

**Verslag van de commissaris
inzake de kapitaalverhoging
door inbreng in natura in het kader
van een keuzedividend in**

Care Property Invest nv

**Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
vertegenwoordigd door**

**Christel Weymeersch*
Venoot**

***Handelend in naam van een bvba**

29 mei 2019

Inhoudstafel

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

Bijlage:

1. Bijzonder verslag opgesteld door de raad van bestuur in overeenstemming met artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen.

Dit verslag is opgesteld in het kader van de kapitaalverhoging in Care Property Invest nv door middel van inbreng in natura in het kader van een keuzedividend, 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 602 van het Wetboek van Vennootschappen en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 29 mei 2019 brengen wij verslag uit als commissaris over de kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal in Care Property Invest nv (hierna “de Vennootschap”), door middel van een inbreng in natura ten gevolge van een keuzedividend, dat werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal op 29 mei 2019. Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door de raad van bestuur, waarin deze zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoordt voor de Vennootschap.

De controlewerkzaamheden met betrekking tot het ontwerp van het bijzonder verslag van de raad van bestuur en de inlichtingen die ons werden overhandigd door de raad van bestuur van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng, en (ii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

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

Het huidige maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 119.506.868,80 en wordt vertegenwoordigd door 20.086.876 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/20.086.876ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 3 april 2019 bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 30 april 2019 onder het nummer 19059222.

2.2. Identificatie van de verrichting

Beschrijving van de verrichting

De algemene vergadering van 29 mei 2019 heeft beslist tot uitkering van een bruto dividend over het boekjaar 2018 ten bedrage van EUR 0,72 (of EUR 0,612 netto, zijnde het netto dividend per aandeel na afhouding van 15% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het volledige boekjaar 2018. In dat kader stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om (i) hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, (ii) het dividend in cash te ontvangen of (iii) te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Op 28 mei 2019 keurde de FSMA de statutenwijziging goed.

De inbreng in natura bestaat uit de netto-schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering. De raad van bestuur wenst in het kader van het dividend over het boekjaar 2018 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, zal de netto-dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal coupons verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit verslag wordt beschreven.

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het netto-dividend in ieder geval cash ontvangen.

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 10. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 10 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens twee aandelen in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 10 te verwerven en het is sinds 2 april 2019 (datum ex-coupon) evenmin mogelijk om bijkomende aandelen met coupon nr. 10 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 10 wordt dus ook niet genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 10 bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder coupons bezit verbonden aan aandelen in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen gekoppeld aan coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

Belang van de voorgenomen transactie

De raad van bestuur is van oordeel dat deze inbreng in natura van belang is om volgende redenen:

- De inbreng in natura van netto-schuldvorderingen jegens Care Property Invest in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt Care Property Invest de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Het keuzedividend leidt verder (a rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.
- Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

De raad van bestuur stelt dus vast dat de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging in het belang van de Vennootschap zijn.

In ruil voor de inbreng in natura zal de vennootschap in totaal maximum 544.304 nieuwe aandelen uitgeven zonder vermelding van nominale waarde.

3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura

De Raad van Bestuur wenst de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering ten bedrage van EUR 0,72 bruto (EUR 0,612 netto) per aandeel beslist door de gewone algemene vergadering van 29 mei 2019, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 10. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 10 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens twee aandelen in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 10 te verwerven en het is sinds 2 april 2019 (datum ex-coupon) evenmin mogelijk om bijkomende aandelen met coupon nr. 10 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 10 wordt dus ook niet genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 10 bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder coupons bezit verbonden aan in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen gekoppeld aan coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

Concreet wenst de raad van bestuur in het kader van het dividend over het boekjaar 2018 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of
- uitbetaling van het dividend in cash; of
- een combinatie van beide voorgaande opties.

Indien de aandeelhouder wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe gewone aandelen, zal de netto-dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal coupons verbonden aan bestaande aandelen van dezelfde vorm, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die verder in dit verslag wordt beschreven.

Aandeelhouders die tijdens de keuzeperiode geen keuze kenbaar hebben gemaakt op de daartoe voorziene wijze, zullen het dividend in ieder geval in cash ontvangen.

De keuzeperiode zal beginnen op 5 juni 2019 en wordt afgesloten op 21 juni 2019 (15u00 CEST). Op 26 juni 2019 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met coupon nr. 11 aangehecht, vanaf de datum van uitgifte 26 juni 2019 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Rekening houdend met de hierna vermelde uitgifteprijs, kan op de nieuw uit te geven aandelen worden ingeschreven, en zullen deze nieuwe aandelen worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van maximaal EUR 11.825.548,70 (d.i. door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 19.322.845 bestaande aandelen van dezelfde vorm, waarvan coupon nr. 10 werd onthecht op 1 april 2019 afgerond naar beneden tot het grootste veelvoud van 71).

