

Verslag van de Commissaris
inzake de kapitaalverhoging door
middel van de inbreng in natura en de
uitgifte van nieuwe aandelen door de
naamloze vennootschap

Care Property Invest

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Venoot

*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

15 januari 2020

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	3
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	5
4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding	6
5. Controle van de inbreng	8
6. Uitgifte van nieuwe aandelen	8
7. Besluiten	11

Bijlage:

1. Ontwerp van bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 7:179, §1, eerste lid en artikel 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging van de naamloze vennootschap Care Property Invest, een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, door middel van inbreng in natura van een onroerend goed door New Beagency bv en de uitgifte van nieuwe aandelen, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

1.1. Juridische verwijzingen

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 4 december 2019 brengen wij verslag uit als Commissaris over de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal in Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), door middel van een inbreng in natura van een onroerend goed door New Beaugency bv, die zal worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal op 15 januari 2020.

Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur, waarin deze zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoordt voor de Vennootschap, de inbreng in natura beschrijft, de waardering van de inbreng in natura motiveert, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De werkzaamheden met betrekking tot het ontwerp van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur en de inlichtingen die ons werden overhandigd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) te beoordelen of de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn, (ii) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng (en de daartoe aangewende waarderingmethoden van de inbreng in natura ter beoordeling of de waardebepalingen waartoe deze methodes leiden, minstens overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde en met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen), (iii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, (iv) evenals van de rechtvaardiging van de uitgifteprijs en (v) van de impact van de transactie op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van aandeelhouders.

1.2. Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het ontwerpverslag dat het belang van de inbreng in natura voor de Vennootschap rechtvaardigt, een beschrijving en gemotiveerde waardering bevat, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, dat specifiek de uitgifteprijs rechtvaardigt en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschrijft, en dat ons ter onderzoek, met het oog op het opstellen van dit commissarisverslag, wordt bezorgd.

De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het corrigeren van belangrijke fouten in het verslag en dient in de bevestigingsbrief te vermelden dat alle niet-gecorrigeerde fouten die worden opgemerkt tijdens onze opdracht, afzonderlijk of in hun geheel, geen significante invloed hebben op hun verslag.

De Raad van Bestuur is er in voorkomend geval voor verantwoordelijk dat zij in het finale bijzonder verslag van de Raad van Bestuur verantwoordt waarom zij van de conclusie van ons verslag met betrekking tot het ontwerpverslag afwijkt.

1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

De Commissaris voert de opdracht uit overeenkomstig de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren met betrekking tot de inbreng in-natura en quasi-inbreng en de technische nota over de inbrengen in natura van 25 maart 2019. De opdracht in het kader van een inbreng in natura bestaat uit het beoordelen van de ingebrachte elementen, met als doel de mogelijke overwaarderings van de inbreng in het verslag van de Commissaris te identificeren en deze te communiceren, zodat de Raad van Bestuur, de aandeelhouders, en derden voldoende geïnformeerd zijn, en in staat zijn om een weloverwogen beslissing te nemen. Daarom dient de Commissaris ervoor te zorgen dat de beoordeling van de ingebrachte elementen leidt tot een waarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, desgevallend vermeerderd met de uitgiftepremie. We kunnen ons niet uitspreken over de legitimiteit en billijkheid van de voorgestelde transactie.

Deze opdracht omvat de uitvoering van procedures om bewijsmateriaal te verzamelen over de waardering van de inbreng en de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt. De keuze van de toegepaste procedures wordt bepaald door de Commissaris, met inbegrip van de beoordeling van de risico's dat de waardering van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, significante afwijkingen bevatten, ongeacht of deze nu het gevolg zijn van fraude of het gevolg zijn van fouten.

Bij het uitvoeren van deze risicobeoordeling houdt de Commissaris rekening met de interne controle van de Vennootschap die relevant is voor de beoordeling van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een controle beoordeelt ook de geschiktheid van de geselecteerde waarderingsregels en de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gedane boekhoudkundige schattingen.

