.306.492
Algemene kosten van de Vennootschap	-5.029.945	-152.176	-109.509	-50.802	0	-5.342.431
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1.803.212	173.166	49.871	0	0	-1.580.175
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	16.287.112	5.039.068	2.064.292	1.993.414	0	25.383.886
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.064.697	-4.309.946	6.739	-6.414.726	0	-13.782.629
Operationeel resultaat	13.222.415	729.123	2.071.031	-4.421.312	0	11.601.257
Financieel resultaat					-9.638.510	-9.638.510
Resultaat voor belastingen					-9.638.510	1.962.747
Belastingen					1.450.271	1.450.271
<b>NETTORESULTAAT</b>						<b>3.413.019</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>						<b>3.413.019</b>

## 5.3.2 Gesegmenteerde informatie - balans per land

Bedragen in EUR	30/06/2024					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>563.117.256</b>	<b>233.428.894</b>	<b>115.247.408</b>	<b>95.198.886</b>	<b>224.877.530</b>	<b>1.231.869.974</b>
Vastgoedbeleggingen	563.117.256	233.428.894	115.247.408	95.198.886	0	1.006.992.444
Vastgoedbeleggingen	562.376.148	220.837.645	87.388.363	95.198.886	0	965.801.043
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	12.000.968	27.859.045	0	0	39.860.013
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	741.107	590.281	0	0	0	1.331.388
Andere activa					224.877.530	224.877.530
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>					<b>1.231.869.974</b>	<b>1.231.869.974</b>
Eigen vermogen					626.825.529	626.825.529
Verplichtingen					605.044.445	605.044.445

Bedragen in EUR	31/12/2023					
	België	Nederland	Spanje	Ierland	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>566.246.838</b>	<b>230.635.971</b>	<b>110.021.881</b>	<b>87.560.202</b>	<b>225.444.965</b>	<b>1.219.909.857</b>
Vastgoedbeleggingen	566.246.838	230.635.971	110.021.881	87.560.202	0	994.464.892
Vastgoedbeleggingen	565.502.567	208.872.052	86.326.881	73.348.129	0	934.049.628
Vastgoedbeleggingen - projectontwikkelingen	0	21.96.965	23.695.000	14.212.073	0	59.104.038
Vastgoedbeleggingen - zakelijke rechten	744.272	566.954	0	0	0	1.311.226
Andere activa					225.444.965	225.444.965
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>					<b>1.219.909.857</b>	<b>1.219.909.857</b>
Eigen vermogen					638.135.493	638.135.493
Verplichtingen					581.774.364	581.774.364



## 5.3.3 Gesegmenteerde informatie - resultaat per businessmodel

Bedragen in EUR	30/06/2024			
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	25.482.439	8.863.128	0	34.345.567
Operationeel vastgoedresultaat	25.481.620	8.859.020	0	34.340.640
Algemene kosten van de Vennootschap	-3.002.566	-2.705.319	0	-5.707.886
Andere operationele opbrengsten en kosten <sup>(1)</sup>	708.594	-396.782	0	311.812
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.187.648	5.756.918	0	28.944.566
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.124.636	0	0	-2.124.636
Operationeel resultaat	21.063.012	5.756.918	0	26.819.930
Financieel resultaat			-549.500	-549.500
Resultaat voor belastingen			-549.500	26.270.430
Belastingen			-591.560	-591.560
<b>NETTORESULTAAT</b>				<b>25.678.870</b>
<b>GLBAAL RESULTAAT</b>				<b>25.678.870</b>

## Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	23.187.648	5.756.918	0	28.944.566
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	163.094	181.471	0	344.564
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	382.038	0	382.038
<b>EBITDA</b>	<b>23.350.742</b>	<b>6.320.427</b>	<b>0</b>	<b>29.671.168</b>
<b>AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %</b>	<b>78,70%</b>	<b>21,30%</b>		<b>100,00%</b>