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 0,612 per aandeel bedragen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van

dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR €3.238.336,65, door uitgifte van maximum 544.304 nieuwe aandelen. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 11.825.548,70. Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande Care Property Invest-aandelen (d.i. ongeveer EUR 5,95 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op het relevante ogenblik bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs 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 als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening 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.

Aangezien de aandeelhouders de vrije keuze hebben om te kiezen voor (i) uitbetaling van het netto-dividend in cash, (ii) inbreng van de netto-dividendvordering in ruil voor aandelen of (iii) een combinatie van beide, kan niet worden ingeschat hoeveel nieuwe aandelen precies zullen worden gecreëerd.

Het kapitaal zal slechts worden verhoogd met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) effectief ontvangen inschrijvingen. Indien de uitgifte niet volledig is geplaatst, behoudt de Vennootschap zich dus het recht voor om het kapitaal te verhogen met het bedrag van de (kapitaalwaarde van de) geplaatste inschrijvingen.

De toegewezen nieuwe aandelen zullen dezelfde vorm hebben als de reeds aangehouden bestaande aandelen. De aandeelhouders kunnen na de uitgifte op elk ogenblik schriftelijk en op eigen kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Vanaf 26 juni 2019 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 11 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 1 januari 2019.

De houders van aandelen op naam die opteren voor een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen zullen zich tijdens de keuzeperiode tot de Vennootschap moeten wenden. Houders van gedematerialiseerde aandelen die hun dividendrechten (geheel of gedeeltelijk) wensen in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen, dienen zich te wenden tot de financiële instelling waar zij hun aandelen in hun effectenrekening aanhouden of KBC Bank nv.

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

4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

De raad van bestuur heeft de inbrengwaarde bepaald op maximum EUR 11.825.548,70 door uitgifte van maximaal 544.304 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Waardering van de aandelen van Care Property Invest nv

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de “volume-gewogen gemiddelde beurskoers” van het aandeel Care Property Invest (de “Volume-Weighted Average Price” of “VWAP”, zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de “VWAP”) over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit tot kapitaalverhoging, dit is de periode van 22 mei 2019 tot en met 28 mei 2019, verminderd met een korting van ongeveer 6,17% en vervolgens afgerond tot een veelvoud van het netto-dividend van EUR 0,612 dat de aldus berekende uitgifteprijs het dichtst mogelijk benadert.

De gehanteerde VWAP over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan 29 mei 2019, zijnde de datum van de beslissing van de raad van bestuur over de uitgifteprijs van de aandelen in het kader van de inbreng in natura die het voorwerp uitmaakt van dit verslag, bedraagt EUR 23,1557.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van 35,5 coupons nr. 10 bedraagt bijgevolg EUR 21,7260.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Care Property Invest op 28 mei 2019 bedraagt ongeveer 8,33%.

De netto-waarde per aandeel (IFRS) van het aandeel CP Invest per 31 maart 2019 bedraagt EUR 11,99, zodat de uitgifteprijs van de nieuwe aandelen hoger is dan de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 31 maart 2019.

De aandeelhouder die niet wenst over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van zijn netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen, zal een verwatering ondergaan van de financiële rechten (o.a. dividendrechten en deelname in het liquidatiesaldo) en lidmaatschapsrechten (o.a. stemrechten en voorkeurrecht) verbonden aan zijn bestaande participatie.

5. Controle van de inbreng

Wij hebben de inbreng gecontroleerd overeenkomstig de controlenormen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van de inbreng in natura. De aard en de resultaten van onze controles worden hierna bondig beschreven.

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

We hebben gecontroleerd dat de inbreng van de schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties), niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is. Er werd in dit kader een volkomen controle uitgevoerd op de jaarrekening van Care Property Invest nv afgesloten op 31 december 2018, waaruit de waardering van de schuldvordering blijkt die ontstaat uit de dividenduitkering over boekjaar 2018, en we kunnen stellen dat de bovenvermelde schuldvordering die ontstaat uit de dividenduitkering, niet overgewaardeerd is en bedrijfseconomisch verantwoord is.

Wij hebben geen kennis van gebeurtenissen die plaatsvonden na 31 december 2018 en:

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

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

6. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 11.825.548,70 door de aandeelhouders van Care Property Invest nv, tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv ("de Vennootschap"), bestaat uit de netto-schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 602 van het Wetboek van Vennoetschappen, zijn wij van oordeel dat:

1. de verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura en dat het bestuursorgaan van de vennootschap verantwoordelijk is voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennoetschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. de beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. de voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agjo) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is.

De inbreng in natura leidt tot de uitgifte van maximaal 544.304 nieuwe aandelen zonder nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR €3.238.336,65 ingeschreven worden als kapitaal.

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

Brussel, 29 mei 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot
*Handelend in naam van een bvba

19CWxxxx