Met betrekking tot de uitgifte van nieuwe aandelen is het onze opdracht om op basis van onze beoordeling een conclusie te formuleren over de financiële en boekhoudkundige gegevens in het rapport van de Raad van Bestuur.

Wij voeren deze beoordeling uit in overeenstemming met de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten ISRE 2410 en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden.

Een beoordelingsopdracht of beperkt nazicht bestaat hoofdzakelijk uit informatieverzoeken aan het personeel van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden en de uitvoering van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures.

De reikwijdte van deze werkzaamheden is veel beperkter dan deze van een volkomen controle die wordt uitgevoerd in overeenstemming met International Standards on Auditing (ISA's). Bijgevolg biedt een beperkt nazicht ons niet de zekerheid dat we alle materiële feiten hebben geïdentificeerd die een volkomen controle zou identificeren. Dienovereenkomstig geven wij geen auditoordeel over deze boekhoudkundige en financiële informatie in het verslag van de Raad van Bestuur.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De naamloze vennootschap Care Property Invest, met maatschappelijke zetel te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n° 0456.378.070 (RPR Antwerpen), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht.

De Vennootschap werd opgericht op 30 oktober 1995 bij akte verleden voor notaris Jan Boeykens, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 21 november 1995 onder het nummer 19951121/176.

Het huidige maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 121.338.541,37 en wordt vertegenwoordigd door 20.394.746 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/20.394.746ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 18 december 2019 bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens, nog bekend te maken in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

2.2. Identiteit van de inbrengers - beschrijving van de verrichting

De inbrenger is New Beaagency bv, met maatschappelijke zetel te 7321 Bernissart (Blaton), Rue d'Ellezelles 57 en ondernemingsnummer 0891.267.969 (Bergen - Charleroi, afdeling Doornik) (de "Inbrenger"), opgericht op 26 juli 2007 bij akte verleden voor notaris Edouard Jacmin, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 14 augustus 2007 onder het nummer 07120876.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap opgesteld op datum van 15 januari 2020, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met EUR 16.364.580 door een inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Beschrijving van de verrichting

De Inbrenger is eigenaar van een onroerend goed, bestaande uit een terrein waarop zich een bestaand woonzorgcentrum bevindt met een huidige capaciteit van 93 woongelegenheden (bestaande uit 89 ROB-bedden en 4 CVK-bedden) en een groep van 11 erkende assistentiewoningen, gelegen aan de Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart (Blaton), gekadastreerd onder Bernissart, 5de divisie, sectie C, nummer 357/H, met een oppervlakte van 4.930 m² (het "Onroerend Goed").

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan de triple net erfpachtovereenkomst (de "Erfpachtovereenkomst") die zal worden gesloten tussen de Inbrenger (als erfpachtnemer) en de Vennootschap (als erfpachthouder) met betrekking tot het Onroerend Goed voor een initiële termijn van 27 jaar. De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de erfpachthouder met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse huurprijs (canon) bedraagt EUR 818.229 (de "Referentiecanon") en deze zal jaarlijks geïndexeerd worden.

Belang van de voorgenomen transactie

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de voorgestelde transactie in het belang is van de Vennootschap, aangezien de Vennootschap met deze nieuwe investering in New Beaagency haar portefeuille verder uitbreidt. Dit project vormt samen met de beoogde inbreng van het woonzorgcentrum La Reposée, gelegen te Cuesmes, het derde en het vierde project voor de Vennootschap in Wallonië. De Vennootschap wenst ook in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met zorgvastgoed zowel in het Vlaams, Waals als Brussels Hoofdstedelijk Gewest en elders in Europa. Na deze investering zal de Belgische vastgoedportefeuille bestaan uit 112 projecten en het eigen vermogen stijgen met circa EUR 33,6 miljoen.

