

Verslag van de Commissaris met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht en de uitgifte van nieuwe aandelen door de naamloze vennootschap Care Property Invest

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot
*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

23 juni 2020

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	2
3. Financiële gevolgen voor de aandeelhouders van de vennootschap en uitgifte van nieuwe aandelen	6
4. Besluiten	8

Bijlage:

1. Ontwerp van bijzonder verslag opgesteld door het bestuursorgaan in overeenstemming met artikel 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe aandelen, door de naamloze vennootschap Care Property Invest conform artikelen 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (de "Kapitaalverhoging"), en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (€).

1. Opdracht

1.1. Juridische verwijzingen

Conform artikel 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV"), dienen wij (i) te verklaren dat de in het ontwerpverslag van het bestuursorgaan van Care Property Invest nv (de "Vennootschap") (de "Raad van Bestuur") overeenkomstig artikel 7:179 en 7:191 WVV en artikel 26, §1, 3^{de} lid van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GVV-wet") met betrekking tot een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, gedateerd 23 juni 2020 (het "Verslag Raad van Bestuur"), opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Dit verslag dient gevoegd te worden bij het Verslag Raad van Bestuur, waarin de Raad van Bestuur inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de transactie (m.i.v. de opheffing van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De werkzaamheden met betrekking tot het Verslag Raad van Bestuur en de inlichtingen die ons werden overhandigd door de Raad van Bestuur, hebben het ons mogelijk gemaakt om te beoordelen of de in het Verslag Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

1.2. Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Verslag Raad van Bestuur, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de transactie (m.i.v. de opheffing van het voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders) voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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 Verslag Raad van Bestuur en met name over de vraag of deze in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Wij voeren deze beoordeling uit in overeenstemming met de internationale norm voor de beoordelingsopdrachten ("ISRE 2410").

Een beoordeling bestaat hoofdzakelijk uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk minder uitgebreid dan een in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA's) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle wel mogelijks zouden worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over deze boekhoudkundige en financiële informatie in het Verslag Raad van Bestuur tot uitdrukking.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Beschrijving van de geplande kapitaalverhoging

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van (A) een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“accelerated bookbuilding”), buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de “US Securities Act”), in (x) de EEA en het Verenigd Koninkrijk, bij (i) gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 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, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de “Prospectusverordening”) en, in voorkomend geval, bij (ii) maximaal 149 natuurlijke personen of rechtspersonen per lidstaat van de EEA (of het Verenigd Koninkrijk) die geen gekwalificeerde beleggers zijn en die inschrijven op een aantal aandelen met een totale tegenwaarde van minimaal EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in de artikelen 1.4, a), b) en d) en 1.5, a) Prospectusverordening, (y) Zwitserland, aan minder dan 100 “gekwalificeerde beleggers” overeenkomstig artikel 10, lid 3 van de Zwitserse wet op de collectieve beleggingsregelingen van 23 juni 2006, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (“CISA”), alsook (z) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen (de “ABB”), en (B) de toelating tot de verhandeling van deze nieuwe aandelen op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (de “Aanbieding”). De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via KBC Securities SA/NV en Belfius Bank SA/NV (samen, de “Managers”). De Raad van Bestuur wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, en wenst hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders.

De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 114.961.266,36. Deze initiële machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad, op 12 juni 2018.

Op de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2019 werd deze initiële machtiging, overeenkomstig artikel 26, §1, 3de lid GVV-Wet, uitgebreid om kapitaalverhogingen toe te laten met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders; deze uitbreiding werd op 14 januari 2020 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

De Raad van Bestuur heeft sinds 12 juni 2018 (d.i. de datum van de bekendmaking van de initiële machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) reeds ten belope van EUR 15.441.141,94 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus EUR 99.520.124,42. De termijn van vijf jaar is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 2.191.821 zou worden uitgegeven, dan zou EUR 13.040.239,05 van het toegestaan kapitaal worden gebruikt, aangezien een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van (afgerond) EUR 5,95 vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en het resultaat afgerond naar boven tot op de eurocent) als kapitaal zal worden ingebracht, zodat na de verrichting nog EUR 86.479.885,37 onder de machtiging van het toegestaan kapitaal beschikbaar zou zijn.

