

Verslag van de Commissaris van de vennootschap

Care Property Invest nv

inzake de kapitaalverhoging in het kader van het
toegestaan kapitaal door middel van een inbreng
in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen in
het kader van voormelde inbreng

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner
*Handelend in naam van een bv

7 juli 2022

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Identificatie van de verrichting	2
3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng	6
4. Conclusies van de Commissaris van de vennootschap Care Property Invest nv	8

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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, door middel van een inbreng in natura van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Haacht (hierna "Igor Haacht"), een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Moerenstraat 85A, 2370 Arendonk (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0685.487.914 (RPR Antwerpen, afdeling Turnhout), 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

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna “WVV”), werden wij aangesteld door de Raad van Bestuur van de vennootschap Care Property Invest nv (hierna de “Vennootschap”) bij opdrachtbrief van 5 januari 2022 teneinde verslag uit te brengen over het verslag van de Raad van Bestuur inzake de inbreng in natura.

Onze opdracht bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, noch over de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is («no fairness opinion»).

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van een inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren van 26 mei 2021.

Gezien de inbreng in natura gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, werden wij eveneens aangesteld conform artikel 7:179 WVV om verslag uit te brengen over de vraag of de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het verslag van de Raad van Bestuur in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn.

2. Identificatie van de verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

De naamloze vennootschap Care Property Invest (hierna de "Vennootschap"), met zetel te 2900 Schoten, Horstebaan 3 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder n° 0456.378.070 (RPR Antwerpen, afdeling 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 huidig kapitaal bedraagt EUR 161.248.763,12 en wordt vertegenwoordigd door 27.102.910 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/27.102.910ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 20 juni 2022 bij akte verleden voor notaris Lisbeth Michielsens, neer te leggen ter bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

2.2. Identificatie van de inbrenger

De inbrenger van 100% van de aandelen in Igor Haacht, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Moerenstraat 85A, 2370 Arendonk (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0685.487.914 (RPR Antwerpen, afdeling Turnhout), is Plastique SA, een Société Anonyme naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel te 76-78 Rue de Merl, 2146 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, ingeschreven onder RCS Luxemburg nummer B64.244 (hierna de "Inbrenger").

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerpverslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap ontvangen op datum van 7 juli 2022, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met een bedrag van EUR 3.800.034,90 door een inbreng in natura voor een totaalbedrag van EUR 13.914.723,61 in het kader van het toegestaan kapitaal.

Op datum van dit verslag wordt het kapitaal ad EUR 161.248.763,12 van de Vennootschap vertegenwoordigd door 27.102.910 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.

Beschrijving van de verrichting

De Inbrenger zal alle 600 aandelen in Igor Haacht inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap ten belope van een bedrag van EUR 13.914.723,61. De Inbrenger is eigenaar van 100% van de aandelen van Igor Haacht.

Igor Haacht is eigenaar van de grondaandelen van Residentie Mouterij-Zuid RVT ten belope van 4.500/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan (i) een perceel grond, gelegen te 3150 Haacht, Moermanshof 23 en kadastraal gekend als gemeente Haacht, 1ste afdeling, sectie F, nr. 451X (met een oppervlakte van 41 are) en (ii) een perceel in de ondergrond, gelegen te 3150 Haacht, Moermanshof en kadastraal gekend als gemeente Haacht, 1ste afdeling, sectie F, nr. 611A met een oppervlakte van 8 are en 36 centiare en 99 decimilliare, aangeduid als Lot A (hierna genoemd het "Terrein"). Op dit Terrein werd een groep van 53 erkende assistentiewoningen, 26 ondergrondse parkeerplaatsen, en een polyvalente ruimte geschikt voor een lokaal dienstencentrum en een brasserie gebouwd (het "Vastgoed" en samen met het Terrein, het "Onroerend Goed").