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap heeft betrekking op vastgoed, zoals vermeld in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (wat het Vlaams Gewest betreft), of buiten het Vlaams Gewest, projecten gelijkaardig hieraan. Deze verwerving kadert dus binnen dit doel. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed, door haar ligging in Wallonië, bijgevolg perfect in de strategie van de Vennootschap past.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Op 30 september 2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 48,88%. Na de Inbreng zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 47,43% bedragen¹. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande (des)investeringen, de bedrijfsresultaten, de waardering van de rente-indekkingen en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad. Dit biedt de Vennootschap tevens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

In ruil voor de inbreng in natura zal de Vennootschap in totaal 609.092 nieuwe aandelen uitgeven, zonder vermelding van nominale waarde.

Voor de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft de Raad van Bestuur de uitgifteprijs gerechtvaardigd en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschreven in zijn verslag opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De rechtvaardiging van deze uitgifteprijs en de uitgevoerde werkzaamheden worden vermeld onder titel 6 van dit verslag.

¹ Eveneens rekening houdend met de verwerving van een zorgresidentie in Zelhem en een zorgresidentie in ontwikkeling in Zutphen, zoals aangekondigd in het persbericht van 25 november 2019, respectievelijk 19 december 2019.

3. Beoordeling van de beschrijving en waardering van de inbreng in natura

3.1. Beschrijving van de inbreng in natura

We hebben de beschrijving van de inbreng in natura onderzocht zoals deze wordt besproken in paragraaf 2.3 van dit verslag.

De beschrijving van de ingebrachte activa en passiva voldoet aan de normale regels van duidelijkheid en nauwkeurigheid.

3.2. Waardering van de inbreng in natura

In het kader van de inbreng zal de Inbrenger het Onroerend Goed inbrengen in Care Property Invest, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen, zonder opleg in geld, door Care Property Invest. De overdracht van eigendom van het Onroerend Goed zal plaatsvinden op de dag van de inbreng, met uitwerking op de dag van de inbreng.

De inbrengwaarde van het Onroerend Goed, de uitgifteprijs en het aantal nieuw uit te geven aandelen door Care Property Invest nv aan de Inbrenger naar aanleiding van de inbreng in het kader van de kapitaalverhoging, zijn bepaald in functie van de basisprincipes beschreven hierna en onder titel 4 van dit verslag.

Om het aantal aandelen Care Property Invest nv te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de inbrengwaarde van het Onroerend Goed conventioneel bepaald op EUR 16.364.580. Deze inbrengwaarde van het Onroerend Goed (in haar huidige staat) werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op de Referentiecannon. De inbrengwaarde wordt tussen de partijen beschouwd als een waarde "vrij op naam", wat betekent dat deze waardering alle registratierechten, BTW, taksen en alle mogelijke kosten (o.a. notariskosten) omvat die verbonden zijn aan de inbreng, met uitzondering van de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke deskundige van de Vennootschap met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het Onroerend Goed, is deze per 12 december 2019. De deskundige heeft op 9 januari 2020 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit actief, geen nieuwe waardering vereist is. Uit het verslag van Stadim, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, blijkt dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed in lijn schat met de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

De door de partijen vastgestelde waarderingsmethoden voor de inbreng in natura worden gerechtvaardigd door de beginselen van bedrijfseconomie, leiden tot een waarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen vermeerderd met de uitgiftepremie, zodat de inbreng in natura niet wordt overgewaardeerd.

4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Om het aantal aandelen Care Property Invest nv te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de inbrengwaarde van het Onroerend Goed conventioneel bepaald op EUR 16.364.580. Deze waarde sluit aan bij de reële waarde van het Onroerend Goed zoals bepaald door de waarderingdeskundige aangesteld door de Raad van Bestuur met het oog op de schatting van het Onroerend Goed. De Raad van Bestuur stelt voor om de inbreng te vergoeden door uitgifte van 609.092 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Waardering van de aandelen van Care Property Invest nv

De inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen"). Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de inbrengwaarde van EUR 16.364.580 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt gebaseerd op de volume-gewogen gemiddelde aandelenprijs (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de "VWAP") van de Vennootschap van vijf beursdagen vóór de datum van inbreng (de datum van inbreng niet inbegrepen), min het aangekondigd bruto-dividend voor het boekjaar 2019 waarvan de coupon zal worden onthecht van de bestaande aandelen in de Vennootschap vóór de datum van de inbreng, en min een korting van 6,5% (de "Uitgifteprijs").