2.2. Structuur van de Aanbieding

Het maximum aantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 2.191.821 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Managers buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in: (x) de EEA en het Verenigd Koninkrijk, bij (i) gekwalificeerde beleggers, zoals gedefinieerd in artikel 2 (e) van de Prospectusverordening en, in voorkomend geval, bij (ii) maximaal 149 natuurlijke personen of rechtspersonen per lidstaat van de EEA (of het Verenigd Koninkrijk) die geen gekwalificeerde beleggers zijn en die inschrijven op een aantal aandelen met een totale tegenwaarde van minimaal EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in de artikelen 1.4, a), b) en d) en 1.5, a) Prospectusverordening, (y) Zwitserland, aan minder dan 100 "gekwalificeerde beleggers" overeenkomstig artikel 10, lid 3 CISA, alsook (z) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen. De Aanbieding zal gebeuren op basis van een op voorhand door de Managers met de Raad van Bestuur besproken en overeengekomen "solicitation, allocation and pricing" protocol, waarbij deze beleggers hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven, kunnen laten blijken, en waarbij hen de mogelijkheid zal worden gegeven om op deze aandelen in te schrijven.

De Raad van Bestuur wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de Raad van Bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WvV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een bedrag lager dan dat maximumbedrag (en dus tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad van Bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen gelijk aan of hoger dan het door de Raad van Bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) het recht (maar niet de verplichting) om, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), het aantal inschrijvingen te beperken of de inschrijvingen te verminderen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 7:181 WvV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een bedrag lager dan dat maximumbedrag (en dus tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de Raad van Bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 23 juni 2020 omstreeks 10.00 uur en eindigt in principe op diezelfde 23 juni 2020. De Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen en zullen dus met coupon nummer 13 en volgende worden uitgegeven en bijgevolg slechts pro rata temporis zullen delen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 29 mei 2020.¹

2.3. Uitgifteprijs - rechtvaardiging

De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met het "solicitation, allocation and pricing" protocol, worden vastgesteld door de Raad van Bestuur (of de, desgevallend, door de Raad van Bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) in overleg met de Managers, onder meer rekening houdend met de resultaten van de hierboven vermelde ABB. De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (afgerond) EUR 5,95.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen in aanmerking komende geïnteresseerde gekwalificeerde beleggers aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de Raad van Bestuur is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en het resultaat afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de Kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare reserverekening geplaatst worden 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. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen.

2.4. Opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders - verantwoording

De Raad van Bestuur is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

¹ Coupon nummer 12, die recht geeft op het pro rata temporis dividend voor het lopende boekjaar van 1 januari 2020 tot en met 28 mei 2020, werd onthecht in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om nieuwe eigen middelen op te halen tegen voorwaarden die gunstiger zijn dan bij een klassieke "rights issue", wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

Om de hierboven vermelde redenen, is de Raad van Bestuur van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

3. Financiële gevolgen voor de aandeelhouders van de vennootschap en uitgifte van nieuwe aandelen

In zijn Verslag Raad van Bestuur van 23 juni 2020, heeft de Raad van Bestuur zijn intentie uitgedrukt om maximaal 2.191.821 nieuwe aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in geld van een (maximaal) bedrag van EUR 13.040.239,05 (excl. uitgiftepremie).

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- ▶ een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- ▶ worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de Raad van Bestuur in samenspraak met de Managers op basis van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in het "solicitation, allocation and pricing" protocol, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsaanvragen werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsaanvragen, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsaanvragen hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met het bovenstaande, zijn de volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat 2.191.821 nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, dan zou de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 14,11 op 31 maart 2020 naar EUR 15,58 met inbegrip van de Aanbieding en dan zou de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 19,19 op 31 maart 2020 naar EUR 20,14 met inbegrip van de Aanbieding.²

² Op 19 juni 2020 steeg de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis verder naar EUR 14,25 ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019 en steeg de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis verder naar EUR 19,27.