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan de lasten vermeld in de triple net erfpachtovereenkomst tussen Igor Haacht (als erfpachtgever) en Thuis Leven, een Vereniging Zonder Winstoogmerk naar Belgisch recht, met zetel te Moerenstraat 85, bus A, 2370 Arendonk en met ondernemingsnummer 0766.553.089 (de "Erfpachthouder") met betrekking tot het Onroerend Goed, die in werking zal treden op de datum van inbreng van natura voor een initiële termijn van 30 jaar (de "Erfpachtovereenkomst"). De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de Erfpachthouder met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse canon (excl. BTW en geïndexeerd) is als volgt opgebouwd: (i) jaar 1: EUR 50.000, (ii) jaar 2: EUR 275.000 en (iii) vanaf jaar 3: EUR 609.821,43, maar waarbij de EUR 609.821,43 ("basis canon") bij aanvang van jaar 4 zal worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de vierde verjaardag van de Erfpachtovereenkomst ("nieuwe index") en waarbij de "basisindex" de gezondheidsindex is van de maand die voorafgaat aan de maand van de derde verjaardag van de inwerkingtreding van de Erfpachtovereenkomst.

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 haar portefeuille verder uitbreidt. 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 vastgoedportefeuille bestaan uit 141 effectief verworven projecten en het eigen vermogen stijgen met circa EUR 13,9 miljoen.

Het voorwerp 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 voorwerp. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren maar evenwel sterk actief te blijven in haar thuishoofmarkt, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed te Haacht, door haar ligging in Vlaanderen, 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 31 maart 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 47,43 %. Na de inbreng zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 46,77% bedragen. 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 638.715 nieuwe aandelen uitgeven, zonder vermelding van nominale waarde.

Met betrekking tot de uitgifte van de nieuwe aandelen, heeft de Raad van Bestuur de uitgifteprijs verantwoord 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.

Waardering van de inbreng in natura

In het kader van de inbreng zal de Inbrenger 100% van de aandelen in Igor Haacht inbrengen in de Vennootschap, middels toekenning van nieuw uit te geven gewone aandelen, zonder opleg in geld, door de Vennootschap. De overdracht van eigendom van 100% van de aandelen zal plaatsvinden op de dag van de inbreng in natura, met uitwerking op de dag van de inbreng in natura.

De inbrengwaarde van de aandelen (hierna "Inbrengwaarde") wordt bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Igor Haacht, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de geprojecteerde Closing Accounts per 7 juli 2022, zijnde de datum van de inbreng in natura, van Igor Haacht. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met een conventionele waarde van het Onroerend Goed van EUR 13.908.872,90 en wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van het Onroerend Goed.

De waarde van het Onroerend Goed werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op een (gecorrigeerde) canon van 580.000,00 EUR. De waarde van EUR 13.908.872,90 wordt tussen de partijen conventioneel 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 (i) de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen en (ii) de notariskosten m.b.t. de inbreng in natura, die door de Vennootschap 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 5 juli 2022 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan één maand op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen). Uit het verslag dat Stadim, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, op 5 juli 2022 heeft opgesteld, blijkt

dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed niet lager schat dan de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

Beschrijving van de verantwoording van de uitgifteprijs

De inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (hierna "Nieuwe Aandelen"). Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de inbreng in natura aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van EUR 13.914.723,61 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. Dit betekent dat geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van EUR 20,01, dat wordt kwijtgescholden door de Inbrenger.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt gebaseerd op het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde aandelenprijs (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", hierna de "VWAP") van de Vennootschap van vijf beursdagen vóór de datum van inbreng (de datum van inbreng niet inbegrepen), min een korting van 8% (hierna de "Uitgifteprijs").

Gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 16 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15 met betrekking tot de winst van 10 november 2021 t.e.m. 31 december 2021 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op 27 mei 2022 vóór beurs (notering ex coupon vanaf 27 mei 2022 na beurs). De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van 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 coupon nr. 15 - die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 10 november 2021 en eindigend op 31 december 2021 - voorafgaand aan de inbreng van de aandelen in de Vennootschap (op 27 mei 2022 vóór beurs) werd 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 638.715 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 2,30% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, en tot een beperkte verwatering van de EPRA-winst over boekjaar 2022 (maar niet tot een verwatering van de EPRA winst over boekjaar 2021). Uitgaande van de cijfers per 31 maart 2022 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 18,78, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2022 (met inbegrip van het dividend).