De Uitgifteprijs is gelijk aan (afgerond) EUR 26,87. Deze Uitgifteprijs werd bepaald (i) op basis van de VWAP van de Vennootschap van vijf beursdagen vóór de datum van inbreng (de datum van inbreng niet inbegrepen), (ii) min het aangekondigd bruto-dividend voor het boekjaar 2019 zijnde EUR 0,77 op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2019 zoals vermeld in het persbericht van 6 november 2019 voor de eerste 4 beursdagen aangezien de coupon van de bestaande aandelen in de Vennootschap werd onthecht op 13 januari 2020 na beurs en de aftrek van de couponwaarde reeds gereflecteerd wordt in de VWAP van de vijfde beursdag, en (iii) min een korting van 6,5%.

De Raad zal naar aanleiding van de inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 15 januari 2020 overgaan tot de uitgifte van 609.092 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de OGVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De Vennootschap hanteert voor doeleinden van de inbreng de datum van inbreng als peildatum.

Ter informatie, de netto-waarde van een aandeel (IFRS) van Care Property Invest op 30 september 2019 bedraagt EUR 12,35 en de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Care Property Invest op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging bedroeg EUR 29,31. Derhalve is de bepaling van de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen steeds in overeenstemming met de GVV-Wet.

Overigens dienen overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet de onroerende goederen van de Vennootschap en haar dochters, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van

de waardering van de portefeuille en voor zover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochters werd met referentiedatum per 30 september 2019 gewaardeerd door Stadim (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen).

De Vennootschap heeft bij brief van 9 januari 2020 vanwege Stadim, de vastgoeddeskundige van de Vennootschap de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

Op datum van dit verslag wordt het kapitaal ad EUR 121.338.541,37 van de Vennootschap vertegenwoordigd door 20.394.746 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Hierdoor bedraagt de fractiewaarde van een aandeel (afgerond op de eurocent) EUR 5,95, terwijl de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen EUR 26,87 bedraagt.

De Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap en geven recht op dividenden vanaf 1 januari 2020.

Er worden geen andere of bijzondere voordelen toegekend als tegenprestatie voor de inbreng.

5. Controle van de inbreng

Wij hebben de inbreng gecontroleerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van de inbreng in natura en de technische nota met betrekking op inbreng in natura van 25 maart 2019. De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

We wensen specifiek de aandacht te vestigen op het feit dat de opdracht van de Commissaris in het kader van een inbreng in natura erin bestaat de waardering van het ingebrachte bestanddeel te beoordelen met als objectief elke overwaardering van de inbreng te identificeren en te vermelden in zijn verslag, zodanig dat de Raad van Bestuur, aandeelhouders, en derden voldoende zijn ingelicht en met kennis van zaken beslissingen kunnen nemen. Vervolgens dient de Commissaris te controleren of de waardering van de ingebrachte bestanddelen leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de nominale waarde of, bij gebrek aan een nominale waarde, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met de uitgiftepremie van de tegen de inbreng uit te geven aandelen. De Commissaris kan geen uitspraak doen over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na datum van opstelling van het waarderingsverslag van de inbreng en:

- Die van die aard zijn om de beschrijving of de waardering van de inbreng te beïnvloeden.
- Of die van die aard zijn om op significante wijze de financiële situatie en toekomstige resultaten van het bedrijf te beïnvloeden.

Op basis van de gedane werkzaamheden besluiten we dat de beschrijving van de inbreng beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid, dat de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt en dat de in te brengen bestanddelen, mits toepassing van deze waarderingsmethode, niet overgewaardeerd zijn.