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 310.871 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer welke betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Bedragen in EUR	30/06/2023			
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	TOTAAL
Nettohuurresultaat	23.344.418	8.979.763	0	32.324.181
Operationeel vastgoedresultaat	23.327.708	8.978.785	0	32.306.492
Algemene kosten van de Vennootschap	-2.674.395	-2.667.964	0	-5.342.358
Andere operationele opbrengsten en kosten <sup>(1)</sup>	183.447	-1.763.695	0	-1.580.248
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	20.836.760	4.547.126	0	25.383.886
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.782.629	0	0	-13.782.629
Operationeel resultaat	7.054.130	4.547.126	0	11.601.257
Financieel resultaat			-9.638.510	-9.638.510
Resultaat voor belastingen			-9.638.510	1.962.747
Belastingen			1.450.271	1.450.271
<b>NETTORESULTAAT</b>				<b>3.413.019</b>
<b>GLBAAL RESULTAAT</b>				<b>3.413.019</b>

## Reconciliatie EBITDA:

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	20.836.760	4.547.126	0	25.383.886
Correcties:				
Afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen	111.534	131.217	0	242.751
Winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode	0	1.716.641	0	1.716.641
<b>EBITDA</b>	<b>20.948.294</b>	<b>6.394.984</b>	<b>0</b>	<b>27.343.278</b>
<b>AANDEEL EBITDA PER SEGMENT in %</b>	<b>76,61%</b>	<b>23,39%</b>		<b>100,00%</b>

(1) De andere operationele opbrengsten en kosten bevatten een bedrag van € 219.776 aan vergoedingen m.b.t. projectbeheer welke betrekking hebben op de recuperatie van de voorfinancieringskosten van lopende Nederlandse vastgoedbeleggingsprojecten.

Voor de verdeling van de 'Algemene kosten van de Vennootschap' en de 'Andere operationele opbrengsten en kosten' werd, voor de kosten en opbrengsten die niet exclusief kunnen toegewezen worden, gebruik gemaakt van een verdeelsleutel gebaseerd op het aantal projecten binnen elk businessmodel. Voor boekjaar 2024 bestaat de portefeuille van 150 projecten uit 79 financiële leasings en 71 vastgoedbeleggingen t.o.v. 148 projecten in 2023 waarvan 80 financiële leasings en 68 vastgoedbeleggingen.

De winst- of verliesmarge toegerekend aan de periode welke gecorrigeerd wordt om tot de EBITDA te komen, betreffen de afschrijving van de meerwaarde en provisie voor kosten van dienstverlening. Voor meer toelichting verwijzen we naar T2.8 Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen op pagina 197 van het jaarlijks financieel verslag 2023. Deze posten betreffen niet-kaselementen welke worden gecorrigeerd i.k.v. de berekening van de aangepaste EPRA-winst en EBITDA.

## 5.3.4 Gesegmenteerde Informatie - balans per businessmodel

Bedragen in EUR	30/06/2024			TOTAAL
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.006.992.444</b>	<b>175.159.687</b>	<b>49.717.842</b>	<b>1.231.869.974</b>
Vastgoedbeleggingen	1.006.992.444		0	1.006.992.444
Financiële leasings	0	175.159.687	0	175.159.687
Andere activa	0	0	49.717.842	49.717.842
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>1.231.869.974</b>	<b>1.231.869.974</b>
Eigen vermogen			626.825.529	626.825.529
Verplichtingen			605.044.445	605.044.445

Bedragen in EUR	31/12/2023			TOTAAL
	Vastgoed beleggingen	Financiële leasings	Niet toegewezen bedragen	
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>994.464.892</b>	<b>175.673.276</b>	<b>49.771.688</b>	<b>1.219.909.857</b>
Vastgoedbeleggingen	994.464.892		0	994.464.892
Financiële leasings	0	175.673.276	0	175.673.276
Andere activa	0	0	49.771.688	49.771.688
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>			<b>1.219.909.857</b>	<b>1.219.909.857</b>
Eigen vermogen			638.135.493	638.135.493
Verplichtingen			581.774.364	581.774.364

## 5.4 Patrimonium

Bedragen in EUR	30/06/2024	31/12/2023
	<b>Vastgoedbeleggingen</b>	
Vastgoedbeleggingen	1.006.992.444	994.464.892
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de erfpacht- of huurperiode	19,22	19,49
<b>Vorderingen financiële leasing</b>		
Totale vordering financiële leasings	175.159.687	175.673.276
<i>Vorderingen financiële leasing</i>	166.573.722	166.705.273
<i>Handelsvorderingen mbt opgeleverde projecten</i>	8.585.965	8.968.004
Totale vordering financiële leasings aan reële waarde	230.969.000	242.103.000
<i>Vorderingen financiële leasing</i>	175.159.687	175.673.276
<i>Impact reële waarde</i>	55.809.313	66.429.724
Gemiddelde resterende duur tot aan het einde van de opstalperiode	10,33	10,74

## 5.4.1 Vastgoedmutatietabel

Bedragen in EUR	2024			2023		
	Vastgoed in exploitatie	Project ontwikkelingen	Zakelijke rechten	Vastgoed in exploitatie	Project ontwikkelingen	Zakelijke rechten
<b>Boekwaarde op 1 januari</b>	<b>934.049.628</b>	<b>59.104.038</b>	<b>1.311.226</b>	<b>880.418.260</b>	<b>52.484.567</b>	<b>1.366.002</b>
Verwervingen door aankoop of inbreng	446.704	13.456.708	43.425	38.940.493	45.006.239	176.241
Variatie in de reële waarde excl. huurkorting	-2.434.429	1.038.407	-23.263	-21.995.604	-1.700.290	-231.016
Overboeking van/naar andere posten <sup>(1)</sup>	33.739.140	-33.739.140		36.686.478	-36.686.478	
<b>Boekwaarde op 31 december</b>	<b>965.801.043</b>	<b>39.860.013</b>	<b>1.331.388</b>	<b>934.049.628</b>	<b>59.104.038</b>	<b>1.311.226</b>

(1) 2024: Oplevering van de projecten 'Residence Wolfsbergen' in 's-Graveland (NL), 'Residence Oldenbarnevelt' in Rotterdam (NL) en 'Sugarloaf Care Centre' in Kilmacanogue (IE).  
2023: Oplevering van de projecten 'Villa Stella' in Middelburg (NL), 'Zorghuis Tante Clazien' in Zuidwolde (voorheen Warm Hart) (NL) en 'Emera Mostoles' in Madrid (ES).

## 5.4.2 Vorderingen financiële leasing

De reële waarde van de financiële leasings bedraagt € 230.969.000 per 30 juni 2024. Deze waardering gebeurt door een gereputeerde onafhankelijke partij, namelijk Cushman & Wakefield, om zo een marktconforme waardering te bekomen van deze portefeuille. De fair value 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 30 juni 2024 bedroeg de gewogen gemiddelde OLO-rentevoet 3,18% en de gewogen gemiddelde risicomarge 1,04%. Dit resulteert in een gemiddelde waarde van € 110.406 per assistentiewoning, wat als conservatief te beschouwen is gezien geen rekening wordt gehouden met toekomstige indexaties.

## 5.5 Financiële schulden

	31/12/2023	Kaselementen			Niet-kaselementen		30/06/2024
		Acquisities	Wisselkoers-bewegingen	Wijzigingen in reële waarde	Andere wijzigingen		
Langlopende financiële verplichtingen	145.644.850	0	0	0	0	-1.698.028	143.946.822
Kortlopende financiële verplichtingen	396.809.337	37.861.296	0	0	0	1.698.028	436.368.661
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-4.002.391	0	0	0	-8.490.364	78.020	-12.414.735
<b>TOTAAL</b>	<b>538.451.795</b>	<b>37.861.296</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-8.490.364</b>	<b>78.020</b>	<b>567.900.748</b>



## 5.6 Financiële instrumenten

Care Property Invest heeft vreemde middelen aangetrokken ter financiering van nieuwe projecten. Een aantal van deze financieringen werden ingedekt met een swap-verrichting. De reële waarde van deze financiële instrumenten wordt in overeenstemming met IFRS 9 opgenomen bij de rubriek van de financiële activa (bij een positieve waardering) of bij de rubriek van de langlopende financiële verplichtingen (bij een negatieve waardering). Schommelingen van deze reële waarden worden verwerkt via de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in de staat van het globaal resultaat.

De financiële instrumenten worden beschouwd als 'niveau 2' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten die niet voldoen aan de strikte criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting, maar zijn derivaten die economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot de rentevoeten.

Alle indekkingen werden afgesloten in het kader van het financieel risicobeheer zoals beschreven vanaf pagina 210 van het hoofdstuk 'VIII Jaarrekening' van het jaarlijks financieel verslag 2023 van de Vennootschap. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Op de reële waarde wordt conform IFRS 13 een correctie toegepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven.

Onderstaande betreft een overzicht van de indekkingsinstrumenten die de Vennootschap aanhoudt per 30 juni 2024:

IRS-betaler	Notioneel bedrag	Einddatum	Rentevoet te betalen	Rentevoet te ontvangen	Resterende looptijd aantal jaren	Waardering op 30/06/2024
Belfius	1.187.486	1/02/2033	5,100%	EURIBOR 1M + 25 bp	8,60	-206.227,81
Belfius	1.213.165	3/08/2026	5,190%	EURIBOR 1M + 110 bp	2,09	-78.680,07
Belfius	1.511.366	2/10/2034	4,850%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,26	-286.717,43
Belfius	1.618.799	2/05/2033	4,620%	EURIBOR 1M + 25 bp	8,84	-208.375,55
Belfius	1.667.307	2/05/2035	4,315%	EURIBOR 1M + 12 bp	10,84	-221.457,41
Belfius	1.736.652	2/01/2036	5,050%	EURIBOR 1M + 12 bp	11,52	-386.746,72
Belfius	1.885.159	3/10/2033	4,300%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,27	-248.670,55
Belfius	2.067.360	2/11/2032	4,040%	EURIBOR 1M + 25 bp	8,35	-207.670,63
Belfius	2.147.305	3/04/2034	4,065%	EURIBOR 1M + 25 bp	9,76	-205.414,01
Belfius	2.283.967	1/10/2036	5,010%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,26	-546.809,88
Belfius	2.406.537	1/08/2036	4,930%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,10	-570.950,53
Belfius	2.993.024	1/03/2035	4,650%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,67	-469.889,72
Belfius	3.003.108	1/12/2034	4,940%	EURIBOR 1M + 25 bp	10,43	-576.650,94
Belfius	3.061.479	1/02/2027	5,260%	EURIBOR 1M + 110 bp	2,59	-145.858,91
Belfius	3.222.433	31/12/2036	4,710%	EURIBOR 1M + 15,4 bp	12,51	-640.936,18
Belfius	3.786.791	31/12/2036	4,350%	EURIBOR 1M + 12 bp	12,51	-625.079,73
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,255%	EURIBOR 3M	10,32	1.139.100,63
Belfius	5.000.000	23/10/2034	0,310%	EURIBOR 6M	10,32	1.119.929,68
Belfius	5.000.000	4/12/2034	0,310%	EURIBOR 3M	10,44	1.104.133,79
Belfius	20.000.000	14/12/2032	3,030%	EURIBOR 3M	8,46	-452.987,19
Belfius	70.000.000	1/10/2032	2,900%	EURIBOR 3M	8,26	-758.588,81
ABN	20.000.000	22/07/2030	2,999%	EURIBOR 3M	6,06	-259.224,49
BNP Paribas Fortis	3.685.000	31/03/2026	2,460%	EURIBOR 1M	1,75	36.399,04
BNP Paribas Fortis <sup>(1)</sup>	781.000	31/03/2026	2,060%	EURIBOR 1M	1,75	8.035,54
BNP Paribas Fortis	2.156.104	30/06/2029	2,530%	EURIBOR 1M	5,00	14.808,09
KBC	12.000.000	17/07/2029	0,653%	EURIBOR 3M	5,05	1.291.270,99
KBC	8.000.000	29/03/2029	0,488%	EURIBOR 3M	4,75	811.111,28
KBC	8.000.000	11/12/2029	w0,050%	EURIBOR 3M	5,45	1.099.169,10
KBC	10.000.000	19/02/2030	-0,083%	EURIBOR 3M	5,64	1.505.500,17
KBC	5.000.000	4/03/2030	-0,204%	EURIBOR 3M	5,68	781.202,05
KBC	40.000.000	18/06/2035	0,090%	EURIBOR 3M	10,97	9.786.998,10
KBC	60.000.000	14/12/2031	2,999%	EURIBOR 3M	7,46	-1.144.003,22
KBC	30.000.000	28/03/2029	2,774%	EURIBOR 3M	4,75	-22.962,12
KBC	10.000.000	29/06/2030	2,955%	EURIBOR 3M	6,00	-128.997,98
KBC	10.000.000	21/07/2031	2,976%	EURIBOR 3M	7,06	-151.864,12
ING	5.000.000	30/09/2029	-0,160%	EURIBOR 3M	5,25	713.913,28
ING	10.000.000	28/02/2030	-0,141%	EURIBOR 3M	5,67	1.547.927,17
<b>TOTAAL</b>	<b>375.414.042</b>					<b>12.414.735</b>

(1) Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2024 en 30 juni 2024. Dit leidde per 30 juni 2024 tot een winst van € 8.634.076 geboekt in de staat van het globaal resultaat van de Vennootschap.

Deze waardeschommelingen betreffen niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst. Een verandering van de rentecurve van 0,25% (positiever of negatiever) zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer € 6,0 miljoen. Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op de staat van het globaal resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatief effect hebben op de staat van het globaal resultaat.

## 5.7 Schuldgraad

De schuldgraad op geconsolideerde basis wordt in overeenstemming met het GVV-KB berekend.

Bedragen in EUR	30/06/2024	31/12/2023
<b>Berekening van de schuldenlast cfr. Artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
Totale schuldenlast	605.044.446	581.774.365
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-8.544.764	-15.457.881
- Uitgestelde belastingen	-1.473.866	-2.880.005
- Overlopende rekeningen	-5.419.088	-5.440.818
<b>Activa in aanmerking te nemen voor de berekening van de schuldgraad cfr. artikel 13 § 1 van het GVV-KB</b>		
Totale activa	1.231.869.975	1.219.909.858
Verminderd met (cfr artikel 13 §1 van het GVV-KB):		
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20.959.499	-19.460.272
- Uitgestelde belastingen	-4.240.373	-4.289.103
<b>SCHULDGRAAD VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>48,86%</b>	<b>46,65%</b>

De beschikbare ruimte per 30 juni 2024 voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen bedraagt € 27,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 50% (maximum in de strategie van de Vennootschap) wordt bereikt, € 336,0 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (opgelegd in de convenanten) wordt bereikt en € 556,5 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% (opgelegd door artikel 23 van het GVV-KB) wordt bereikt. Deze bedragen houden geen rekening met eventuele waardeschommelingen van het vastgoed, dewelke eveneens een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad.

Rekening houdend met de kapitaalbasis per 30 juni 2024, zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 299,6 miljoen zijnde 30% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

## 5.8 Toelichting reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen in de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt 3 niveaus: niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-waarneembare gegevens.