3. Toegekende werkelijke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng

Om het aantal Nieuwe Aandelen te bepalen dat uitgegeven zal worden in het kader van de kapitaalverhoging ten gevolge van de inbreng in natura, is de inbrengwaarde van het Onroerend Goed conventioneel bepaald op EUR 13.908.872,90. Deze waarde is niet hoger dan de reële waarde van het Onroerend Goed zoals bepaald door de waarderingsdeskundige aangesteld door de Raad van Bestuur met het oog op de schatting van het Onroerend Goed. De Inbrengwaarde van 100% van de aandelen van Igor Haacht bedraagt EUR 13.914.723,61 en de Raad van Bestuur stelt voor om de inbreng te vergoeden door uitgifte van 638.715 Nieuwe Aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De Uitgifteprijs is gelijk aan (afgerond) EUR 21,79. Deze Uitgifteprijs werd bepaald (i) op basis van de gemiddelde VWAP van de Vennootschap van vijf (5) beursdagen vóór de datum van inbreng in natura (de datum van inbreng in natura niet inbegrepen), zijnde (afgerond) EUR 23,68, (ii) min een korting van 8%.

De Raad van Bestuur zal naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal op 7 juli 2022 overgaan tot de uitgifte van 638.715 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

Overeenkomstig artikel 26, §2, 2^o 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 OGVV, 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.

Ter informatie, de netto-waarde van een aandeel (IFRS) van de Vennootschap op 31 maart 2022 bedraagt EUR 18,78 en de gemiddelde slotkoers van het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de inbreng in natura bedroeg EUR 23,88. 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 perimetervennootschappen, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

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 waardering van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen werd met referentiedatum per 30 juni 2022 geactualiseerd, zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan één (1) maand op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen).

Op datum van dit verslag wordt het kapitaal ad EUR 161.248.763,12 van de Vennootschap vertegenwoordigd door 27.102.910 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 (afgerond) EUR 21,79 bedraagt.

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 16 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15 met betrekking tot de winst van 10 november 2021 t.e.m. 31 december 2021 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op 27 mei 2022 vóór beurs (notering ex coupon vanaf 27 mei 2022 na beurs). De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van 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 coupon nr. 15 - die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 10 november 2021 en eindigend op 31 december 2021 - voorafgaand aan de inbreng van de aandelen in de Vennootschap werd onthecht op 27 mei 2022) 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.

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

4. Conclusies van de Commissaris van de vennootschap Care Property Invest nv

Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna “WVV”), brengen wij hierna aan de vennootschap Care Property Invest nv (hierna “Vennootschap”) onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 5 januari 2022.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen”.

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur op datum van 7 juli 2022 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- ▶ de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- ▶ de toegepaste waardering;
- ▶ de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethodes leiden tot de waarde van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen vermeerderd met de uitgiftepremie.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 638.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde. De nieuwe aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 16 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15 met betrekking tot de winst van 10 november 2021 t.e.m. 31 december 2021 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op 27 mei 2022 vóór beurs (notering ex coupon vanaf 27 mei 2022 na beurs). De nieuwe aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WvV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is («no fairness opinion»).