6. Uitgifte van nieuwe aandelen

In zijn ontwerp van bijzonder verslag van 15 januari 2020 opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft de Raad van Bestuur zijn intentie uitgedrukt om 609.092 Nieuwe Aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in natura van een bedrag van EUR 16.364.580.

Rechtvaardiging door de Raad van Bestuur van de uitgifte van nieuwe aandelen en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders

Aangaande de rechtvaardiging van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen verwijzen we naar paragraaf 2.3 van dit verslag.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 12 en volgende aangehecht. Coupon nr. 11 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2019 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020).

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en aan dezelfde economische voorwaarden (waaraan dezelfde rechten zijn verbonden) als de bestaande aandelen in de Vennootschap (met dien verstande dat de coupon met betrekking tot de winst van het boekjaar 2019, voorafgaand aan de Inbreng, van de aandelen in de Vennootschap zal worden onthecht) zodat de Inbrenger de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een lock-up van toepassing is) vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels en Euroclear, onmiddellijk na de Inbreng.

De uitgifte van 609.092 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 2,90% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, maar niet tot een verwatering van de EPRA winst. Er zou immers verwatering kunnen optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 15 januari 2020, maar de nieuwe aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2020. Het dilutief effect op de EPRA winst per aandeel bedraagt -0,53% per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 september 2019 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan EUR 12,35, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2019 (met inbegrip van het dividend).

Beoordeling van de verrichting

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 15 januari 2020 nagekeken om een conclusie te kunnen uitspreken over de getrouwheid en toereikendheid van de financiële en boekhoudkundige gegevens in dat verslag, in al hun belangrijke aspecten.

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten "ISRE 2410" en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden.

De tussentijdse balans van de Vennootschap op 30 september 2019 werd onderworpen aan een beoordeling in overeenstemming met de internationale auditstandaard ISRE 2410 "Beoordeling van de tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit".

Op basis van onze beoordeling hebben we geen feiten vastgesteld die suggereren dat de boekhoudkundige en financiële gegevens in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, waarin de rechtvaardiging voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, niet getrouw en toereikend zijn, in al hun materiële aspecten.

7. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van EUR 16.364.580 door New Beaugency bv tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv ("de Vennootschap"), bestaat erin een terrein waarop zich een bestaand woonzorgcentrum bevindt met een huidige capaciteit van 93 woongelegenheden en een groep van 11 erkende assistentiewoningen, gelegen aan de Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart (Blaton), gekadastreerd onder Bernissart, 5de divisie, sectie C, nummer 357/H, met een oppervlakte van 4.930 m², in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

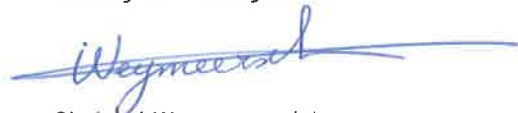
Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:

1. De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura, de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019 en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. De Raad van Bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. De voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met de waarde ad EUR 16.364.580 die in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur is vermeld, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;
4. Op basis van onze beoordeling geen feiten werden vastgesteld die doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, dat de rechtvaardiging bevat voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, in alle aspecten van materieel zijnde belang niet getrouw en toereikend zijn;
5. De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 609.092 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.

Wij willen er tenslotte specifiek aan herinneren dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

Brussel, 15 januari 2020

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cv
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Christel Weymeersch*
Venoot
*Handelend in naam van een bv



Christophe Boschmans
Bestuurder

1 BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

1.1 BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Bij overeenkomst van 12 december 2019 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat de Inbrenger overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst het Onroerend Goed aan de Vennootschap zal overdragen door middel van inbreng in natura.

De Raad stelt voor om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen door middel van inbreng in natura van het hierna beschreven onroerend goed (de "**Inbreng**"):

een onroerend goed, bestaande uit een terrein waarop zich een bestaand woonzorgcentrum bevindt met een huidige capaciteit van 93 woongelegenheden (bestaande uit 89 ROB-bedden en 4 CVK-bedden) en een groep van 11 erkende assistentiewoningen, gelegen te Rue d'Ellezelles 57, 7321 Blaton gekadastraerd onder Bernissart, 5de divisie, sectie C, nummer 357/H, met een oppervlakte van 4.930 m² (het "**Onroerend Goed**").

