

Care Property Invest NV
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (GVV)
Horstebaan 3, 2900 Schoten
Ondernemingsnummer 0456.378.070 RPR Antwerpen
(de "**Vennootschap**" of "**CP Invest**")

Gelijkwaardige informatieverstrekking in het kader van de toelating tot de verhandeling van 1.844.160 bijkomende aandelen overeenkomstig artikel 18, § 2, d) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt

1. INLEIDING

Care Property Invest, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten, RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen, en met ondernemingsnummer 0456.378.070 (de "**Vennootschap**") heeft op 15 maart 2017 krachtens een beslissing van de raad van bestuur in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in natura middels aanwending van het toegestaan kapitaal, 1.844.160 nieuwe aandelen uitgegeven.

De Vennootschap heeft de toelating tot de verhandeling van de 1.844.160 nieuwe aandelen op Euronext Brussels onmiddellijk aansluitend op voormelde inbreng aangevraagd.

Op grond van artikel 18, §2, d) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (de "**Prospectuswet**"), vereist de toelating tot de verhandeling van nieuwe aandelen die worden toegewezen als tegenprestatie voor een inbreng anders dan in geld geen prospectus, op voorwaarde dat voor het publiek informatie beschikbaar wordt gesteld die door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) als gelijkwaardig wordt beschouwd aan de informatie die in het prospectus moet worden opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN DE UITGIFTE

Op 15 maart 2017 bracht de vennootschap Patrimonia Coccinelles NV, met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel (Elsene), Kroonlaan 365, met ondernemingsnummer 0502.967.071, RPR Brussel een onroerend goed in de Vennootschap in, in ruil voor 1.844.160 nieuwe aandelen in de Vennootschap. Het onroerend goed betreft een woonzorgcentrum (gebouwen + gronden) gelegen te Chaussée de La Hulpe 130, 1000 Brussel, met 117 eenpersoonskamers en 13 tweepersoonskamers + 23 eenpersoonsserviceflats en 11 tweepersoonsserviceflats en 70 parkeerplaatsen, onder voorbehoud van pre-kadastratie gekadastréerd als sectie R nummer 529/V (hierna het "**Onroerend Goed**").

De raad van bestuur van de Vennootschap besliste tot de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal. Als gevolg van de kapitaalverhoging werden 1.844.160 nieuwe aandelen van de Vennootschap uitgegeven. De uitgifteprijs waartegen de nieuwe aandelen werden uitgegeven, bedroeg EUR 18,1998310658141(hierna voor de eenvoud ongeveer EUR 18,20) per nieuw aandeel.

In overeenstemming met artikel 26, §2, 2° van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de "GJV-Wet") is deze uitgifteprijs hoger dan de laagste waarde van (a) de netto-waarde per aandeel van EUR 8,24 per 31 december 2016, zijnde minder dan vier maanden voor 15 maart 2017, zijnde de datum van de akte van de kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van het aandeel CP Invest (ISIN-code BE0974273055) op de gereguleerde markt Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen vóór voornoemde datum van 15 maart 2017 van EUR 20,32.

De 1.844.160 nieuwe aandelen zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, van dezelfde soort als de bestaande gewone aandelen. De nieuwe aandelen, coupon 7 en volgende aangehecht (met dien verstande dat coupon 6 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2016, voorafgaand aan de datum van de akte van de kapitaalverhoging, van de bestaande aandelen CP werd onthecht), hebben dezelfde rechten als de bestaande gewone aandelen CP Invest. De nieuwe aandelen zijn uitgegeven in de vorm van gedematerialiseerde aandelen, met uitzondering van het aantal aandelen waarvoor een lock-up verbintenis of bijzondere beperkingen werden aangegaan.

De kapitaalverhoging werd uitvoerig uiteengezet en verantwoord in het bijzonder verslag van de raad van bestuur m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W.Venn. van 15 maart 2017 en in het bijzonder verslag van de commissaris m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W.Venn. van 14 maart 2017, zijnde PwC Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA, met maatschappelijke zetel te 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Woluwedal 18, met ondernemingsnummer 0429.501.944 (RPR Brussel, Nederlandstalig), vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, bedrijfsrevisor.

3. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR EN VERWATERING VAN DE BESTAANDE AANDEELHOUDERS

Ingevolge de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen op 15 maart 2017 in het kader van deze transactie, wordt het totaal aantal stemrechtverlenende effecten (en het totale aantal stemrechten, d.i. de "noemer") vertegenwoordigd door 15.028.880 aandelen.

De tabel hieronder geeft de aandeelhoudersstructuur van CP Invest weer, gebaseerd op de informatie waarover de Vennootschap beschikt. Dit overzicht geeft zowel het percentage weer van de aandeelhouders op basis van de oude noemer als de nieuwe noemer ingevolge de kapitaalverhoging van 15 maart 2017, ervan uitgaande dat het aantal aandelen aangehouden door deze aandeelhouders ongewijzigd is gebleven. Indien de Vennootschap ingevolge deze transactie nieuwe transparantiekennisgevingen zou ontvangen, zal zij deze overeenkomstig de toepasselijke regelgeving publiceren.

Aandeelhouder	# aandelen oude noemer	% aandelen oude noemer	# aandelen nieuwe noemer	% aandelen nieuwe noemer
Bijzondere aandelen	150.000	1,14%	150.000	1%
Belfius Bank nv	80.000	0,61%		0,53%
BNP Paribas Fortis nv	30.000	0,23%		0,20%
KBC Bank nv	30.000	0,23%		0,20%
Petercam nv	10.000	0,07%		0,067%
Gewone aandelen	13.034.720	98,86%	14.878.880	99%
Totaal	13.184.720	100%	15.028.880	100%

De uitgifte van 1.844.160 nieuwe aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 12% op het vlak van het kapitaal, deelname in de winst en stemrechten.

De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, vastgelegd op ongeveer EUR 18,20 per aandeel, ligt boven de netto-waarde per aandeel van EUR 8,24 per 31 december 2016 zodat er bijgevolg geen financiële verwatering optreedt ten opzichte van de netto-waarde van de bestaande aandelen voor de bestaande aandeelhouders.

4. SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR EN EFFECTIEVE LEIDING

De samenstelling van de Raad van Bestuur van de Vennootschap is ongewijzigd gebleven ten opzichte van de samenstelling zoals beschreven in het Halfjaarlijks Financieel Verslag voor de periode 01.01.2016 tot 30.06.2016.

5. WORKING CAPITAL STATEMENT

Op datum van dit document gelijkwaardige informatieverstrekking, en rekening houdende met de terugbetaling van alle kredietlijnen die op vervalddag zullen komen binnen een periode van 12 maanden vanaf de datum van dit document gelijkwaardige informatieverstrekking, beschikt de Vennootschap niet over voldoende middelen om haar verbintenissen na te komen en om haar behoeften aan werkkapitaal te dekken over deze periode van 12 maanden. Hierbij wordt het werkkapitaal gedefinieerd als de beschikbare kredietlijnen die nog niet werden aangewend plus de beschikbare cash.

De Vennootschap maakte een projectie tot 31 maart 2018 vertrekkend van de gereviseerde cijfers van 31 december 2016.

De bouwstenen voor deze analyse betreffen in essentie, de beschikbare cash en beschikbare kredietlijnen per 31 december 2016 (€ -25,6 mio resp. € 15,3 mio), de geraamde operationele kasstromen (€ 44,3 mio), de uitkering van het dividend van € 8.306.373,60 over het boekjaar dat afliep op 31 december 2016 in mei 2017, de geprojecteerde kasstromen wat betreft de op datum van dit document contractueel vastgelegde investeringen (€ 15,1 mio) en de afname van de beschikbare kredietlijnen (€ 26,6 mio).

Alhoewel de Vennootschap een stevig track record heeft inzake het hernieuwen van haar bestaande kredietlijnen, wordt er voor doeleinden van de verklaring over het werkkapitaal uitgegaan van de assumptie dat een kredietlijn niet langer beschikbaar is voor de Vennootschap na vervaldatum.

Op 31 december 2016 beschikte de Vennootschap over een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 mio. Hiervan werd € 19,7 mio opgenomen. Op 23 februari 2017 verviel € 2 mio, deze schijf werd afgelost op vervalddag. De Vennootschap kan dit bedrag onvoorwaardelijk opnieuw opnemen onder het roll-overkrediet. Op 30 juni 2017 vervalt € 17,7 mio die de Vennootschap onvoorwaardelijk kan laten doorrollen.

Tevens beschikt de Vennootschap over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 mio waarvan op 23 februari 2017 een bedrag werd geplaatst van € 10 mio.

Rekening houdend met bovenstaande methodologie en cijfers, beschikt de Vennootschap over een negatief werkkapitaal van € 10,3 mio bij aanvang van Q1.2017. Dit tekort varieert verder tussen de datum van dit document en 31 maart 2018 tussen € -24,6 mio eind Q2.2017 en € -11 mio eind Q1.2017, met een maximum van € -24,6 mio eind Q2.2017. Eind Q1 2018 bedraagt het tekort € -15,9 mio.

De Vennootschap verwacht dit tekort te kunnen financieren door haar roll-overkrediet uit te putten en uit te breiden en anderzijds bijkomend schuld papier te plaatsen in het kader van een MTN-programma.

Eenzijds heeft de Vennootschap nog een roll-overkrediet bij KBC voor een totaalbedrag van € 35 mio, waarvan het nog niet opgenomen bedrag € 17,3 mio (15,3 mio + 2 mio reeds terugbetaald in Q1.2017) bedraagt. Het betreft hier een niet-opzegbaar krediet voor een periode van 5 jaar.

Anderzijds beschikt de Vennootschap over een MTN-programma bij Belfius ten belope van € 50 mio, waarvan € 40 mio nog niet is geplaatst. De Vennootschap meent dat deze € 40 mio nog geplaatst zal kunnen worden. Tevens meent de Vennootschap dat zij er in zou kunnen slagen om een back-uplijn te nemen op het MTN-programma om eventuele problemen bij de plaatsing van het schuld papier op te vangen. Indien de Vennootschap gebruik maakt van het volledig roll-overkrediet alsook het MTN-programma volledig plaatst, dan zou de schuldgraad 57,47% bedragen op 31/12/2017.

De Vennootschap heeft er vertrouwen in dat bovenvermelde maatregelen haar in staat zullen stellen om haar huidige behoeften aan werkkapitaal te kunnen voldoen voor een periode van 12 maanden vanaf de datum van dit document.

6. DE VENNOOTSCHAP HEEFT ER VERTROUWEN IN DAT BOVENVERMELDE MAATREGELEN HAAR IN STAAT ZULLEN STELLEN OM HAAR HUIDIGE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL TE KUNNEN VOLDOEN VOOR EEN PERIODE VAN 12 MAANDEN VANAF DE DATUM VAN DIT DOCUMENT. KAPITALISATIE EN SCHULDGRAAD

Het geconsolideerde eigen vermogen van de Vennootschap (excl. minderheidsbelangen) bedroeg EUR 109.339.563,05 per 31 december 2016.

De geconsolideerde verplichtingen van de Vennootschap bedroegen EUR 154.316.451,52 per 31 december 2016. De Vennootschap heeft geen zekerheden verleend in het kader van haar financiering.

Per 31 december 2016 bedroeg de Schuldgraad van de Vennootschap, zoals berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de GVV-Wet, 49,80%.

7. VERWIJZING NAAR TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

Op grond van artikel 18, §2, d) van de Prospectuswet wordt onderstaande informatie ter beschikking gesteld:

- Gecoördineerde Statuten van 22 juni 2016;

- Bijzonder verslag van de raad van bestuur m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W.Venn. van 15 maart 2017;
- Bijzonder verslag van de commissaris m.b.t. de inbreng in natura overeenkomstig artikel 602 W.Venn. van 14 maart 2017;
- Ontwerp van Notariële akte houdende de kapitaalverhoging van 15 maart 2017;
- Jaarlijks Financieel Verslag 2015;
- Halfjaarlijks Financieel Verslag 1ste jaarhelft 2016;
- Persbericht van 17 februari 2017: *Akkoord inzake de verwerving van een woonzorgcentrum met serviceflats te Watermaal-Bosvoorde*;
- Persbericht over het boekjaar 2016 van 9 maart 2017;
- Persbericht van 15 maart 2017: *Verwerving van een woonzorgcentrum met serviceflats te Watermaal-Bosvoorde via inbreng in natura*.

De documenten waarnaar hierboven verwezen, kunnen worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.carepropertyinvest.be) en kunnen eveneens worden geraadpleegd op de maatschappelijke zetel (Horstebaan 3, 2900 Schoten), of worden bekomen door een eenvoudig verzoek te richten aan:

Peter Van Heukelom
Horstebaan 3
2900 Schoten
Tel: 03/222.94.94
E-mail: peter.vanheukelom@carepropertyinvest.be