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder bedraagt dan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, dan zal de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 14,11 op 31 maart 2020 naar EUR 15,56 met inbegrip van de Aanbieding en zal de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 19,19 op 31 maart 2020 naar EUR 20,12 met inbegrip van de Aanbieding.³

Louter bij wijze van voorbeeld: per procentpunt dat de finale uitgifteprijs minder bedraagt dan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de nettowaarde per aandeel (IFRS) op 31 maart 2020 op pro forma basis vermindert met EUR 0,17% per aandeel met inbegrip van de Aanbieding en het keuzedividend en dat de nettowaarde per aandeel (EPRA) op 31 maart 2020 op pro forma basis vermindert met EUR 0,13% per aandeel met inbegrip van de Aanbieding.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het aandeelhouderschap van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 2.191.821 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,91%

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het Verslag Raad van Bestuur van 23 juni 2020 nagekeken om te beoordelen of de in het Verslag Raad van Bestuur opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de internationale norm voor de beoordelingsopdrachten ("ISRE 2410").

De tussentijdse balans van de Vennootschap op 31 maart 2020 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".

³ Deze resultaten houden eveneens rekening met de resultaten van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019.

4. Besluiten

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het Verslag Raad van Bestuur van 23 juni 2020, dat inzonderheid (i) het voorstel toelicht om in het kader van de Kapitaalverhoging (a) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WVV en (b) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet, (ii) overeenkomstig artikel 7:179 WVV, de Aanbieding en de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen verantwoordt in het belang van de Vennootschap, en (iii) overeenkomstig artikel 7:179 *jo* 7:191 WVV, de gevolgen op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders uit hoofde van de Kapitaalverhoging beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zouden zijn om de Raad van Bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

Brussel, 23 juni 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot
*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

20CW0310

CARE PROPERTY INVEST NV
OPENBARE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAP NAAR BELGISCH RECHT
Horstebaan 3, 2900 Schoten (België)
Ondernemingsnummer: 0456.378.070
RPR (Antwerpen, afdeling Antwerpen)
(de “**Vennootschap**”)

BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR
OPGESTELD OVEREENKOMSTIG DE ARTIKELEN 7:179 EN 7:191 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN EN ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID VAN DE WET VAN 12
MEI 2014 BETREFFENDE DE GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN MET
BETREKKING TOT EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTAAN
KAPITAAL MET OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT EN ZONDER
TOEKENNING VAN EEN ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT

De raad van bestuur van de Vennootschap legt hierbij, overeenkomstig de artikelen 7:179 en 7:191 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “**WVV**”) en artikel 26, §1, 3^{de} lid van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de “**GVV-Wet**”), zijn bijzonder verslag voor met betrekking tot de in dit verslag beoogde kapitaalverhoging in geld door uitgifte van maximaal 2.191.821 nieuwe aandelen binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders (de “**Kapitaalverhoging**”).

De Kapitaalverhoging zal plaatsvinden in het kader van (A) een vrijgestelde private aanbieding van de nieuwe aandelen door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (“*accelerated bookbuilding*”), buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de U.S. Securities Act of 1933, zoals gewijzigd (de “**US Securities Act**”), in (x) de EEA en het Verenigd Koninkrijk, bij (i) gekwalificeerde beleggers (zoals gedefinieerd in artikel 2(e) van de Verordening (EU) 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 gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de “**Prospectusverordening**”) en, in voorkomend geval, bij (ii) maximaal 149 natuurlijke personen of rechtspersonen per lidstaat van de EEA (of het Verenigd Koninkrijk) die geen gekwalificeerde beleggers zijn en die inschrijven op een aantal aandelen met een totale tegenwaarde van minimaal EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in de artikelen 1.4, a), b) en d) en 1.5, a) Prospectusverordening, (y) Zwitserland, aan minder dan 100 “gekwalificeerde beleggers” overeenkomstig artikel 10, lid 3 van de Zwitserse wet op de collectieve beleggingsregelingen van 23 juni 2006, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (“**CISA**”), alsook (z) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen (de “**ABB**”), en (B) de toelating tot de verhandeling van deze nieuwe aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels (de “**Aanbieding**”). De versnelde vrijgestelde private plaatsing zal plaatsvinden via KBC Securities SA/NV en Belfius Bank SA/NV (samen, de “**Managers**”).

In dit verslag licht de raad van bestuur zijn voorstel toe om in het kader van de Kapitaalverhoging (i) het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen overeenkomstig artikel 7:191 WVV en (ii) geen onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders toe te kennen overeenkomstig artikel 26, § 1, 3^{de} lid GVV-Wet.

Dit verslag beschrijft de Aanbieding, verantwoordt de uitgifteprijs die daarin wordt overwogen en de redenen voor de opheffing van het voorkeurrecht, en beschrijft de gevolgen van de Aanbieding en de opheffing van het voorkeurrecht op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de bestaande aandeelhouders.

Dit bijzonder verslag dient te worden gelezen in samenhang met het door de commissaris, EY Bedrijfsrevisoren BV, overeenkomstig de artikelen 7:179 en 7:191 WVV opgestelde verslag, waarin deze verklaart dat de in dit verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw zijn en voldoende om de raad van bestuur, optredend in het kader van het toegestaan kapitaal, en per ultimo de aandeelhouders, voor te lichten.

1 TOEGESTAAN KAPITAAL

1.1 BESCHRIJVING VAN HET TOEGESTAAN KAPITAAL

De raad van bestuur wenst in het kader van deze verrichting gebruik te maken van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, en hierbij het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen.

De huidige tekst van artikel 7 van de statuten van de Vennootschap luidt als volgt:

“De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderdveertien miljoen negenhonderdeenenzestigduizend tweehonderdzesenzestig euro zesendertig cent (€ 114.961.266,36).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen worden uitgevoerd op iedere wijze toegelaten onder de toepasselijke regelgeving, o.a. door inbreng in geld, door inbreng in natura of bij wijze van gemengde inbreng of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en deze statuten. De raad van bestuur kan daarbij nieuwe aandelen uitgeven met dezelfde rechten als de bestaande aandelen.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, in het

geval van een kapitaalverhoging waartoe de raad van bestuur beslist heeft, door de raad van bestuur op een onbeschikbare reserverekening geplaatst moeten worden 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 hierboven voorzien.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in dit artikel, kan de raad van bestuur tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht) en converteerbare obligaties of obligaties terug betaalbaar in aandelen uitgeven, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten waarnaar wordt verwezen in het vierde lid, en dit steeds met naleving van de toepasselijke regelgeving en deze statuten.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen in de gevallen en mits naleving van de voorwaarden bepaald in de toepasselijke regelgeving, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen.

Desgevallend, dient het onherleidbaar toewijzingsrecht ten minste te voldoen aan de modaliteiten vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.1 van deze statuten. Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen vervat in de toepasselijke regelgeving, zijn voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen en artikel 8.2 van deze statuten worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura uiteengezet onder artikel 8.2 zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld."

De initiële machtiging, beslist door de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018, werd toegekend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van deze beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, op 12 juni 2018. Op de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2019 werd deze initiële machtiging, overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, uitgebreid om kapitaalverhogingen toe te laten met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders; deze uitbreiding werd op 14 januari 2020 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt.

De techniek van het toegestaan kapitaal laat een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid, vertrouwelijkheid, efficiëntie, kostenbeperking en/of snelheid van uitvoering toe.

1.2 BESCHIKBAAR BEDRAG ONDER HET TOEGESTAAN KAPITAAL

De buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 heeft de raad van bestuur gemachtigd om het kapitaal te verhogen met een bedrag van maximum EUR 114.961.266,36.

De raad van bestuur heeft sinds 12 juni 2018 (d.i. de datum van de bekendmaking van de initiële machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad) reeds ten belope van EUR 15.441.141,94 gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus EUR 99.520.124,42.

De termijn van vijf jaar is niet verstreken.

Indien het maximale aantal aandelen van 2.191.821 zou worden uitgegeven, dan zou EUR 13.040.239,05 van het toegestaan kapitaal worden gebruikt, aangezien een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van (afgerond) EUR 5,95 vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en het resultaat afgerond naar boven tot op de eurocent) als kapitaal zal worden ingebracht, zodat na de verrichting nog EUR 86.479.885,37 onder de machtiging van het toegestaan kapitaal beschikbaar zou zijn.

2 BESCHIKBARE RUIMTE ONDER ARTIKEL 26, §1, 3^{DE} LID GVV-WET

Overeenkomstig artikel 26, §1, 1^{ste} en 2^{de} lid GVV-Wet kan een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht het wettelijk voorkeurrecht bij een kapitaalverhoging in geld enkel beperken of opheffen indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht (dat voldoet aan de modaliteiten bepaald in artikel 26, §1, 2^{de} lid GVV-Wet) wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet voorziet echter in een uitzondering op deze verplichting tot toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders indien het wettelijk voorkeurrecht wordt beperkt of opgeheven, indien:

- i. de desbetreffende kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal; en
- ii. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, niet meer bedraagt dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Op datum van dit verslag werd nog geen gebruik gemaakt van deze uitzondering, en bedraagt het kapitaal van de Vennootschap EUR 130.402.408,30. Aangezien (i) de Kapitaalverhoging plaatsvindt binnen het toegestaan kapitaal (zoals uitgebreid bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 18 december 2019) en (ii) de raad van bestuur het maximale bedrag waarmee het kapitaal zal worden verhoogd (excl. uitgiftepremies) heeft bepaald op EUR 13.040.239,05 (*i.e.*, niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging), wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 26, §1, 3^{de} lid GVV-Wet, en kan de Kapitaalverhoging

plaatsvinden zonder dat, naar aanleiding van de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders dient te worden toegekend.

3 MODALITEITEN VAN DE AANBIEDING

3.1 STRUCTUUR VAN DE AANBIEDING

Het maximumaantal nieuwe aandelen dat kan worden uitgegeven in de context van de Kapitaalverhoging is gelijk aan 2.191.821 nieuwe aandelen. Dit aantal werd berekend door het maximumbedrag van de Kapitaalverhoging (excl. uitgiftepremies) te delen door de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen (waarbij dit aantal nieuwe aandelen werd afgerond naar het lagere gehele getal).

De Aanbieding zal bij wijze van ABB plaatsvinden door de Managers buiten de Verenigde Staten van Amerika, op basis van Regulation S onder de US Securities Act, in: (x) de EEA en het Verenigd Koninkrijk, bij (i) gekwalificeerde beleggers, zoals gedefinieerd in artikel 2 (e) van de Prospectusverordening en, in voorkomend geval, bij (ii) maximaal 149 natuurlijke personen of rechtspersonen per lidstaat van de EEA (of het Verenigd Koninkrijk) die geen gekwalificeerde beleggers zijn en die inschrijven op een aantal aandelen met een totale tegenwaarde van minimaal EUR 100.000 per belegger in overeenstemming met de prospectusvrijstelling voorzien in de artikelen 1.4, a), b) en d) en 1.5, a) Prospectusverordening, (y) Zwitserland, aan minder dan 100 “gekwalificeerde beleggers” overeenkomstig artikel 10, lid 3 CISA, alsook (z) andere geselecteerde rechtsgebieden, aan bepaalde gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met inachtneming van de geldende beperkingen. De Aanbieding zal gebeuren op basis van een op voorhand door de Managers met de raad van bestuur besproken en overeengekomen “*solicitation, allocation and pricing*” protocol, waarbij deze beleggers hun interesse in de nieuwe aandelen die de Vennootschap in het kader van de Aanbieding zal uitgeven, kunnen laten blijken, en waarbij hen de mogelijkheid zal worden gegeven om op deze aandelen in te schrijven.

De raad van bestuur wijst erop dat de uiteindelijke verwezenlijking van de Kapitaalverhoging afhankelijk zal zijn van de ontvangst, omvang en kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen voor de uit te geven nieuwe aandelen in het kader van de Aanbieding via de Managers.

Indien de ontvangen en, rekening houdend met (i) de finale uitgifteprijs en/of (ii) andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen dat lager ligt dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) het recht (maar niet de verplichting) om, overeenkomstig artikel 7:181 WvV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een bedrag lager dan dat maximumbedrag (en dus tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

Zelfs indien de ontvangen en, rekening houdend met de finale uitgifteprijs, aanvaardbaar geachte inschrijvingsaanvragen voor de nieuwe aandelen, een bedrag betreffen gelijk aan of hoger dan het door de raad van bestuur bepaalde maximumbedrag van de Kapitaalverhoging, dan heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) het recht (maar

niet de verplichting) om, op basis van andere redelijke overwegingen (zoals onder meer de omvang en de kwaliteit van de inschrijvingsaanvragen), het aantal inschrijvingen te beperken of de inschrijvingen te verminderen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 7:181 WvV, de Kapitaalverhoging door te voeren voor een bedrag lager dan dat maximumbedrag (en dus tegen de uitgifte van een aantal nieuwe aandelen dat lager is dan het door de raad van bestuur bepaalde maximum aantal uit te geven nieuwe aandelen).

De inschrijvingsperiode begint in principe op 23 juni 2020 omstreeks 10.00 uur en eindigt in principe op diezelfde 23 juni 2020. De raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) is bevoegd om de inschrijvingsperiode naar eigen goeddunken uit te stellen, te verlengen, te verkorten en/of vervroegd te beëindigen, zelfs indien er niet of slechts gedeeltelijk op de uit te geven nieuwe aandelen is ingeschreven. Daarenboven heeft de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) de mogelijkheid om de Aanbieding, afhankelijk van de omstandigheden, uit te stellen of te annuleren.

3.2 UITGIFTEPRIJS – RECHTVAARDIGING

De finale uitgifteprijs en het finale aantal uit te geven nieuwe aandelen zal, in overeenstemming met het “*solicitation, allocation and pricing*” protocol, worden vastgesteld door de raad van bestuur (of de, desgevallend, door de raad van bestuur bijzonder gevolmachtigde(n)) in overleg met de Managers, onder meer rekening houdend met de resultaten van de hierboven vermelde ABB. De finale uitgifteprijs zal minstens gelijk zijn aan de exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen, zijnde (afgerond) EUR 5,95.

Tijdens de inschrijvingsperiode kunnen in aanmerking komende geïnteresseerde beleggers aan de Managers hun belangstelling om in te schrijven op de uit te geven nieuwe aandelen kenbaar maken, evenals het aantal aandelen en de uitgifteprijs waartegen zij bereid zijn in te schrijven op deze aandelen. Naar de mening van de raad van bestuur is deze ABB een eerlijke en objectieve methode op basis waarvan een verantwoorde uitgifteprijs kan worden bepaald.

Een deel van de totale finale uitgifteprijs van alle nieuwe aandelen gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen vermenigvuldigd met het aantal nieuwe aandelen (en het resultaat afgerond naar boven tot op de eurocent) zal als kapitaal worden ingebracht. Het saldo zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de Kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare reserverekening geplaatst worden 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. Tegelijkertijd met de uitgifte zal de fractiewaarde van alle (bestaande en nieuwe) aandelen worden gelijkgeschakeld, zodat alle (bestaande en nieuwe) aandelen vanaf dan dezelfde waarde in het kapitaal vertegenwoordigen.

3.3 OPHEFFING VAN HET WETTELIJK VOORKEURRECHT VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS – VERANTWOORDING

De raad van bestuur is voornemens om in het kader van de Aanbieding het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders op te heffen, zonder daarbij onherleidbare toewijzingsrechten toe te

kennen aan de bestaande aandeelhouders, teneinde de Managers in staat te stellen de Aanbieding bij wijze van ABB te laten plaatsvinden.

Ten eerste stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om via een versneld proces een aanzienlijk bedrag aan middelen op te halen om haar eigen vermogen te versterken en haar (wettelijk begrensde) schuldgraad te verlagen, hetgeen de Vennootschap de mogelijkheid biedt om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

Ten tweede biedt deze werkwijze de Vennootschap de mogelijkheid om haar aandeelhoudersstructuur zowel nationaal als internationaal uit te breiden, wat zowel de stabiliteit en diversiteit van de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap alsook de liquiditeit van de aandelen in de Vennootschap op de gereguleerde markt van Euronext Brussels kan bevorderen. Dit is zowel in het belang van de bestaande aandeelhouders als in het belang van de Vennootschap met het oog op toekomstige transacties op financiële markten.

Ten derde stelt deze werkwijze de Vennootschap in staat om haar imago bij investeerders, zowel nationaal als internationaal, verder te versterken. Dit is in het belang van de verdere ontwikkeling van de activiteiten van de Vennootschap.

Ten vierde laat een ABB de Vennootschap toe om, in vergelijking met een publieke kapitaalverhoging zonder opheffing van voorkeurrecht, dan wel met opheffing van voorkeurrecht en met toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, sneller en tegen lagere kosten nieuwe financiële middelen aan te trekken. Bovendien zou een ABB de Vennootschap in principe moeten toelaten om nieuwe eigen middelen op te halen tegen voorwaarden die gunstiger zijn dan bij een klassieke “rights issue”, wat uiteindelijk in het voordeel is van alle aandeelhouders.

Om de hierboven vermelde redenen, is de raad van bestuur van oordeel dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten aan, de bestaande aandeelhouders, in het belang is van de Vennootschap en de bestaande aandeelhouders.

3.4 RECHTEN VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgische recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de bestaande aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Ze zullen over dezelfde rechten beschikken als de bestaande aandelen en zullen dus met coupon nummer 13 en volgende worden uitgegeven en bijgevolg slechts *pro rata temporis* zullen delen in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 29 mei 2020.¹

¹ Coupon nummer 12, die recht geeft op het *pro rata temporis* dividend voor het lopende boekjaar van 1 januari 2020 tot en met 28 mei 2020, werd onthecht in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019.

3.5 TOELATING VAN DE NIEUWE AANDELEN TOT DE VERHANDELING OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

De Vennootschap zal in het kader van de Aanbieding een aanvraag richten tot Euronext Brussels voor de toelating tot verhandeling van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de Kapitaalverhoging, en beoogt dat de nieuwe aandelen onmiddellijk na hun uitgifte tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels zullen worden toegelaten.

3.6 AANWENDING NETTO-OPBRENGSTEN AANBIEDING

De Aanbieding zal de Vennootschap bijkomende fondsen verschaffen die de verdere ontwikkeling en groei van de activiteiten van de Vennootschap zullen ondersteunen en versnellen.

De Vennootschap is met name voornemens om de netto-opbrengsten van de Aanbieding te gebruiken om projecten in ontwikkeling af te werken en de investeringspijplijn te financieren en aldus te vermijden dat de Vennootschap deze investeringspijplijn volledig dient te financieren met vreemd vermogen en aldus haar schuldgraad al te ver oploopt.

De Vennootschap heeft momenteel een investeringspijplijn die samengesteld is als volgt:

- i. De lopende projecten in ontwikkeling, waarvoor de resterende kosten voor de afwerking op 31 mei 2020 EUR 27,3 miljoen euro bedragen; en
- ii. de gedeeltelijke terugbetaling van het krediet dat werd aangegaan met het oog op de verwezenlijking van de verwerving van 3 residentiële woonzorgcentra in Laken, Lennik en Westende (België) op 4 juni 2020.

De Aanbieding is dus in het belang van de Vennootschap.

Zoals in detail uiteengezet in punt 3.3 van dit verslag, is de raad van bestuur van mening dat de opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van, en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan, de bestaande aandeelhouders in het kader van de Aanbieding verantwoord en in het belang van de Vennootschap en de aandeelhouders is.

4 FINANCIËLE GEVOLGEN VOOR DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

De Kapitaalverhoging zal ertoe leiden dat de bestaande aandeelhouders:

- i. een toekomstige verwatering van stemrecht, dividendrecht, de opbrengst uit de vereffening van de Vennootschap en andere aan de aandelen van de Vennootschap verbonden rechten (zoals het wettelijk voorkeurrecht dan wel onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, voor zover van toepassing) zullen ondergaan, in de hierna beschreven verhoudingen; en
- ii. worden blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun aandelenbezit, aangezien het risico bestaat dat de finale uitgifteprijs lager zal liggen dan de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat tijdstip.

Aangezien het finale aantal nieuwe aandelen dat zal worden uitgegeven in het kader van de Aanbieding op dit ogenblik nog niet vaststaat, is het op datum van dit verslag niet mogelijk om de exacte verwatering te berekenen die zal worden veroorzaakt door de Kapitaalverhoging. Het uiteindelijk aantal uit te geven nieuwe aandelen en hun finale uitgifteprijs zal worden bepaald door de raad van bestuur in samenspraak met de Managers op basis van de ABB, daarbij rekening houdend met diverse relevante kwalitatieve en kwantitatieve elementen uiteengezet in het “*solicitation, allocation and pricing*” protocol, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, het aantal nieuwe aandelen waarvoor inschrijvingsaanvragen werden ontvangen, de omvang van de ontvangen inschrijvingsaanvragen, de kwaliteit van de investeerders die dergelijke inschrijvingsaanvragen hebben ingediend en de prijzen waartegen deze orders werden ingediend, alsook de marktomstandigheden en de beurskoers van het aandeel van de Vennootschap op dat ogenblik. Bovendien kan de Aanbieding, eenmaal gelanceerd, afhankelijk van de omstandigheden, nog steeds worden uitgesteld of geannuleerd.

Rekening houdend met het bovenstaande, zijn de volgende berekeningen betreffende de financiële gevolgen van de Aanbieding voor de bestaande aandeelhouders louter illustratief en hypothetisch en zijn ze gebaseerd op louter indicatieve financiële parameters. De finale uitgifteprijs en het uiteindelijke aantal nieuwe aandelen dat in het kader van de Aanbieding zal worden uitgegeven, kunnen aanzienlijk afwijken van de in dit verslag gebruikte hypothetische waarden.

De Vennootschap streeft ernaar om de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen te laten aansluiten op de slotkoers van de dag voorafgaand aan de ABB en de korting ten opzichte van deze slotkoers bijgevolg minimaal te houden.

In de veronderstelling dat 2.191.821 nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een finale uitgifteprijs gelijk aan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, dan zou de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 14,11 op 31 maart 2020 naar EUR 15,58 met inbegrip van de Aanbieding en dan zou de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 19,19 op 31 maart 2020 naar EUR 20,14 met inbegrip van de Aanbieding.²

Louter bij wijze van voorbeeld: indien de finale uitgifteprijs 1% minder bedraagt dan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, dan zal de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis wijzigen van EUR 14,11 op 31 maart 2020 naar EUR 15,56 met inbegrip van de Aanbieding en zal de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis wijzigen van EUR 19,19 op 31 maart 2020 naar EUR 20,12 met inbegrip van de Aanbieding.³

Louter bij wijze van voorbeeld: per procentpunt dat de finale uitgifteprijs minder bedraagt dan de slotkoers van EUR 28,90 van 22 juni 2020, zal de relatieve impact van de Aanbieding tot gevolg hebben dat de nettowaarde per aandeel (IFRS) op 31 maart 2020 op pro forma basis vermindert met EUR 0,17% per aandeel met inbegrip van de Aanbieding en keuzedividend en dat de nettowaarde per aandeel (EPRA) op 31 maart 2020 op pro forma basis vermindert met EUR 0,13% per aandeel met inbegrip van de Aanbieding.

² Op 19 juni 2020 steeg de nettowaarde per aandeel (IFRS) op pro forma basis verder naar EUR 14,25 ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019 en steeg de nettowaarde per aandeel (EPRA) op pro forma basis verder naar EUR 19,27.

³ Deze resultaten houden eveneens rekening met de resultaten van de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend voor het boekjaar 2019.

De onderstaande tabel geeft de impact van de Aanbieding weer op de deelneming in het aandeelhouderschap van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van de Vennootschap in handen had in de veronderstelling dat 2.191.821 nieuwe aandelen worden uitgegeven:

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0.91%

Goedgekeurd op 23 juni 2020,

Voor de raad van bestuur,

Naam: Peter Van Heukelom
Functie: Bestuurder

Naam: Filip Van Zeebroeck
Functie: Bestuurder