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan de triple net erfpachtovereenkomst ("de **Erfpachtovereenkomst**") die zal worden gesloten tussen de Inbrenger (als erfpachtnemer) en de Vennootschap (als erfpachthouder) met betrekking tot het Onroerend Goed voor een initiële termijn van 27 jaar. De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de erfpachthouder met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse huurprijs (canon) bedraagt EUR 818.229 (de "**Referentiecanon**") en deze zal jaarlijks geïndexeerd worden, waarbij de gezondheidsindex van december 2019 als aanvangsindex zal worden gehanteerd.

1.2 WAARDERING VAN DE TRANSACTIE

De totale Inbreng wordt gewaardeerd op een bedrag van EUR 16.364.580 (de "**Inbrengwaarde**").

Deze Inbrengwaarde van het Onroerend Goed (in haar huidige staat) werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op de Referentiecanon. De Inbrengwaarde van EUR 16.364.580 wordt tussen de partijen beschouwd als een waarde "vrij op naam", wat betekent dat deze waardering alle registratierechten, BTW, taksen en alle mogelijke kosten (o.a. notariskosten) omvat die verbonden zijn aan de Inbreng, met uitzondering van de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke deskundige van de Vennootschap met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds 2.500.000 EUR. De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het Onroerend Goed, is deze per 12 december 2019. De deskundige heeft op 9 januari 2020 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit actief, geen nieuwe waardering vereist is. Uit het verslag van Stadim, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, blijkt dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed in lijn schat met de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

1.3 VERGOEDING VAN DE INBRENG

De Inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de "**Nieuwe Aandelen**"). Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 16.364.580 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2° van de GVV-Wet mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier (4) maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de OGCV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De Vennootschap hanteert voor doeleinden van de Inbreng de datum van Inbreng als peildatum.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt gebaseerd op de volume-gewogen gemiddelde aandelenprijs (VWAP) van de Vennootschap van vijf (5) beursdagen vóór de Datum van Inbreng (de Datum van Inbreng niet inbegrepen), min het aangekondigd bruto-dividend voor het boekjaar 2019 waarvan de coupon zal worden onthecht van de bestaande aandelen in de Vennootschap vóór de Datum van de Inbreng, en min een korting van 6,5% (de "**Uitgifteprijs**").

De Uitgifteprijs is gelijk aan (afgerond) EUR 26,87. Deze Uitgifteprijs werd bepaald (i) op basis van de VWAP van de Vennootschap van vijf beursdagen vóór de datum van inbreng (de datum van inbreng niet inbegrepen), (ii) min het aangekondigd bruto-dividend voor het boekjaar 2019 zijnde EUR 0,77 op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2019 zoals vermeld in het persbericht van 6 november 2019 voor de eerste 4 beursdagen aangezien de coupon van de bestaande aandelen in de Vennootschap werd onthecht op 13 januari 2020 na beurs en de aftrek van de couponwaarde reeds gereflecteerd wordt in de VWAP van de vijfde beursdag, en (iii) min een korting van 6,5%.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van ongeveer 26,87 EUR niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2019 (12,35 EUR per aandeel enerzijds, en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng (29,31 EUR) anderzijds. Zodoende wordt artikel 26 §2, 2° van de GVV-Wet nageleefd.

De Raad zal naar aanleiding van de Inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 15 januari 2020 overgaan tot de uitgifte van 609.092 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

Overigens dienen overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet de onroerende goederen van de Vennootschap en haar dochters, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille en voor zover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar dochters werd met referentiedatum per 30 september 2019, respectievelijk 25 november 2019 en 19 december 2019 (m.b.t. de verwervingen na 30 september 2019) gewaardeerd door Stadim (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen).

