

## CARE PROPERTY INVEST

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

### TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR 1<sup>STE</sup> KWARTAAL 2020 - 31 MAART 2020



#### FINANCIËLE HIGHLIGHTS

| KERNCIJFER                        | 31 maart 2020 | 31 december 2019 | 31 maart 2019 |   | Evolutie |
|-----------------------------------|---------------|------------------|---------------|---|----------|
| REËLE WAARDE VASTGOEDPORTEFEUILLE | € 684 m       | € 644 m          |               | ↗ | +6%      |
| AANGEPASTE EPRA-WINST             | € 5,0 m       |                  | € 4,2 m       | ↗ | +19%     |
| MARKTKAPITALISATIE                | €619.050.489  | €601.645.007     |               | ↗ | +3%      |
| BEZETTINGSGRAAD                   | 100%          | 100%             | 100%          |   | =        |
| SCHULDGRAAD                       | 45,85%        | 49,32%           |               | ↘ | -7%      |
| KOST VREEMD VERMOGEN              | 2,38%         | 2,35%            |               | ↗ | +1%      |

## 1. Operationele activiteiten tijdens het eerste kwartaal van 2020

### 1.1 Leasingactiviteiten en vastgoedportefeuille

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2020 kon Care Property Invest 2 vastgoedbeleggingen effectief en één onder opschortende voorwaarden aan haar Belgische portefeuille toevoegen. Het betreffen 2 effectief verworven projecten in Bergen en Bernissart en één project verworven onder opschortende voorwaarden in Stembert.

#### 1.1.1 PROJECTEN EERSTE KWARTAAL 2020 IN BELGIË

##### 1.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN MET ONMIDDELIJK RENDEMENT VOOR DE VENNOOTSCHAP


#### Vastgoedbeleggingen

|  |   |
|--|---|
|  | <h3>Bergen - La Reposée</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 15 januari 2020</li> <li>• <b>ADRES:</b> Rue du Chemin de Fer 1, 7033 Bergen, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> La Reposée Sprl (dochtervennootschap van My Assist)</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> Woonzorgcentrum met 111 woonegelegenheden (87 kamers) en 11 assistentiewoningen</li> </ul> |
| • <b>LIGGING</b>   | Op 300 m van het centrum van Cuesmes (een deelgemeente van Bergen), op 250 m van banken, winkels en supermarkten en op 4,5 km van het centrum van Bergen. Goede bereikbaarheid met de wagen (E4, R5 en de ring van Bergen). Er bevindt zich een bushalte op 1 km van het project.   |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | 1980, met uitbreidingen in 2005 en 2011. De assistentiewoningen werden opgeleverd in Q1 2020.   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"   |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Woonzorgcentrum + assistentiewoningen: circa € 17,2 miljoen   |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 17.229.464,00 werden 641.284 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel. |

|  |  |
|--|--|
|  | <h3>Bernissart - New Beagency</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 15 januari 2020</li> <li>• <b>ADRES:</b> Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart, België</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> New Beagency Sprl (dochtervennootschap van My Assist)</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden (74 kamers) en 11 assistentiewoningen</li> </ul>                        |
| • <b>LIGGING</b>   | Op 600 m van het centrum van Bleton, een deelgemeente van de gemeente Bernissart. Het centrum van Bernissart bevindt zich op 3,5 km van de site. Hier zijn diverse restaurants, winkels, banken, een supermarkt en een apotheek aanwezig. Het centrum van Bergen ligt op 26 km afstand. Het project is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 (Bergen-Doornik). Het treinstation van Bleton bevindt zich op 1,2 km afstand. |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Woonzorgcentrum: 1989, met een uitbreiding in 2012 Assistentiewoningen: 2015   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerfpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"  |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Circa € 16,4 miljoen   |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Middels een succesvolle inbreng in natura van het onroerend goed in het kapitaal van Care Property Invest, binnen het kader van het toegestaan kapitaal. Naar aanleiding van deze inbreng die heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.364.580 werden 609.092 nieuwe aandelen Care Property Invest uitgegeven aan een uitgifteprijs van € 26,87 per aandeel.                                   |

### 1.1.1.2 NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

#### Vastgoedbeleggingen


|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <h2>Stembert - La Lucine</h2>   |   |
|  | • <b>DATUM SIGNING</b>  | 19 maart 2020   |
|  | • <b>ADRES:</b>   | Rue de la Papeterie, 4801 Stembert, België  |
|  | • <b>EXPLOITANT:</b>  | La Lucine Asbl (onderdeel van Krysalia srl)   |
|  | • <b>CAPACITEIT:</b>  | Wooncomplex voor personen met een beperking. (M.A.S. - Maison d'Accueil Spécialisée) - Nieuwbouw<br>10 zorgappartementen (totaal van 40 kamers) |
| • <b>LIGGING</b>   | In het centrum van Stembert, nabij banken, winkels en supermarkten. Het centrum van Verviers ligt op 5 km afstand. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de E42 en de N61, en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich op 150 meter van het pand bevindt. |   |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Oplevering verwacht in Q3 van 2021.   |   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe jaarlijks indexeerbare langetermijnerpachtovereenkomst met een looptijd van minimum 27 jaar (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) van het type "triple net"  |   |
| • <b>CONVENTIONELE WAARDE:</b>   | Circa € 4,2 miljoen   |   |
| • <b>TRANSACTIE:</b>   | Verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap C.H.V. Stembert SA verwacht uiterlijk in Q3 van 2022.  |   |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Vreemd vermogen   |   |

### 1.1.1.3 IN GEBRUIK GENOMEN PROJECTEN

#### Vastgoedbeleggingen

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <h2>Vorst - Nuance</h2>  |  |
|  | • <b>ACQUISITIEDATUM:</b>  | 28 februari 2017   |
|  | • <b>ADRES:</b>  | Vorst, Schaatsstraat (Rue du Patinage), 1190 Vorst, België |
|  | • <b>EXPLOITANT</b>  | Een entiteit 100% onder de controle van Anima Care nv      |
|  | • <b>CAPACITEIT:</b>   | 121 vergunde woongelegenheden                              |
| • <b>LIGGING:</b>  | Centrumligging, nabij banken, winkels en een ziekenhuis. De site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en met de wagen door de vlotte aansluiting met de Brusselse Ring en de aanwezigheid van een autodelen- parkeerplaats in de straat zelf. |  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | In gebruik genomen op 13 januari 2020  |  |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar   |  |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>   | Circa € 14,5 miljoen.  |  |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Circa € 16,4 miljoen   |  |
| • <b>TRANSACTIE:</b>   | Verwerving van de grond en overname van alle overeenkomsten met betrekking tot de bouw van het woonzorgcentrum   |  |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Mix van vreemd en eigen vermogen   |  |

#### Financiële leasings

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <h2>Middelkerke - Assistentiewoningen De Stille Meers</h2>   |  |
|  | • <b>GUNNINGSDATUM:</b>  | 10 januari 2018                          |
|  | • <b>ADRES:</b>  | Sluisstraat 17, 8430 Middelkerke, België |
|  | • <b>EXPLOITANT:</b>   | OCMW Middelkerke                         |
|  | • <b>CAPACITEIT:</b>   | 60 assistentiewoningen                   |
| • <b>LIGGING:</b>  | In het centrum van Middelkerke, waardoor het project zich vlakbij verschillende winkels, banken, supermarkten en horecagelegenheden zal bevinden. Ook het strand ligt slechts op een boogscheut van dit nieuwbouwproject. Het project is vlot bereikbaar, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer. |  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Opgeleverd op 7 januari 2020   |  |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe langetermijnerpachtovereenkomst van het type triple net (jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van 27 jaar   |  |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>   | Circa € 8,6 miljoen  |  |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Mix van vreemd en eigen vermogen   |  |

## 1.1.2 PROJECTEN EERSTE KWARTAAL VAN 2020 IN NEDERLAND

### 1.1.2.1 LOPENDE PROJECTEN IN ONTWIKKELING

#### Vastgoedbeleggingen

|   |  |
|---|--|
|  | <h2>Tilburg - Margaritha Maria Kerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 26 maart 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Ringbaan West 300, 5025 VB Tilburg, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 32 zorgappartementen</li> </ul> |
| • <b>LIGGING:</b>   | Het project ligt in een nette woonwijk, centraal gelegen in de gemeente Tilburg, op de driehoek van de wijken Zorgvlied, Rooi Harten en Korvel. Vlakbij het project bevindt zich het "Kromhoutpark", diverse supermarkten en een apotheek.   |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>   | Oplevering voorzien in Q4 2020/Q1 2021   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>   | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>  | Circa € 7,6 miljoen.   |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>  | Circa € 7,85 miljoen   |
| • <b>TRANSACTIE:</b>  | Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.   |
| • <b>FINANCIERING:</b>  | Vreemd vermogen  |

|  |  |
|--|--|
|  | <h2>Middelburg - Sterrenwacht</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 12 juni 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Herengracht 50-52, 4331 PX Middelburg</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 25 zorgstudio's</li> </ul> |
| • <b>LIGGING:</b>  | Aan de rand van het centrum van Middelburg met een idyllische ligging, pal aan de Middelburgse Herengracht.  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Bouwjaar circa 1930, oplevering voorzien in de eerste helft van 2021   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>   | Circa € 5,6 miljoen  |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Circa € 5,7 miljoen  |
| • <b>TRANSACTIE:</b>   | Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL3 B.V.   |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Vreemd vermogen  |

|   |  |
|---|--|
|  | <h2>Zeist - Villa Wulperhorst</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 6 augustus 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Tiendweg 6-8, 3709 JP Zeist, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Valuas zorggroep</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> zorgresidentie met een totaal van maximaal 44 kamers</li> </ul>   |
| • <b>LIGGING:</b>   | In Zeist, een gemeente centraal gelegen in de provincie Utrecht, binnen het bosrijke gebied van de Utrechtse Heuvelrug. Met het centrum van Zeist op 2,5 kilometer afstand ligt de focus van dit project uitdrukkelijk op rust en natuurbeleving. Utrecht zelf ligt op ongeveer 11 kilometer afstand.  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>   | De renovatie- en bouwwerken voor het landhuis zijn ondertussen aangevangen en zullen waarschijnlijk voltooid zijn eind 2020. De herontwikkeling voor het koetshuis is ook van start gegaan en zou voltooid zijn begin 2021.  |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>   | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>  | Circa € 13,0 miljoen   |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>  | Circa € 13,0 miljoen   |
| • <b>TRANSACTIE:</b>  | De Vennootschap verwierf via haar Nederlandse dochtervennootschap Care Property Invest.NL2 B.V. 100% van de opstallen op het landgoed met de daarbij horende vergunningen en erkenningen, die nodig zijn voor de renovatie van het landhuis en de bouw van het naastgelegen koetshuis, van de Stichting Utrechts Landschap en sloot eveneens twee turnkey-overeenkomsten af met de ontwikkelaar die instaat voor de herontwikkeling van "Villa Wulperhorst". |
| • <b>FINANCIERING:</b>  | Vreemd vermogen  |

|  |  |
|--|--|
|  | <h2>Hillegom - St. Josephkerk</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 27 september 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> Monseigneur van Leeuwelaan 1 &amp; 3, 2182 EM Hillegom en Hoofstraat 141, 2181 EM Hillegom, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 38 zorgappartementen</li> </ul> |
| • <b>LIGGING:</b>  | Het project is centraal gelegen en bevindt zich aan de doorgangsweg die heel Hillegom in de lengte doorkruist. Vlakbij het project bevindt zich het "Van Nispenpark" en diverse faciliteiten.  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Start constructiewerken voorzien begin 2020 en de oplevering in de 2de helft van 2021  |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>   | Circa € 9,07 miljoen.  |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Circa € 9,2 miljoen  |
| • <b>TRANSACTIE:</b>   | Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL5 B.V.   |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Vreemd vermogen  |

|   |  |
|---|--|
|  | <h2>Zutphen - De Gouden Leeuw</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 19 december 2019</li> <li>• <b>ADRES:</b> De Clercqstraat 58, 7201 EC Zutphen, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Woonzorgvoorziening de Gouden Leeuw Zutphen B.V. (onderdeel van "De Gouden Leeuw Groep")</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 29 zorgappartementen en 7 woonzorgstudio's voor herstelverblijven</li> </ul> |
| • <b>LIGGING:</b>   | Het project zal één van de drie gebouwen gelegen binnen het high-end residentiële project "De Veste" zijn en ligt nabij de Coehoornsingel, naast een historische vestinggracht en de statige gebouwen die de buurt typeren. Het centrum van Zutphen, met talrijke horecagelegenheden, supermarkten, winkels en banken, bevindt zich op wandelafstand.  |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>   | Constructiewerken zijn gestart in april 2019 en de oplevering is voorzien in de 2de helft van 2021   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>   | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 25 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>  | Circa € 11,65 miljoen.   |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>  | Circa € 11,86 miljoen  |
| • <b>TRANSACTIE:</b>  | Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL4 B.V.   |
| • <b>FINANCIERING:</b>  | Vreemd vermogen  |

|  |  |
|--|--|
|  | <h2>Nijmegen - De Orangerie</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ACQUISITIEDATUM:</b> 23 oktober 2018</li> <li>• <b>ADRES:</b> Malvert 5002 en 5004, 6538 DM Nijmegen, Nederland</li> <li>• <b>EXPLOITANT:</b> Korian Holding Nederland B.V.</li> <li>• <b>CAPACITEIT:</b> 68 zorgappartementen</li> </ul> |
| • <b>LIGGING:</b>  | In de groenste wijk van de stad genaamd Dukenburg. De wijk staat bekend voor zijn rustig karakter en is geliefd bij jong en oud.   |
| • <b>BOUW- / RENOVATIEJAAR:</b>  | Oplevering voorzien in de 2de helft van 2020   |
| • <b>TYPE CONTRACT:</b>  | Nieuwe langetermijnhuurovereenkomst van het type "triple net" (verlengbaar en jaarlijks indexeerbaar) met een looptijd van minimum 20 jaar   |
| • <b>INVESTERINGSKOST:</b>   | Circa € 9,20 miljoen.  |
| • <b>REËLE WAARDE:</b>   | Circa € 9,20 miljoen   |
| • <b>TRANSACTIE:</b>   | Acquisitie via haar Nederlandse dochtervennootschap, Care Property Invest.NL B.V.  |
| • <b>FINANCIERING:</b>   | Vreemd vermogen  |