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur betreffende de inbreng in natura

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- ▶ het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- ▶ de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- ▶ het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur betreffende de uitgifte van aandelen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- ▶ de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- ▶ de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ het onderzoeken van de door de Raad van Bestuur gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- ▶ het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethodes;
- ▶ de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- ▶ het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV aangaande de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal van de vennootschap Care Property Invest nv door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Brussel, 7 juli 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner
*Handelend in naam van een bv

23CW0002

CARE PROPERTY INVEST NV
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Horstebaan 3, 2900 Schoten (België)
Ondernemingsnummer: 0456.378.070
RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen
(de "Vennootschap")

BIJZONDER VERSLAG OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:179, §1, EERSTE LID EN 7:197, §1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN, INZAKE EEN KAPITAALVERHOOGING BIJ WIJZE VAN EEN INBRENG IN NATURA

De raad van bestuur (de "**Raad**") legt hierbij zijn bijzonder verslag (het "**Verslag**") voor overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid en 7:197, §1, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("**WVV**") met betrekking tot de voorgestelde kapitaalverhoging ten bedrage van dertien miljoen negenhonderd veertien duizend zeshonderd drieëntwintig euro eenenzestig cent (13.914.723,61 EUR) door middel van een inbreng in natura van 100% van de aandelen in de vennootschap Igor Haacht, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Moerenstraat 85A, 2370 Arendonk (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0685.487.914 (RPR Antwerpen, afdeling Turnhout) ("**Igor Haacht**") door Plastique SA, een Société Anonyme naar Luxemburgs recht, met maatschappelijke zetel te 76-78 Rue de Merl, 2146 Luxemburg, Groothertogdom Luxemburg, ingeschreven onder RCS Luxemburg section B64244, (de "**Inbrenger**"), tegen een uitgifte van zeshonderdachtendertig duizend zeshonderdvijftien (638.715) nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van (afgerond) eenentwintig euro negenzeventig cent (21,79 EUR) per aandeel (de "**Transactie**").

Overeenkomstig artikel 7:197, §1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad in dit Verslag waarom de Transactie in het belang is van de Vennootschap, beschrijft hij elke inbreng in natura, motiveert hij de waardering van elke inbreng in natura en geeft de Raad in dit Verslag aan welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt. Overeenkomstig artikel 7:179, §1, eerste lid WVV verantwoordt de Raad eveneens de uitgifteprijs en beschrijft hij de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Op grond van artikel 26, §2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "**GVV-Wet**") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura van een GVV het verslag bovendien de identiteit van de inbrenger te vermelden, evenals de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig artikel 7:179, §1, tweede lid en 7:197, §1, tweede lid WVV zal de Raad dit Verslag voorleggen aan de commissaris van de Vennootschap, ter beoordeling in een verslag van de (i) getrouwheid en volledigheid van de in dit Verslag opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens en (ii) de in dit Verslag toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden van de inbreng in natura en 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.

Het ontwerpverslag van de commissaris van de Vennootschap wordt als bijlage bij dit Verslag gevoegd.

1 BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

1.1 BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Bij overeenkomst van 23 juni 2022 (de "**Overeenkomst**") werd overeengekomen dat de Inbrenger overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst de aandelen in Igor Haacht 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 een inbreng in natura van de aandelen in Igor Haacht (de "**Inbreng**"). De Inbrenger zal alle zeshonderd (600) aandelen in Igor Haacht (de "**Aandelen**"), inbrengen in het kapitaal van de Vennootschap ten belope van een bedrag van 13.914.723,61 EUR.

Igor Haacht is eigenaar van de grondaandelen van Residentie Mouterij-Zuid RVT ten belope van 4.500/10.000sten in de algemeen gemeenschappelijke delen verbonden aan (i) een perceel grond, gelegen te 3150 Haacht, Moermanshof 23 en kadastraal gekend als gemeente Haacht, 1ste afdeling, sectie F, nr. 451X (met een oppervlakte van 41 are) en (ii) een perceel in de ondergrond, gelegen te 3150 Haacht, Moermanshof en kadastraal gekend als gemeente Haacht, 1ste afdeling, sectie F, nr. 611A met een oppervlakte van 8 are en 36 centiare en 99 decimilliare, aangeduid als Lot A (hierna genoemd het "**Terrein**"). Op dit Terrein werd een groep van 53 erkende assistentiewoningen, 26 ondergrondse parkeerplaatsen, en een polyvalente ruimte geschikt voor een lokaal dienstencentrum en een brasserie gebouwd (het "**Vastgoed**" en samen met het Terrein, het "**Onroerend Goed**").

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan de lasten vermeld in de *triple net* erfpachtovereenkomst tussen Igor Haacht (als erfpachtgever) en Thuis Leven, een Vereniging Zonder Winstoogmerk naar Belgisch recht, met zetel te Moerenstraat 85, bus A, 2370 Arendonk en met ondernemingsnummer 0766.553.089 (de "**Erfpachthouder**") met betrekking tot het Onroerend Goed, die in werking zal treden op de Datum van Inbreng voor een initiële termijn van 30 jaar (de "**Erfpachtovereenkomst**"). De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de Erfpachthouder met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse canon (excl. BTW en geïndexeerd) is als volgt opgebouwd: (i) jaar 1: 50.000 EUR, (ii) jaar 2: 275.000 EUR en (iii) vanaf jaar 3: 609.821,43 EUR, maar waarbij de 609.821,43 EUR ("*basis canon*") bij aanvang van jaar 4 zal worden geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de vierde verjaardag van de Erfpachtovereenkomst ("*nieuwe index*") en waarbij de "*basisindex*" de gezondheidsindex is van de maand die voorafgaat aan de maand van de derde verjaardag van de inwerkingtreding van de Erfpachtovereenkomst.

1.2 WAARDERING VAN DE TRANSACTIE

De inbrengwaarde van de in te brengen Aandelen (de "**Inbrengwaarde**") wordt bepaald op basis van een gecorrigeerd boekhoudkundig eigen vermogen van Igor Haacht, volgens een berekeningsschema vastgelegd tussen partijen en op basis van de geprojecteerde Closing Accounts per 7 juli 2022, zijnde

de datum van de Inbreng, van Igor Haacht. Bij de berekening van deze Inbrengwaarde werd rekening gehouden met een conventionele waarde van het Onroerend Goed van 13.908.872,90 EUR en wordt een vermindering in rekening gebracht voor de belastinglatentie op de meerwaarde van het Onroerend Goed. Deze waarde is niet hoger dan de reële waarde van het Onroerend Goed zoals bepaald door de waarderingsdeskundige aangesteld door de Raad van Bestuur met het oog op de schatting van het Onroerend Goed.

De waarde van het Onroerend Goed werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op een (gecorrigeerde) canon van 580.000,00 EUR. De waarde van 13.908.872,90 EUR wordt tussen de partijen conventioneel 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 (i) de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen en (ii) de notariskosten m.b.t. de Inbreng, die door de Vennootschap worden gedragen.

De overeengekomen Inbrengwaarde van de Aandelen bedraagt op basis van deze berekeningswijze 13.914.723,61 EUR.

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 5 juli 2022 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan één maand op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen). Uit het verslag dat Stadim, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, op 5 juli 2022 heeft opgesteld, blijkt dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed niet lager schat dan de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad als adequaat beschouwd voor de Inbreng. Andere waarderingsmethoden, zoals bijvoorbeeld de *discounted cash flow* methode, worden niet weerhouden gezien de specificiteit van de vennootschap Igor Haacht waarvan de aandelen worden ingebracht.

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 13.914.723,61 EUR 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. Dit betekent dat geen Nieuw Aandeel wordt uitgegeven voor een saldo van 20,01 EUR, dat wordt kwijtgescholden door 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 (4) 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 (30) kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. De Vennootschap hanteert voor doeleinden van de Inbreng de Datum van Inbreng (zoals hierna gedefinieerd) als peildatum.

De Uitgifteprijs is gelijk aan 21,79 EUR (afgerond). Deze Uitgifteprijs werd bepaald (i) op basis van de gemiddelde VWAP van de Vennootschap van vijf (5) beursdagen vóór de Datum van Inbreng (de Datum van Inbreng niet inbegrepen), zijnde 23,68 EUR (afgerond) (ii) min een korting van 8% (de "**Uitgifteprijs**").

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van ongeveer 21,79 EUR niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2022 ((18,78 EUR per aandeel, met inbegrip van dividend) (d.i. niet meer dan vier maanden vóór de Datum van Inbreng)) enerzijds, en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng (23,88 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 7 juli 2022 (de "**Datum van Inbreng**") overgaan tot de uitgifte van 638.715 Nieuwe Aandelen.

Overigens dienen overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet de onroerende goederen van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Deze waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

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 waardering van de volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen werd met referentiedatum per 30 juni 2022 geactualiseerd, zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan één (1) maand op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen.

1.4 BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 16 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15 met betrekking tot de winst van 10 november 2021 t.e.m. 31 december 2021 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op 27 mei 2022 voor beurs (notering ex coupon vanaf 27 mei 2022 na beurs).

De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022.

De Nieuwe Aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van 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 coupon nr. 15 - die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 10 november 2021 en eindigend op 31 december 2021 - voorafgaand aan de Inbreng van de aandelen in de Vennootschap (op 27 mei 2022 voor beurs) werd 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.

De nieuwe aandelen zullen worden uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een lock-upverbintenis werd aangegaan. Deze nieuwe aandelen zullen op naam blijven gedurende de lock-up periode.

1.5 BEDRAG KAPITAALVERHOOGING

De Raad stelt voor het kapitaal te verhogen met een bedrag gelijk aan het aantal nieuw uit te geven aandelen, zijnde 638.715 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen in de Vennootschap, zijnde (afgerond) 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 drie miljoen achthonderdduizend vierendertig euro negentig cent (3.800.034,90 EUR). De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen in de Vennootschap zal onmiddellijk na de kapitaalverhoging worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. 13.914.723,61 EUR) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. 3.800.034,90 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 10.114.688,71 EUR, 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 20,01 EUR tussen de Inbrengwaarde en de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen zal door de Inbrenger worden kwijtgescholden.

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

Op datum van dit verslag bedraagt het kapitaal van de Vennootschap 161.248.763,12 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 27.102.910 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van 21,79 EUR (afgerond), zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging in totaal 638.715 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal in totaal verhoogd worden met 3.800.034,90 EUR, en bijgevolg van 161.248.763,12 EUR gebracht worden op 165.048.798,02 EUR vertegenwoordigd door 27.741.625 aandelen.

De uitgifte van 638.715 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 2,30% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, en tot een beperkte verwatering van de EPRA winst over boekjaar 2022 (maar niet tot een verwatering van de EPRA winst over boekjaar 2021). Uitgaande van de cijfers per 31 maart 2022 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 18,78 EUR, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2022 (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 achtmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, (1) in het kader van een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 3 april 2019 ten belope van 4.545.602,44 EUR; (2) een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 26 juni 2019 ten belope van 1.831.672,57 EUR, (3) een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 15 januari 2020 ten belope van 7.439.112,02 EUR, (4) een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend, ingevolge de akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 19 juni 2020 ten belope van 1.624.754,91 EUR, (5) een kapitaalverhoging in geld door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek ("accelerated bookbuilding" of "ABB"), ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 25 juni 2020 ten belope van 13.040.239,05 EUR, (6) een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 20 januari 2021 ten belope van 10.091.030,25 EUR (7) een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Lisbeth Michielsens op 17

november 2021 ten belope van 6.692.997,12 EUR, en (8) een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend, ingevolge de akte verleden voor notaris Lisbeth Michielsens op 20 juni 2022 ten belope van 1.022.088,40 EUR, 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) 68.673.769,60 EUR bedraagt.

Na deze verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal 64.873.734,70 EUR bedragen. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

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 haar portefeuille verder uitbreidt. 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 vastgoedportefeuille bestaan uit 141 effectief verworven projecten en het eigen vermogen stijgen met circa 13.914.723,61 EUR.

Het voorwerp 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 voorwerp. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren maar evenwel sterk actief te blijven in haar thuishoofmarkt, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed te Haacht, door haar ligging in Vlaanderen, 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 31 maart 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 47,43%. Na de Inbreng zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 46,77% bedragen. 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.

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 7:179, §1, tweede lid en 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.

De conclusie van het verslag is de volgende:

Overeenkomstig artikel 7:197 en 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna "WVV"), brengen wij hierna aan de vennootschap Care Property Invest nv (hierna "Vennootschap") onze conclusie uit in het kader van onze opdracht als Commissaris, waarvoor wij werden aangesteld bij opdrachtbrief van 5 januari 2022.

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd volgens de Norm inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor in het kader van inbreng in natura en quasi-inbreng van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de Commissaris betreffende de inbreng in natura en de uitgifte van aandelen".

Inzake de inbreng in natura

Overeenkomstig artikel 7:197 WVV hebben wij de hierna beschreven aspecten, zoals deze opgenomen werden in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur op datum van 7 juli 2022 onderzocht en hebben geen bevindingen van materieel belang te melden inzake:

- ▶ de beschrijving van de in te brengen bestanddelen;
- ▶ de toegepaste waardering;
- ▶ de daartoe aangewende methodes van waardering.

Tevens concluderen wij dat de voor de inbreng in natura toegepaste waarderingmethodes leiden tot de waarde van de inbreng en deze ten minste overeenkomen met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen vermeerderd met de uitgiftepremie.

De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 638.715 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde. De nieuwe aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 16 en volgende aangehecht. Coupon nr. 15 met betrekking tot de winst van 10 november 2021 t.e.m. 31 december 2021 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op 27 mei 2022 vóór beurs (notering ex coupon vanaf 27 mei 2022 na beurs). De nieuwe aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van de Vennootschap over het lopende boekjaar vanaf 1 januari 2022.

Inzake de uitgifte van aandelen

Op basis van onze beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat deze gegevens, die de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvatten, niet in alle materiële opzichten getrouw en voldoende zijn.

No fairness opinion

Onze opdracht overeenkomstig artikel 7:197 WVV bestaat er niet in uitspraak te doen over de geschiktheid of opportuniteit van de verrichting, met inbegrip van de waardering van de vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt gegeven, noch over de vraag of die verrichting rechtmatig en billijk is («no fairness opinion»).

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur betreffende de inbreng in natura

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- ▶ het uiteenzetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap;
- ▶ de beschrijving en de gemotiveerde waardering van elke inbreng in natura; en
- ▶ het melden van de vergoeding die als tegenprestatie wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur betreffende de uitgifte van aandelen

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor:

- ▶ de verantwoording van de uitgifteprijs; en
- ▶ de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de inbreng in natura

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ het onderzoeken van de door de Raad van Bestuur gegeven beschrijving van elke inbreng in natura;
- ▶ het onderzoeken van de toegepaste waardering en de daartoe aangewende waarderingmethoden;
- ▶ de melding of de waarden waartoe deze methodes leiden, ten minste overeenkomen met de waarde van de inbreng die in de akte wordt vermeld; en
- ▶ het vermelden van de werkelijke vergoeding die als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

Verantwoordelijkheid van de Commissaris betreffende de uitgifte van aandelen

De Commissaris is verantwoordelijk voor:

- ▶ de beoordeling of de financiële en boekhoudkundige gegevens - opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat de verantwoording van de uitgifteprijs en de gevolgen voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omvat - in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn.

Beperking van het gebruik van dit verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikels 7:197 en 7:179 WVV aangaande de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal van de vennootschap Care Property Invest nv door middel van een inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

De Raad wijkt niet af van de conclusie van de commissaris.

Schoten, 7 juli 2022

Voor de Raad,

Naam: Filip Van Zeebroeck
Functie: Bestuurder

Bijlage: Ontwerpverslag commissaris