De Vennootschap heeft bij brief van 9 januari 2020 vanwege Stadim, de vastgoeddeskundige van de Vennootschap, de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

1.4 BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 12 en volgende aangehecht. Coupon nr. 11 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2019 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht. De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020).

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en aan dezelfde economische voorwaarden (waaraan dezelfde rechten zijn verbonden) als de bestaande aandelen in de Vennootschap (met dien verstande dat de coupon met betrekking tot de winst van het boekjaar 2019, voorafgaand aan de Inbreng, van de aandelen in de Vennootschap zal worden onthecht) zodat de Inbrenger de Nieuwe Aandelen (met uitzondering van het aantal aandelen waarop een lock-up van toepassing is) vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels en Euroclear, onmiddellijk na de Inbreng.

Overeenkomstig artikel 1, 5. a) van de Verordening 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, moet geen prospectus worden opgesteld in het kader van de aanvraag tot de toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op Euronext Brussels. Er is met toepassing van voormeld artikel immers geen prospectus vereist voor de toelating tot de verhandeling van effecten die fungibel zijn met effecten die reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt zijn toegelaten, mits deze effecten over een periode van twaalf maanden minder dan 20% vertegenwoordigen van het aantal effecten dat reeds tot de handel op dezelfde gereguleerde markt is toegelaten, wat *in casu* het geval is.

1.5 BEDRAG KAPITAALVERHOOGING

De Raad stelt voor het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 609.092 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen in de Vennootschap, zijnde ongeveer 5,95 EUR per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg 3.623.792,86 EUR. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen in de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. 16.364.580 EUR) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. 3.623.792,86 EUR) zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt op een onbeschikbare rekening "uitgiftepremies", zijnde aldus 12.740.787,14EUR, die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals voorzien in de statuten.

Het verschil van 24,35 EUR tussen de Inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrengers worden kwijtgescholden.

1.6 WEERSLAG VAN DE INBRENG OP DE TOESTAND VAN DE VROEGERE AANDEELHOUDERS

Op datum van dit verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap 121.338.541,37 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 20.394.746 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van ongeveer 26,87 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging, samen met de inbreng van het woonzorgcentrum La Reposée BV gelegen te Rue du chemin de fer 1, 7033 Cuesmes (Mons), gekadastréerd onder Mons, 6e divisie Cuesmes, sectie B, nummer 0624/X, zoals uiteengezet in de inbrengovereenkomst met betrekking tot dat onroerend goed, gesloten tussen de Vennootschap en La Reposée BV (de **Inbreng La Reposée**) die op dezelfde dag als de Inbreng zal plaatsvinden, in totaal 1.250.376 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het maatschappelijk kapitaal in totaal verhoogd worden met 7.439.112,02 EUR, en dus van 121.338.541,37 EUR gebracht worden op 128.777.653,39 EUR vertegenwoordigd door 21.645.122 aandelen.

De uitgifte van 609.092 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 2,90% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, maar niet tot een verwatering van de EPRA winst. Er zou immers verwatering kunnen optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 15 januari 2020, maar de nieuwe aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2020. Het dilutief effect op de EPRA winst per aandeel bedraagt - 0,53% per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 september 2019 zal er geen financiële verwatering zijn van de bestaande aandeelhouders wat de netto-waarde per aandeel betreft, aangezien de Uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen in elk geval hoger zal zijn dan 12,35 EUR, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2019 (met inbegrip van het dividend).

2 TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschap heeft op 16 mei 2018 een machtiging verleend aan de Raad om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 114.961.266,36. De buitengewone algemene vergadering van 18 december 2019 heeft deze machtiging die werd toegekend op de algemene vergadering van 16 mei 2018 verder uitgebreid tot alle mogelijkheden die onder de toepasselijke regelgeving zijn toegelaten. De machtiging werd verleend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie van de statutenwijziging beslist door de algemene vergadering van 16 mei 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De statutenwijziging werd gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 12 juni 2018.