Balansposten	Niveau	30/06/2024		31/12/2023	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vastgoedbeleggingen	3	1.006.992.444	1.006.992.444	994.464.892	994.464.892
Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen e.a. vaste activa <sup>(1)</sup>	2	175.159.687	230.969.000	175.673.276	242.103.000
Financiële vaste activa	2	20.963.441	20.963.441	19.464.197	19.464.197
Handelsvorderingen	2	6.554.932	6.554.932	7.333.240	7.333.240
Kas en kasequivalenten	1	2.013.956	2.013.956	2.499.420	2.499.420
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2	581.278.655	587.682.304	543.217.256	552.388.846
Andere langlopende financiële verplichtingen	2	8.544.764	8.544.764	16.002.566	16.002.566
Andere langlopende verplichtingen	2	2.263.314	2.263.314	2.226.558	2.226.558
Handelsschulden e.a. kortlopende schulden	2	4.300.576	4.300.576	9.271.604	9.271.604
Andere kortlopende verplichtingen	2	1.764.181	1.764.181	2.735.556	2.735.556

(1) Voor bijkomende toelichting met betrekking tot de berekeningswijze van de reële waarde van de 'vorderingen financiële leasing' verwijzen we naar het punt '5.4.2 Vorderingen financiële leasing' op pagina 85 in dit hoofdstuk.



## 6. Gebeurtenissen na balansdatum

Voor de toelichting mbt de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum verwijzen we naar punt '1.2 Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste semester van 2024' op pagina 10 in het hoofdstuk 'I. Tussentijds Beheersverslag'.



Bergen (BE) | La Reposée

## 7. Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Verenigingen en Vennootschappen) betreffen de kosten m.b.t. de vergoedingen voor de bestuurders en het college van dagelijks bestuur. Per 30 juni 2024 bedragen deze circa € 1,72 miljoen.

De Vennootschap heeft per 30 juni 2024 geen verdere transacties te melden.

## 8. Gegevens over de dochterondernemingen

Volgende ondernemingen werden integraal opgenomen in de consolidatie en worden beschouwd als verbonden ondernemingen aangezien zij op 30 juni 2024 rechtstreeks of onrechtstreeks 100% dochtervennootschap zijn van Care Property Invest:

Naam	Categorie	Ondernemingsnummer of Kamer van Koophandel	Acquisitie datum	% aandelen in handen van CPI
Care Property Invest nv (G.V.V.)	Moedervernootschap	0456.3780.70		
<b>Nederlandse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest NL B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 72865687	17/10/2018	100%
Care Property Invest NL2 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 73271470	05/12/2018	100%
Care Property Invest NL3 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74201298	05/03/2019	100%
Care Property Invest NL4 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74580000	15/04/2019	100%
Care Property Invest NL5 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 74918516	23/05/2019	100%
Care Property Invest NL6 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 75549808	08/08/2019	100%
Care Property Invest NL7 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 77849922	16/04/2020	100%
Care Property Invest NL8 B.V.	Dochtervennootschap	Kvk 80636357	19/10/2020	100%
Care Property Invest NL9 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 68707479	29/12/2020	100%
Care Property Invest NL10 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 86895818	04/07/2022	100%
Care Property Invest NL11 B.V.	Dochtervennootschap	KvK 81007760	17/05/2023	100%
<b>Spaanse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest Spain Socimi S.L.U.	Dochtervennootschap	B-01618677	21/07/2020	100%
<b>Ierse dochtervennootschappen</b>				
Care Property Invest Emerald LTD.	Dochtervennootschap	CRO 712356	25/01/2022	100%
Care Property Invest Diamond LTD.	Dochtervennootschap	CRO 703434	16/12/2022	100%

## 9. Verslag van de commissaris

### Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Care Property Invest nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024

#### Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Care Property Invest nv per 30 Juni 2024, alsmede van het verkorte geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het verkorte geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

#### Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

#### Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 4 september 2024

#### EY Bedrijfsrevisoren BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch <sup>(1)</sup>

Partner

(1) Handelend in naam van een bv

## 10. Alternatieve prestatie maatstaven

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

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

(European Public Real Estate Association - EPRA) en worden besproken in hoofdstuk 'IV. EPRA' op pagina 60 in dit halfjaarlijks financieel verslag. Onderstaande APM's werden door de Vennootschap zelf bepaald om de lezer een beter inzicht te bezorgen in haar resultaten en prestaties.

Prestatiemaatstaven die zijn vastgelegd door de IFRS-standaarden of bij wet worden niet beschouwd als APM's, evenmin als maatstaven op basis van rubrieken van de staat van het globaal resultaat of de balans.

### 10.1 Exploitiemarge

**Definitie:** Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het nettohuurresultaat kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf meet de rendabiliteit van de verhuuractiviteiten van de Vennootschap.

Bedragen in EUR		30/06/2024	30/06/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	28.944.566	25.383.887
Nettohuurresultaat	= B	34.345.567	32.324.181
<b>Exploitiemarge</b>	<b>= A/B</b>	<b>84,27%</b>	<b>78,53%</b>

## 10.2 Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva

**Definitie:** Dit is het financieel resultaat exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij deze de som betreft van de rubrieken 'XX. Financiële inkomsten', 'XXI. Netto-interestkosten' en 'XXII. Andere financiële kosten' van de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf houdt geen rekening met de impact van financiële activa en passiva op de staat van het globaal resultaat, waardoor deze het resultaat afkomstig van strategische operationele activiteiten weergeeft.

Bedragen in EUR		30/06/2024	30/06/2023
Financieel resultaat	= A	-549.500	-9.638.511
Variaties in reële waarde van financiële activa / passiva	= B	8.634.076	-1.346.462
<b>Financieel resultaat voor variaties in reële waarde van financiële activa/passiva</b>	<b>= A-B</b>	<b>-9.183.576</b>	<b>-8.292.048</b>

## 10.3 Eigen vermogen voor de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten en exclusief de variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva

**Definitie:** Dit is het eigen vermogen, exclusief de opgebouwde reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten (niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd onder IFRS) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, waarbij de reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten vervat zit in rubriek 'C. Reserves' van de geconsolideerde balans en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva kan worden aangesloten met rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa/passiva van de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf geeft het eigen vermogen weer zonder rekening te houden met de hypothetische marktwaarde van de afgeleide instrumenten.

Bedragen in EUR		30/06/2024	31/12/2023
Eigen vermogen	= A	626.825.529	638.135.493
Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	= B	-4.002.391	-21.780.342
Variatie in de reële waarde van financiële activa/passiva	= C	-8.634.076	17.841.635
<b>Eigen vermogen voor variatie in reële waarde van financiële producten</b>	<b>= A-B-C</b>	<b>639.461.996</b>	<b>642.074.199</b>

## 10.4 Interest coverage ratio

**Definitie:** Dit is het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille gedeeld door de betaalde interestlasten, waarbij het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en de betaalde interestlasten kunnen worden aangesloten met de staat van het globaal resultaat.

**Gebruik:** Deze maatstaf meet hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient en geeft een indicatie van de mate waarin de operationele winst kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Conform convenanten afgesloten door de Vennootschap dient deze waarde minimum 2,5 te zijn.

Bedragen in EUR		30/06/2024	30/06/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	= A	28.944.566	25.383.887
Totaal betaalde interestlasten	= B	8.755.931	6.677.601
<b>Interest coverage ratio</b>	<b>= A/B</b>	<b>3,31</b>	<b>3,80</b>



## Over Care Property Invest

Care Property Invest nv is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Ze is al meer dan 28 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 een langetermijncontract.

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 03/09/2024 circa € 527 miljoen.

De Vennootschap probeert voor haar aandeelhouders een stabiel aandeel te creëren met een laag risicoprofiel en een stabiel en gestaag groeiend dividend.

### Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

*Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Care Property Invest. Wij wijzen de lezers erop 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. Daarom neemt Care Property Invest geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.*



**Filip Van Zeebroeck**

CFO

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

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

[info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

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



**Peter Van Heukelom**

CEO

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

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

[info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)

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



**Valérie Jonkers**

COO

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

**Care Property Invest nv**

Horstebaan 3

2900 Schoten

+32 3 222 94 94

[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)