### 1.1.3 ANDERE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET EERSTE KWARTAAL VAN 2020

#### 1.1.3.1 FUSIES

| Fuserende vennootschap | Opslopende vennootschap | Datum effectieve opslorping | Datum akte    | Datum publicatie BS | Code publicatie BS   |
|------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| Decorul nv             | Care Property Invest nv | 1 januari 2020              | 27 maart 2020 | 28 april 2020       | BS 2020-04-28/005338 |

#### 1.1.3.2 CORONAVIRUS (COVID-19)

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de maatregelen om het virus in te dijken, kunnen mogelijk een impact hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva op middellange termijn. Hiermee gepaard gaand is het mogelijk dat de Vennootschap aanpassingen van materieel belang dient op te nemen in haar cijfers gedurende het boekjaar 2020.

##### 1.1.3.2.1 IMPACT OP DE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

###### 1.1.3.2.1.1 HUURINKOMSTEN

De volledige portefeuille, gemeten aan reële waarde, bestaat uit zorgvastgoed gelegen in België (96%) en Nederland (4%).

Ondanks de toepassing van bijkomende maatregelen ter bestrijding van het COVID-19-virus blijven de woonzorgcentra en serviceflats/assistentiewoningen diensten verstrekken en betalen zij aan Care Property Invest de contractueel verschuldigde huur of canon. Care Property Invest treedt in frequente dialoog met de exploitanten en wordt ook spontaan geïnformeerd over de impact van de COVID-19 crisis. Voor woonzorgcentra werd er door de Vlaamse overheid een steunpakket uitgewerkt ter bestrijding van de impact van een verhoogde leegstand of bijkomende kosten voor de aankoop van beschermend materiaal bij de operatoren. Ook in Nederland werden gelijkaardige maatregelen genomen. Voor de serviceflats van de historische portefeuille, die een kleine helft van de huurinkomsten van Care Property Invest betreft, voorziet de Vennootschap een beperktere impact.

Care Property Invest heeft op dit ogenblik geen enkele achterstand inzake contractueel verschuldigde huurgelden die te wijten zijn aan de COVID-19-crisis, noch enige huurvrije periode of huurvermindering toegekend aan haar huurders, net omwille van deze doorlopende activiteiten.

###### 1.1.3.2.1.2 WINST EN DIVIDEND PER AANDEEL

Gelet op het bovenstaande, handhaaft Care Property Invest dan ook de guidance die zij gegeven heeft voor het aangepaste EPRA-winst per aandeel (€0,93) en dividend per aandeel (€0,80) in het persbericht op 18 maart 2020 voor het boekjaar 2020.

Ook het dividend over boekjaar 2019, zijnde €0,77 per aandeel zal door de raad van bestuur worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering d.d. 27 mei 2020 ter goedkeuring.



#### *1.1.3.2.2 IMPACT OP DE BALANS*

##### *1.1.3.2.2.1 WAARDERING VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE*

De waarderingsverslagen van de externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen over het eerste kwartaal met betrekking tot de volledige portefeuille aan vastgoedbeleggingen tonen een opwaartse trend. Van een afwaardering op de portefeuille aan vastgoedbeleggingen ten gevolge van de COVID-19-crisis is dus allerminst sprake.

##### *1.1.3.2.2.2 SCHULDGRAAD*

Op 31 maart 2020 bedroeg de schuldgraad van Care Property Invest 45,85%. De beschikbare ruimte tot een schuldgraad van 60%, dewelke Care Property Invest heeft afgesproken met haar kredietverstrekkers in convenanten als maximale schuldgraad, bedraagt € 217,5 miljoen. Het bedrag aan hoofdsom van kredieten dat in 2020 nog dient terugbetaald te worden, bedraagt slechts € 2,3 miljoen.

Care Property Invest heeft een MTN-programma, dat verhoogd werd in april tot € 200 miljoen. Op 14 mei 2020 had Care Property Invest € 77,50 miljoen uitstaan als commercial paper dewelke voor meer dan 100% was ingedekt door specifieke, bijbehorende back-uplijnen. Care Property Invest wenst erop te wijzen dat zij nog steeds commercial paper kan doorrollen, ook al merkt zij een verstoring van deze markt.

Care Property Invest beschikt over ca. €170 miljoen aan bevestigde niet-opgenomen kredietlijnen en liquide middelen. Dat Care Property Invest nog steeds toegang krijgt tot bijkomende kredietfaciliteiten, bewijst het vertrouwen dat kredietverstrekkers hebben in Care Property Invest, haar activiteiten en haar management.

##### *1.1.3.2.2.3 ONTWIKKELINGEN OPGENOMEN OP DE BALANS*

Tussen 1 januari en 31 maart 2020 werden 2 ontwikkelingsprojecten opgeleverd of deels in gebruik genomen (zijnde het project "Nuance" in Vorst en het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" in Middelkerke). Dit betekent dat de ontwikkelingspipeline van de Vennootschap enkel projecten in Nederland betreft.

De bouwactiviteiten werden in Nederland over het algemeen voortgezet, zij het met respect voor de maatregelen die door de Nederlandse overheid werden opgelegd ter indijking van het COVID-19-virus. De vertraging die veroorzaakt wordt door de COVID-19-crisis is op dit ogenblik moeilijk te kwantificeren.



Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

## 2. Gebeurtenissen na afsluiting van het eerste kwartaal van 2020

### 2.1 Bijkomende investeringen

Zoals reeds meegedeeld in aparte persberichten, kan Care Property Invest met trots aankondigen dat zij na de afsluiting van het eerste kwartaal van 2020 nog de volgende investeringen heeft gerealiseerd:

#### 2.1.1 BIJKOMENDE PROJECTEN IN BELGIË

##### 2.1.1.1 NIEUWE PROJECTEN GETEKEND ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

#### Vastgoedbeleggingen

|  |  |                        |  |
|--|--|------------------------|--|
|  |  | <b>Laken - De Wand</b> |  |
| • DATUM SIGNING:   | 7 april 2020   |                        |  |
| • ADRES:   | Wandstraat 21109/213, 1020 Brussel, België   |                        |  |
| • EXPLOITANT   | Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)  |                        |  |
| • CAPACITEIT:  | Woonzorgcentrum met 122 woonegelegenheden (115 kamers) en een erkende groep van assistentiewoningen met 22 wooneenheden  |                        |  |
| • LIGGING:   | In het centrum van Laken op wandelafstand van restaurants, supermarkten, apotheken, winkels en banken. Het complex is vlot bereikbaar met de wagen via de A12 (Londerzeel – Laken) en de E19 (Machelen – Jette). De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 110m en de dichtstbijzijnde tramhalte op 650m. Het treinstation van Schaarbeek bevindt zich op 4.1 km. |                        |  |
| • BOUW- / RENOVATIEJAAR:   | 2015   |                        |  |
| • TYPE CONTRACT:   | Bestaande jaarlijks indexeerbare lange termijn erfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"  |                        |  |
| • CONVENTIONELE WAARDE   | Circa € 30,5 miljoen   |                        |  |
| • TRANSACTIE:  | Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv, verwacht in de loop van het 2de kwartaal van 2020   |                        |  |
| • FINANCIERING:  | Vreemd vermogen  |                        |  |

|  |  |                          |  |
|--|--|--------------------------|--|
|  |  | <b>Lennik - Keymolen</b> |  |
| • DATUM SIGNING:   | 7 april 2020   |                          |  |
| • ADRES:   | Karel Keymolenstraat 55, 1750 Lennik, België   |                          |  |
| • EXPLOITANT   | Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)  |                          |  |
| • CAPACITEIT:  | Woonzorgcentrum met 93 woonegelegenheden (88 kamers)   |                          |  |
| • LIGGING:   | Op 450 m van het centrum van Lennik, waar zich banken, winkels, restaurants en supermarkten bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N8 (Dilbeek – Ninove) en de N28 (Ninove – Halle) en met het openbaar vervoer dankzij een bushalte die zich slecht op 450m afstand van het project bevindt. |                          |  |
| • BOUW- / RENOVATIEJAAR:   | 2014   |                          |  |
| • TYPE CONTRACT:   | Bestaande jaarlijks indexeerbare lange termijn erfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"  |                          |  |
| • CONVENTIONELE WAARDE   | Circa € 20,1 miljoen   |                          |  |
| • TRANSACTIE:  | Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv, verwacht in de loop van het 2de kwartaal van 2020   |                          |  |
| • FINANCIERING:  | Vreemd vermogen  |                          |  |

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
|  |  | <h2>Westende - Westduin</h2> |
| • DATUM SIGNING::  | 7 april 2020   |                              |
| • ADRES:   | Badenlaan 62, 8434 Westende, België  |                              |
| • EXPLOITANT   | Armonea nv (onderdeel van Groupe Colisée)  |                              |
| • CAPACITEIT:  | Woonzorgcentrum met 151 woongelegenheden<br>(135 kamers)   |                              |
| • LIGGING:   | Op 350m van het centrum van Westende, een deelgemeente van Middelkerke, waar zich restaurants, een supermarkt, een apotheek, winkels en banken bevinden. Het woonzorgcentrum is makkelijk bereikbaar met de wagen via de N34 en N318 (Oostende – Nieuwpoort) en de E40 (Jabbeke – Nieuwpoort). Het treinstation van Lombardsijde Bad bevindt zich op 2,8 km afstand en de tramhalte op 300m. |                              |
| • BOUW- / RENOVATIEJAAR:   | 2014   |                              |
| • TYPE CONTRACT:   | Bestaande jaarlijks indexeerbare lange termijn erfpachtovereenkomst met een resterende looptijd van minimum 29 jaar (verlengbaar) van het type "triple net"  |                              |
| • CONVENTIONELE WAARDE   | Circa € 36,3 miljoen   |                              |
| • TRANSACTIE:  | Overname van 100% van de aandelen in Zorginfra nv, verwacht in de loop van het 2de kwartaal van 2020   |                              |
| • FINANCIERING:  | Vreemd vermogen  |                              |

### 2.1.1.2 OPRICHTING DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN

| Naam opgerichte dochtervennootschap | Datum oprichting | Doel                                     |
|-------------------------------------|------------------|--|
| Care Property Invest.NL7 B.V.       | 16 april 2020    | zorgvastgoedsites in Nederland verwerven |

### 3. Financiële informatie

#### 3.1 Synthese van de staat van het globaal resultaat en de geconsolideerde balans

##### 3.1.1 GECONSOLIDEERDE STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

*Vermelde bedragen in euro.*

| Periode afgesloten op 31 maart   | 2020                 | 2019                 |
|--|----------------------|----------------------|
| I. Huurinkomsten (+)   | 8.187.522,56         | 7.061.590,59         |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>  | <b>8.187.522,56</b>  | <b>7.061.590,59</b>  |
| XX. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) | 151.707,25           | 0,00                 |
| XXI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)                | -151.707,25          | 0,00                 |
| XXII. Andere met verhuur verbonden kosten en uitgaven (+/-)  | -152,23              | 0,00                 |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>8.187.370,33</b>  | <b>7.061.590,59</b>  |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)   | -2.302.268,42        | -1.258.356,88        |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)  | 1.094.476,33         | 541.641,54           |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>                                      | <b>6.979.578,24</b>  | <b>6.344.875,25</b>  |
| XVIII. Variaties reële waarde vastgoedbeleggingen (+/-)  | 3.184.585,03         | -948.472,95          |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)   | 0,00                 | -27.498,95           |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  | <b>10.164.163,27</b> | <b>5.368.903,35</b>  |
| XX. Financiële inkomsten (+)   | 60,65                | 2.261,37             |
| XXI. Netto-interestkosten (-)  | -1.585.798,16        | -1.657.133,97        |
| XXII. Andere financiële kosten (-)   | -78.836,02           | -45.351,63           |
| XXIII. Variaties in reële waarde van financiële activa/passiva (+/-)                                     | -3.080.473,65        | -2.552.942,55        |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | <b>-4.745.047,18</b> | <b>-4.253.166,78</b> |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>  | <b>5.419.116,09</b>  | <b>1.115.736,57</b>  |
| XXIV. Vennootschapsbelasting (-)   | -10.845,65           | -208.165,85          |
| XXV. Exittaks (-)  | 9.685,51             | 265.756,78           |
| <b>NETTORESULTAAT</b>  | <b>5.417.955,95</b>  | <b>1.173.327,50</b>  |
| Aandeel van de groep   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>   | <b>5.417.955,95</b>  | <b>1.173.327,50</b>  |
| Gewogen gemiddelde uitstaande aandelen   | 21.644.244           | 19.322.845           |
| Nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen <sup>(1)</sup>              | 0,2503               | 0,0607               |
| <b>NIET-KAS ELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>   | <b>-451.792,03</b>   | <b>3.044.327,77</b>  |
| <b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>   | <b>4.966.163,92</b>  | <b>4.217.655,27</b>  |
| <b>AANGEPASTE EPRA-WINST PER AANDEEL O.B.V. HET GEWOGEN GEMIDDELDE UITSTAANDE AANDELEN</b>               | <b>0,2294</b>        | <b>0,2183</b>        |

(1) Er zijn geen instrumenten die een potentieel verwaterend effect hebben op het nettoresultaat per aandeel.

### 3.1.2 NETTORESULTAAT PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

*Vermelde bedragen in euro.*

| Periode afgesloten op 31 maart  | 2020                | 2019                |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>   | <b>5.417.955,95</b> | <b>1.173.327,50</b> |
| <b>nettoresultaat per aandeel o.b.v. het gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b> | <b>0,2503</b>       | <b>0,0607</b>       |
| <i>brutorendement t.a.v. de initiële uitgifteprijs in 1996</i>                      | <i>4,21%</i>        | <i>1,02%</i>        |
| <i>brutorendement t.a.v. beurswaarde op afsluitdatum</i>                            | <i>0,88%</i>        | <i>0,25%</i>        |

### 3.1.3 COMPONENTEN UIT HET NETTORESULTAAT

*Vermelde bedragen in euro.*

| Periode afgesloten op 31 maart   | 2020                 | 2019                |
|--|----------------------|---------------------|
| <b>NETTORESULTAAT / GLOBAAL RESULTAAT</b>  | <b>5.417.955,95</b>  | <b>1.173.327,50</b> |
| <b>NIET-KASELEMENTEN BEGREPEN IN HET NETTORESULTAAT</b>                                | <b>-451.792,03</b>   | <b>3.044.327,77</b> |
| <i>afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen</i>     | <i>50.418,78</i>     | <i>43.392,46</i>    |
| <i>variëaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>                              | <i>-3.184.585,03</i> | <i>948.472,95</i>   |
| <i>variëaties in reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>                | <i>3.080.473,65</i>  | <i>2.552.942,55</i> |
| <i>winst- of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode</i>                     | <i>-398.099,43</i>   | <i>-527.979,14</i>  |
| <i>ander portefeuilleresultaat</i>   | <i>0,00</i>          | <i>27.498,95</i>    |
| <b>AANGEPASTE EPRA-WINST</b>   | <b>4.966.163,92</b>  | <b>4.217.655,27</b> |
| <b>Aangepaste EPRA-winst per aandeel o.b.v. gewogen gemiddelde uitstaande aandelen</b> | <b>0,2294</b>        | <b>0,2183</b>       |
| <i>brutorendement t.a.v. uitgifteprijs in 1996</i>                                     | <i>3,86%</i>         | <i>3,67%</i>        |
| <i>brutorendement t.a.v. de beurswaarde op afsluitdatum</i>                            | <i>0,80%</i>         | <i>0,91%</i>        |

Het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen bedroeg 19.322.845 per 31 maart 2019 en steeg naar 21.645.122 aandelen per 31 maart 2020. De stijging is enerzijds het gevolg van de inbreng in natura van de vennootschap Immo du Lac op 3 april 2019 die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 16.372.079,85 en waarvoor 764.031 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven, en het keuzedividend wat op 26 juni 2019 leidde tot de uitgifte van 307.870 nieuwe aandelen Care Property Invest, en anderzijds door de inbreng in natura van de projecten "La Reposée" te Bergen en "New Beaugency" te Bernissart op 15 januari 2020 die leidde tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van € 33.594.044,01 en waarvoor 1.250.376 nieuwe aandelen Care Property Invest werden uitgegeven. Dit totaal aantal aandelen dient verminderd te worden met de 878 eigen aandelen die de Vennootschap per 31 maart 2020 in portefeuille heeft ter voldoening van haar verplichting inzake remuneratie van het management (Aankoopplan Aandelen en Aandelen Aankoopplan bis).

Het brutorendement wordt berekend in tabel "3.1.2 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 "3.1.3 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 € 28,60 per 31 maart 2020 en € 23,90 per 31 maart 2019.

## Toelichting bij de staat van het globaal resultaat

### Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat van de Vennootschap is ten opzichte van 31 maart 2019 met 89,32% gestegen.

De **huurinkomsten** per 31 maart 2020 zijn gestegen met 15,94% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De toename van de huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen is, naast indexatie te verklaren door bijkomende huurinkomsten naar aanleiding van de verwerving van nieuwe vastgoedbeleggingen gedurende 2020. Eveneens dragen de aangekochte vastgoedbeleggingen in de laatste drie kwartalen van 2019 bij tot de verhoogde huurinkomsten in 2020.

De toename van de inkomsten uit financiële leasings is, naast indexatie, te verklaren door de oplevering van het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze en het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

De **algemene werkingskosten** zijn ten opzichte van 31 maart 2019 gestegen met € 1.043.911,54. De stijging wordt verklaard door de aanpassing in de provisie voor de bonussen van het management. Het personeelsbestand steeg van 11,4 VTE's per 31 maart 2019 naar 12,42 VTE's per 31 maart 2020.

De **andere operationele kosten en opbrengsten** zijn gestegen van € 541.641,54 per 31 maart 2019 naar € 1.094.476,33 per 31 maart 2020 en dit voornamelijk als gevolg van de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

Het betreffen hier voornamelijk kosten en opbrengsten die als niet-kaselementen gecorrigeerd worden voor de berekening van de aangepaste EPRA-winst. De grootste bedrijfskost m.b.t. de projecten betreft de bouwkost ten belope van € 943.975,18; dewelke wordt geactiveerd via de "andere operationele opbrengsten". Daarnaast bevat de rubriek "andere operationele opbrengsten" tevens de winst- en verliesmarge van de projecten.

De **variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen** bedragen € 3.184.585,03. De stijging kan grotendeels worden toegeschreven aan de variaties in de reële waarde van de acquisities in 2020 evenals de verscherping van het rendement op zorgvastgoed in de investeringsmarkt. Ook hier gaat het om niet-gerealiseerde variaties die gecorrigeerd worden in de aangepaste EPRA-winst.

### Financieel resultaat

De intrestkosten zijn quasie stabiel gebleven ten opzichte van 31 maart 2019, dit voornamelijk doordat de nieuwe acquisities in 2020 verworven werden door middel van een inbreng in natura. De gewogen gemiddelde intrestvoet bedraagt 2,38% per 31 maart 2020. Dit is een betekenisvolle daling t.o.v. de gewogen gemiddelde intrestvoet van 2,7% per 31 maart 2019. De Vennootschap had voor € 87,2 miljoen aan uitstaand commercial paper op 31 maart 2020.

## Zorgbouwen in alle vertrouwen.

Het financieel resultaat werd negatief beïnvloed door de opname van de reële waarde van de afgesloten financiële instrumenten. Door een wijziging in de rentevoeten en het afsluiten van 8 bijkomende IRS'en werd, ondanks het verder aflopen van de looptijd van bestaande financiële instrumenten, een negatieve waarde bekomen van € - 3.080.473,65 per 31 maart 2020. Hierdoor bedraagt de totale impact op heden € -25.758.909,38 ten opzichte van € -22.109.126,51 per 31 maart 2019.

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

### **Belastingen**

Het bedrag van de belastingen per 31 maart 2020 bevat de geraamde en voorafbetaalde vennootschapsbelastingen alsook de wijziging van de berekende exittaks van de dochtervennootschappen. De wijziging ten opzichte van 31 maart 2019 is te verklaren doordat er gedurende 2019 een aantal dochtervennootschappen gefuseerd werden met de Vennootschap, waardoor de exittaks opeisbaar werd. Per 31 maart 2020 bezit de Vennootschap, na de fusie van Decorul, geen dochtervennootschappen meer waarvoor een exittaks betaald dient te worden.

### **Aangepaste EPRA-winst**

De aangepaste EPRA-winst bedroeg op 31 maart 2020 op geconsolideerde basis € 4.966.163,92 ten opzichte van € 4.217.655,27 op 31 maart 2019. Dit betekent een stijging van 17,75%. De aangepaste EPRA-winst per aandeel is gestegen van € 0,2183 op 31 maart 2019 naar € 0,2294 op 31 maart 2020.

Zorgbouwen in  
 alle vertrouwen.

## 3.1.4 GECONSOLIDEERDE BALANS

Vermelde bedragen in euro.

| Periode afgesloten op                           | 31 maart 2020         | 31 december 2019      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVA</b>                                   |                       |                       |
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>                          | <b>602.456.350,20</b> | <b>566.900.062,25</b> |
| B. Immateriële vaste activa                     | 176.539,53            | 174.260,30            |
| C. Vastgoedbeleggingen                          | 395.878.908,44        | 357.245.669,51        |
| D. Andere materiële vaste activa                | 2.097.058,96          | 9.909.596,03          |
| E. Financiële vaste activa                      | 328.815,46            | 633.303,48            |
| F. Vorderingen financiële leasing               | 187.787.508,34        | 183.842.687,89        |
| G. Handelsvorderingen e a vaste activa          | 16.187.519,47         | 15.094.545,04         |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>                     | <b>11.804.257,45</b>  | <b>5.978.297,14</b>   |
| D. Handelsvorderingen                           | 1.867.201,71          | 840.992,87            |
| E. Belastingvorderingen e a vlottende activa    | 1.229.902,80          | 1.445.296,18          |
| F. Kas en kasequivalenten                       | 7.981.479,51          | 3.347.195,27          |
| G. Overlopende rekeningen                       | 725.673,43            | 344.812,82            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                            | <b>614.260.607,65</b> | <b>572.878.359,39</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>         |                       |                       |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                           | <b>305.419.437,67</b> | <b>266.291.362,49</b> |
| A. Kapitaal                                     | 128.777.653,36        | 121.338.541,35        |
| B. Uitgiftepremie                               | 130.329.794,02        | 104.174.862,03        |
| C. Reserves                                     | 14.374.201,77         | 14.258.126,53         |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar              | 31.937.788,52         | 26.519.832,58         |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>                           | <b>308.841.169,98</b> | <b>306.586.996,91</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>            | <b>193.343.690,22</b> | <b>189.841.523,09</b> |
| A. Voorzieningen                                | 2.500,00              | 2.500,00              |
| B. Langlopende financiële schulden              | 165.730.188,62        | 164.999.835,40        |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen | 25.847.135,12         | 23.075.068,83         |
| E. Andere langlopende verplichtingen            | 1.763.866,48          | 1.764.118,86          |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>           | <b>115.497.479,76</b> | <b>116.745.473,82</b> |
| B. Kortlopende financiële schulden              | 106.482.067,06        | 108.885.077,87        |
| D. Handelsschulden e.a. kortlopende schulden    | 5.461.069,31          | 4.201.363,49          |
| E. Andere kortlopende verplichtingen            | 2.101.768,68          | 2.477.768,68          |
| F. Overlopende rekeningen                       | 1.452.574,71          | 1.181.263,78          |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN + VERPLICHTINGEN</b>   | <b>614.260.607,65</b> | <b>572.878.359,39</b> |



## Toelichting bij de geconsolideerde balans

### Vastgoedbeleggingen

De vastgoedportefeuille van de Vennootschap steeg in 2020 met € 38.633.238,93, dankzij de verwerving van de vastgoedbeleggingen, zijnde het project "La Reposée" te Bergen (België) en het project "New Beaugency" te Bernissart (België). Eveneens wordt de stijging verklaard door de verdere ontwikkeling van de projecten "Nuance" te Vorst (België), "De Orangerie" te Nijmegen (Nederland), "Margaritha Maria Kerk" te Tilburg (Nederland), "Sterrenwacht" te Middelburg (Nederland), "Villa Wulperhorst" te Zeist (Nederland), "St. Josephkerk" te Hillegom (Nederland) en "De Gouden Leeuw" te Zutphen (Nederland).

De 2 nieuwe projecten in België hebben samen een reële waarde van € 33.684.977,37. De vastgoedbeleggingen die reeds in portefeuille waren per 31 maart 2019 stegen in waarde tot € 301.750.714,71, inclusief € 28.818.571,05 voor de ontwikkelingsprojecten te Vorst, Nijmegen en Tilburg.

De vastgoeddeskundige bevestigt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aan een totaalbedrag van € 394,47 miljoen (exclusief € 1,4 miljoen aan zakelijke rechten). De reële waarde is gelijk aan de investeringswaarde (of de waarde vrij op naam waarin alle aankoopkosten begrepen werden) waarvan de mutatierechten werden afgetrokken ten belope van 2,5% voor het vastgoed in België en 6,5% voor het vastgoed in Nederland.

### Andere materiële vaste activa

Op 31 maart 2020 bevat deze rubriek € 2.061.673,68 aan "materiële vaste activa voor eigen gebruik" en € 35.385,28 aan "vorderingen financiële leasing" m.b.t. projecten in uitvoering. De daling van deze laatste rubriek is het gevolg van de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

### Vorderingen financiële leasing

In de "vorderingen financiële leasing" zijn alle eindeopstalvergoedingen inbegrepen die terugbetaald dienen te worden in het kader van de verleende opstalcontracten voor de 76 projecten uit de initiële portefeuille, het project "Hof ter Moere" te Moerbeke, het project "Hof Driane" te Herenthout, het project "Residentie De Anjers" te Balen, het project "De Nieuwe Ceder" te Deinze en het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

De toename van de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke, ten belope van € 8.632.880,80 waarvan op moment van oplevering reeds € 4.230.111,59 werd terugbetaald.

In tegenstelling tot de projecten uit de initiële portefeuille, bestaat de canon bij de projecten te Moerbeke, Herenthout, Balen, Deinze 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. De werkelijke waarde van de financiële leasings bedroeg € 288.247.877,23 op 31 maart 2020.

### 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 toename van de handelsvorderingen m.b.t. de projecten begrepen bij de "vorderingen financiële leasing" is voornamelijk te verklaren door de oplevering van het project "Assistentiewoningen De Stille Meers" te Middelkerke.

## Zorgbouwen in alle vertrouwen.

### Schulden en verplichtingen

De Vennootschap beschikt op 31 maart 2020 over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 140 miljoen met als dealers Belfius en KBC. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige back-uplijnen voorzien. Per 31 maart 2020 bedraagt het reeds opgenomen bedrag € 87,2 miljoen aan commercial paper en € 21 miljoen aan obligaties, zijnde 2 obligaties van telkens € 5 miljoen met een initiële looptijd van 6 en 7 jaar, een obligatie van € 7,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar, een obligatie van € 1,5 miljoen met een initiële looptijd van 8 jaar, een obligatie van € 0,5 miljoen met een initiële looptijd van 11 jaar en een obligatie van € 1,5 miljoen met een initiële looptijd van 8 jaar. Gedurende het eerste kwartaal werd het MTN-programma opgetrokken naar € 200 miljoen, evenals de daaraan gekoppelde back-uplijnen.

| Periode afgesloten op   | 31 maart 2020  | 31 december 2019 |
|---|----------------|------------------|
| gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden     | 6,90 jaar      | 6,77 jaar        |
| nominaal bedrag financiële schulden op korte en lange termijn | 272.129.885,68 | 273.884.913,27   |
| gewogen gemiddelde rentevoet <sup>(1)</sup>                   | 2,38%          | 2,35%            |
| nominaal bedrag van de afgeleide instrumenten                 | 117.184.051,65 | 92.265.801,65    |
| reële waarde van de afdekkingsinstrumenten                    | -25.758.909,38 | -22.617.735,95   |
| beweging financiële schulden                                  | -1.755.027,59  | 62.135.216,90    |

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

De Vennootschap verwacht dat de gewogen gemiddelde rentevoet verder zal verminderen tijdens het boekjaar 2020 naarmate de Vennootschap nieuwe schulden zal aangaan ter financiering van bijkomende investeringen. De Vennootschap heeft hiervoor de nodige ruimte, gelet op haar schuldgraad.

De geconsolideerde schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 45,85% op 31 maart 2020. De beschikbare ruimte voor verdere investeringen en afwerken van de reeds verworven ontwikkelingen alvorens een schuldgraad van 60% te bereiken bedraagt € 217,5 miljoen per 31 maart 2020.

De **andere langlopende verplichtingen** kennen een lichte daling t.o.v. 31 december 2019 tot een bedrag van € 1.763.866,48 en betreffen de schuld m.b.t. het zakelijk recht van de projecten "La Résidence du Lac" te Genval, "Residentie De Anjers" te Balen en "Villa Wulperhorst" te Zeist, dewelke conform IFRS 16 op de balans worden opgenomen.

De **andere kortlopende verplichtingen** kennen eveneens een daling t.o.v. 31 december 2019 tot een bedrag van € 2.101.768,68 en hebben betrekking op verplichtingen op korte termijn m.b.t. de ontwikkelingsprojecten.

Zorgbouwen in  
alle vertrouwen.

### 3.1.5 GECONSOLIDEERDE BALANS MET FINANCIËLE LEASINGS AAN REËLE WAARDE <sup>(1)</sup>

*Vermelde bedragen in euro.*

| Periode afgesloten op   | 31 maart 2020         | 31 december 2019      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Immateriële vaste activa  | 176.539,53            | 174.260,30            |
| Vastgoedbeleggingen   | 395.878.908,44        | 357.245.669,51        |
| Vorderingen financiële leasing en handelsvorderingen                  | 288.247.877,23        | 286.714.450,35        |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                     | 152.839,01            | 457.332,88            |
| Andere activa opgenomen in de schuldratio                             | 6.095.813,35          | 12.716.668,50         |
| Andere activa: kas en kasequivalenten                                 | 7.981.479,51          | 3.347.195,27          |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>698.533.457,07</b> | <b>660.655.576,81</b> |
| Eigen Vermogen  | 389.692.287,09        | 354.068.579,91        |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio <sup>(2)</sup> | 281.538.960,15        | 282.328.164,30        |
| Andere verplichtingen   | 27.302.209,83         | 24.258.832,60         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                        | <b>698.533.457,07</b> | <b>660.655.576,81</b> |
| <b>SCHULDGRAAD</b>  | <b>40,31%</b>         | <b>42,73%</b>         |

(1) Deze balans is niet opgemaakt conform de IFRS-normen.

(2) Volgende schulden en verplichtingen worden niet opgenomen in de berekening van de schuldgraad: voorzieningen, toegelaten afdekkingsinstrumenten, uitgestelde belastingen en overlopende rekeningen.

### 3.1.6 NETTOACTIVA EN NETTOWAARDE PER AANDEEL OP GECONSOLIDEERDE BASIS

Vermelde bedragen in euro.

| Periode afgesloten op  | 31 maart 2020         | 31 december 2019      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Totale activa  | 614.260.607,65        | 572.878.359,39        |
| Verplichtingen   | -308.841.169,98       | -306.586.996,91       |
| <b>NETTO-ACTIVA</b>  | <b>305.419.437,67</b> | <b>266.291.362,48</b> |
| <b>Nettowaarde per aandeel <sup>(1)</sup></b>  | <b>€ 14,11</b>        | <b>€ 13,06</b>        |
| Totale activa  | 614.260.607,65        | 572.878.359,39        |
| Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten")  | -283.146.873,87       | -283.969.260,96       |
| <b>NETTO-ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN"</b>   | <b>331.113.733,78</b> | <b>288.909.098,43</b> |
| <b>Nettowaarde per aandeel <sup>(1)</sup>, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten"</b>  | <b>€ 15,30</b>        | <b>€ 14,17</b>        |
| Totale activa incl. reële waarde van de financiële leasing   | 698.533.457,07        | 660.655.576,81        |
| Opeisbare passiva op korte of lange termijn (excl. rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "uitgestelde belastingen")   | -283.146.873,87       | -283.969.260,96       |
| <b>NETTO-ACTIVA EXCLUSIEF DE "TOEGELATEN AFDEKKINGSINSTRUMENTEN" EN "UITGESTELDE BELASTINGEN", INCLUSIEF DE "REËLE WAARDE VAN DE LEASINGVORDERINGEN" EPRA NAW</b>                            | <b>415.386.583,20</b> | <b>376.686.315,85</b> |
| <b>Nettowaarde per aandeel <sup>(1)</sup>, exclusief de rubriek "toegelaten afdekkingsinstrumenten en "uitgestelde belastingen" en inclusief de "reële waarde van de leasingvorderingen"</b> | <b>€ 19,19</b>        | <b>€ 18,47</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 31 maart 2020 beschikte de Vennootschap over 878 eigen aandelen.

### 3.1.7 EPRA PERFORMANCE INDICATOREN

*Vermelde bedragen in euro*

| Periode afgesloten op  | 31 maart 2020 | 31 maart 2019    |
|--|---------------|------------------|
| EPRA winst (in €/aandeel)  | € 0,25        | € 0,24           |
| Aangepaste EPRA-winst (in €/aandeel) <sup>(1)</sup>              | € 0,23        | € 0,22           |
| EPRA kostratio (incl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)     | 14,50%        | 10,02%           |
| EPRA kostratio (excl. rechtstreekse leegstandskosten) (in %)     | 14,50%        | 10,02%           |
| Periode afgesloten op  | 31 maart 2020 | 31 december 2019 |
| EPRA netto actiefwaarde (NAW) (in €/aandeel)                     | € 19,19       | € 18,47          |
| EPRA tripple netto actiefwaarde (NNNAW) (in €/aandeel)           | € 16,71       | € 15,94          |
| EPRA net reinstatement value (NRV) (in €/aandeel) <sup>(3)</sup> | € 17,35       | € 16,77          |
| EPRA net tangible assets (NTA) (in €/aandeel) <sup>(3)</sup>     | € 16,81       | € 16,25          |
| EPRA net disposal value (NDV) (in €/aandeel) <sup>(3)</sup>      | € 16,71       | € 15,94          |
| EPRA netto initieel rendement (NIR) (in %)                       | 4,88%         | 5,15%            |
| EPRA aangepast NIR (in %)  | 4,92%         | 5,20%            |
| EPRA huurleegstandsgraad (in %) <sup>(2)</sup>                   | 0,00%         | 0,00%            |

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

(2) Care Property Invest loopt slechts een leegstandsrisico in het project "Tilia", te Gullegem. Voor de overige projecten wordt het risico bij de tegenpartij gelegd en ontvangt de Vennootschap de canon/huur, ongeacht het voorkomen van een bepaalde leegstand. Op 31 maart 2020 is er geen leegstand voor het project "Tilia".

(3) Dit betreffen nieuwe EPRA performance indicatoren ter vervanging van de NAW en de NNNAW.

## 4. Vooruitzichten

De schuldgraad, berekend conform artikel 13, §1, 2° van het GVV-KB, bedraagt 45,85% op 31 maart 2020. 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.

### 4.1 Hypotheses

Op basis van de balans en de staat van het globaal resultaat van het boekjaar 2019 en het eerste kwartaal van 2020 werd een prognose gemaakt van de vooruitzichten voor de volgende boekjaren, in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid van de Vennootschap en op een vergelijkbare wijze als de historische financiële informatie.

De volgende hypothesen worden gebruikt als standpunt:

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

- Verhoging van de werkingskosten van de Vennootschap;
- Nieuwe projecten worden voorlopig gefinancierd met eigen middelen uit de operationele activiteiten en bijkomende nieuwe kredietlijnen of de inkomsten uit uitgifte van schuldpapier;
- De financiële kosten liggen in lijn met de stijging van de financieringen gedurende het boekjaar 2019 en het eerste kwartaal van 2020.

Er werd tevens rekening gehouden met additionele financieringskosten voor acquisities in het tweede kwartaal van 2020.

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

- De huurinkomsten werden verhoogd door de jaarlijkse indexatie en de impact van nieuwe investeringen;
- Verdere schommelingen van de reële waarde van zowel de vastgoedbeleggingen als de financiële instrumenten werden niet verwerkt, aangezien deze moeilijk te voorspellen zijn en bovendien geen invloed hebben op het uiteindelijke resultaat. In het kader van de uitbraak van het coronavirus in 2020 ziet de Vennootschap tot op heden geen impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De toegenomen volatiliteit van de rentevoeten kan mogelijk wel een invloed hebben op de reële waarde van de financiële instrumenten;
- De Vennootschap verwacht geen impact van eventuele dubieuze debiteuren;
- Gelet op het "triple net"-karakter<sup>(1)</sup> van de overeenkomst werden er geen onderhoudskosten in rekening genomen voor de vastgoedbeleggingen. Ondanks het feit dat de financiële leaseovereenkomsten eveneens "triple net"-overeenkomsten zijn, werd hiervoor toch een beperkte provisie aangelegd.

### 4.2 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 45,85% op 31 maart 2020.

De Vennootschap verwacht dat de schuldgraad gedurende het boekjaar 2020 zal toenemen door bijkomende investeringen en het verder afwerken van de projecten die zich in ontwikkeling bevinden.

(1) Uitgezonderd het project "Les Terrasses du Bois" te Watermaal-Bosvoorde waarvoor een "double net"-overeenkomst op lange termijn afgesloten werd. Hiervoor wordt het risico van de grote onderhoudskosten gedragen door Care Property Invest.

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.

#### **4.3 Conclusie vooruitzichten dividend en uitkeerbaar resultaat**

Rekening houdend met de huidige economische situatie en het effect ervan op de resultaten van de Vennootschap zou zij bij een negatief resultaat niet verplicht zijn een vergoeding voor het kapitaal uit te keren. De Vennootschap stelt op basis van de huidige bestaande overeenkomsten, behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2020, een stijging in het uitkeerbaar resultaat en de dividendbetaling voorop. De Vennootschap handhaaft dan ook de door haar gegeven guidance inzake huurinkomsten van minstens € 35 miljoen. Dit zou resulteren in een aangepaste EPRA-winst per aandeel van € 0,93. Care Property Invest heeft de intentie om over boekjaar 2020 een brutodividend uit te keren van minstens € 0,80 per aandeel.

Na aftrek van roerende voorheffing van 15% betekent dit een nettodividend van € 0,68 per aandeel. De Vennootschap heeft bij het maken van deze oefening gerekend op een totaal aan investeringen ten belope van € 55 miljoen die huurinkomsten opleveren vanaf 1 juli 2020 met een yield van 4,5% en een keuzedividend met een succesratio (56%) gelijkaardig aan dit van 2019. Daarnaast onderzoekt zij de mogelijkheid van een keuzedividend.

## **5. Voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar**

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 beschreven van pagina 8 tot en met 19 in het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 blijven gelden voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2020. Het Jaarlijks Financieel Verslag 2019 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).



**De gegevens opgenomen in dit communiqué werden niet onderworpen aan het nazicht door de commissaris.**

#### *Voorzichtigheid inzake vooruitzichten*

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

De tussentijdse verklaring van de raad van bestuur eerste kwartaal 2020 is beschikbaar op de website van de Vennootschap, [www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be).

Voor alle bijkomende informatie:



**Filip Van Zeebroeck**  
CFO / Lid van het Directiecomité  
E [filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be](mailto:filip.vanzeebroeck@carepropertyinvest.be)



**Peter Van Heukelom**  
CEO / Gedelegeerd bestuurder  
E [peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be](mailto:peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

**Care Property Invest NV**  
Horstebaan 3  
2900 Schoten  
T +32 3 222 94 94  
F +32 3 222 94 95  
E [info@carepropertyinvest.be](mailto:info@carepropertyinvest.be)  
[www.carepropertyinvest.be](http://www.carepropertyinvest.be)

#### **Over Care Property Invest**

Care Property Invest NV is een Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV) naar Belgisch recht. Care Property Invest helpt zorgondernemers hun projecten te realiseren door kwalitatief en maatschappelijk verantwoord vastgoed op maat van de eindgebruikers aan te bieden, en dit vanuit een solide organisatie. Voor haar aandeelhouders streeft zij steeds een stabiel langetermijnrendement na.

Het aandeel Care Property Invest viert dit jaar zijn **24e verjaardag op Euronext Brussels**. Het aandeel staat genoteerd onder de naam **CPINV** en draagt de volgende **ISIN-Code: BE0974273055**. Sinds december 2016 is het aandeel een constituent van de **Belgium Bel Mid Index** en werd zij lid van **EPRA**.

In september 2019 mocht zij haar **derde EPRA BPR Gold Award** in ontvangst nemen.

Vanaf 1 november 2019 is het aandeel eveneens een constituent van de **Euronext Next 150 Index**.