De Raad heeft sindsdien tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) 108.583.991,35EUR bedraagt. Na deze verrichting, samen met de beoogde Inbreng La Reposée die op dezelfde dag als de Inbreng zal plaatsvinden, zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal 101.144.879,33 EUR bedragen.

3 VERANTWOORDING BELANG VAN DE TRANSACTIE VOOR DE VENNOOTSCHAP

De Raad is van oordeel dat de voorgestelde Transactie in het belang is van de Vennootschap, aangezien de Vennootschap met deze nieuwe investering in New Beaugency haar portefeuille verder uitbreidt. Dit project vormt samen met de beoogde Inbreng La Reposée, het derde en vierde project voor de Vennootschap in Wallonië. De Vennootschap wenst ook in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met zorgvastgoed zowel in het Vlaams, Waals als Brussels Hoofdstedelijk Gewest en elders in Europa. Na deze investering zal de Belgische vastgoedportefeuille bestaan uit 112 projecten en het eigen vermogen stijgen met circa 33,6 miljoen euro.

Het maatschappelijk doel van de Vennootschap heeft betrekking op vastgoed, zoals vermeld in het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (wat het Vlaams Gewest betreft), of buiten het Vlaams Gewest, projecten gelijkaardig hieraan. Deze verwerving kadert dus binnen dit doel. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed, door haar ligging in Wallonië, bijgevolg perfect in de strategie van de Vennootschap past.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Op 30 september 2019 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 48,88%. Na de Inbreng, samen met de Inbreng La Reposée zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 47,43% bedragen¹. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande (des)investeringen, de bedrijfsresultaten, de waardering van de rente-indekkingen en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad. Dit

¹ Eveneens rekening houdend met de verwerving van een zorgresidentie in Zelhem en een zorgresidentie in ontwikkeling in Zutphen, zoals aangekondigd in het persbericht van 25 november 2019, respectievelijk 19 december 2019.

biedt de Vennootschap tevens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde Transactie naar het oordeel van de Raad verantwoord en in het belang van de Vennootschap.

4 CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR

Overeenkomstig artikel 7:197 §1, tweede lid van het WVV, heeft de Vennootschap Ernst & Young, Bedrijfsrevisoren, als commissaris van de Vennootschap, gevraagd een verslag op te stellen betreffende de voorgestelde Transactie. Dit verslag is als bijlage bij onderhavig verslag gevoegd.

De conclusie van het verslag van de commissaris, waarin een beschrijving wordt gegeven van de (waardering van de) Inbreng, de waarderingsmethodes en de werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de Inbreng, luidt als volgt:

De inbreng in natura voor een bedrag van EUR 16.364.580 door New Beaagency bv tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv ("de Vennootschap"), bestaat erin een terrein waarop zich een bestaand woonzorgcentrum bevindt met een huidige capaciteit van 93 woongelegenheden en een groep van 11 erkende assistentiewoningen, gelegen aan de Rue d'Ellezelles 57, 7321 Bernissart (Blaton), gekadaastreerd onder Bernissart, 5de divisie, sectie C, nummer 357/H, met een oppervlakte van 4.930 m², in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn wij van oordeel dat:

De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura, de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019 en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. De Raad van Bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;

2. De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;

3. De voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met de waarde ad EUR 16.364.580 die in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur is vermeld, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;

4. Op basis van onze beoordeling geen feiten werden vastgesteld die doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, dat de rechtvaardiging bevat voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, in alle aspecten van materieel zijnde belang niet getrouw en toereikend zijn;

5. De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 609.092 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde. De Raad sluit zich eensgezind aan bij de conclusie van het verslag van de commissaris.

Schoten, 15 januari 2020

Voor de Raad,

Naam: Peter Van Heukelom
Functie: Bestuurder

Naam: Willy Pintens
Functie: Bestuurder

1. Verslag van de commissaris overeenkomstig artikel 7:197, §1, tweede lid van het WVV.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS