

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

Care Property Invest

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner

*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

20 januari 2021

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	4
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	6
4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding	7
5. Controle van de inbreng	9
6. Uitgifte van nieuwe aandelen.....	9
7. Besluiten	12

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 geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, door middel van inbreng in natura van een onroerend goed door Jutomapi bv en de uitgifte van nieuwe aandelen, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

1.1. Juridische verwijzingen

Overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 16 december 2020 brengen wij verslag uit als Commissaris over de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal in Care Property Invest nv (de "Vennootschap"), door middel van een inbreng in natura van een onroerend goed door Jutomapi bv, die zal worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal op 20 januari 2021.

Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur, waarin deze de inbreng verantwoordt voor de Vennootschap en het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur dat de uitgifteprijs rechtvaardigt en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschrijft.

De werkzaamheden met betrekking tot het ontwerp 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, (ii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, (iii) de rechtvaardiging van de uitgifteprijs en (iv) de impact van de transactie op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders.

1.2. Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag dat het belang van de inbreng in natura voor de Vennootschap rechtvaardigt, een beschrijving en gemotiveerde waardering bevat, en aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt.

De Raad van Bestuur is ook verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

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

1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

Met betrekking tot de inbreng in natura

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

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

Bij het uitvoeren van deze risicobeoordeling houdt de Commissaris rekening met de het systeem van interne beheersing van de Vennootschap dat relevant is voor de beoordeling van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gemaakte boekhoudkundige schattingen.

Met betrekking tot de uitgifte van nieuwe aandelen

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

Wij voeren onze beoordeling uit in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Beoordelingsopdrachten 2410 "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit" en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. In het kader van deze opdracht moeten wij bepalen of we feiten hebben vastgesteld die ons doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens als geheel – opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur en die de verantwoording van de uitgifteprijs en de beschrijving van de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders onderbouwt – niet in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoende en getrouw zijn. Wij houden ons aan de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht.

De beoordeling van de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur bestaat uit verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de voor financiën en administratieve verantwoordelijke personen, alsook het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden.

De reikwijdte van onze beoordelingsopdracht is aanzienlijk geringer dan die van een audit uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing ISA's). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van

alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controleoordeel over de boekhoudkundige en financiële gegevens tot uitdrukking.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

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

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

Het huidig kapitaal bedraagt EUR 143.442.647,35 en wordt vertegenwoordigd door 24.110.034 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/24.110.034ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 25 juni 2020 bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 augustus 2020 onder nummer 20200805/0090304.

2.2. Identiteit van de inbrenger - beschrijving van de verrichting

De inbrenger is Jutomapi bv, met zetel te 6717 Attert, Rue du Bois de Loo 379 en ondernemingsnummer 0480.042.508 (RPR Luik, afdeling Aarlen) (de "Inbrenger"), opgericht op 12 april 2003 bij akte verleden voor notaris François Culot, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 25 april 2003 onder het nummer 03048015.

2.3. Identificatie van de verrichting

Zoals beschreven in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap opgesteld op datum van 20 januari 2021, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met EUR 10.091.030,25 door een inbreng in natura voor een totaal bedrag van EUR 42.087.805,27 in het kader van het toegestaan kapitaal.

Beschrijving van de verrichting

De Inbrenger is eigenaar van een onroerend goed, bestaande uit een terrein waarop zich een zorgvastgoedproject bevindt, bestaande uit een bestaand woonzorgcentrum met een huidige capaciteit van 150 woonegelegenheden (bestaande uit 77 RVT-bedden, 5-KV-bedden en 68 ROB-bedden), een bijhorend medisch centrum met kinepraktijk, en een groep van 26 erkende assistentiewoningen ("résidences services")¹, gelegen te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert, gekadastreerd onder (ATTERT 1 DIV/ATTERT D232F - D232K - D246C -D227F - D227G - D227T - D227H - D227K - D232D - D246D - D227S - D227X (voorheen deel van nummer D227L) - D232L (voorheen deel van nummer D232H)), met een totale oppervlakte volgens kadaster van 19.360 m² (het "Onroerend Goed").

¹ Op heden worden uitbreidingswerken uitgevoerd. Na voltooiing van de lopende bouwwerken zal het zorgvastgoedproject bestaan uit een woonzorgcentrum met een capaciteit van 150 woonegelegenheden, een bijhorend medisch centrum en een groep van 50 erkende assistentiewoningen ("résidences services"). In de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met de uit te voeren werken.

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan (i) de triple net erfpachtovereenkomst (de "Erfpachtovereenkomst") die zal worden gesloten tussen Services Ardennes bv, met zetel te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0475.934.359 (RPR Luik, afdeling Aarlen) (als erfpachtneer) en de Vennootschap (als erfpachtgever) met betrekking tot het Onroerend Goed voor een initiële termijn van 29 jaar en (ii) de overige lasten die blijken uit het ontwerp van notariële akte. De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de erfpachtneer met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse huurprijs (canon) bedraagt EUR 2.141.852 (excl. BTW) (de "Referentiecanon") met dien verstande dat (enkel) voor het eerste jaar van deze Erfpachtovereenkomst slechts een erfpachtvergoeding van EUR 2.013.237 (excl. BTW) verschuldigd is. De Referentiecanon zal jaarlijks geïndexeerd worden.

Belang van de voorgenomen transactie

De Raad van Bestuur is van oordeel dat de voorgestelde transactie in het belang is van de Vennootschap, aangezien de Vennootschap met deze nieuwe investering in Attert haar portefeuille verder uitbreidt. Dit project vormt het zesde project voor de Vennootschap in Wallonië. De Vennootschap wenst ook in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met zorgvastgoed zowel in het Vlaams, Waals als Brussels Hoofdstedelijk Gewest en elders in Europa. Na deze investering zal de vastgoedportefeuille bestaan uit 125 effectief verworven projecten en het eigen vermogen stijgen met circa EUR 42 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 doel. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed, door haar ligging in Wallonië, bijgevolg perfect in de strategie van de Vennootschap past.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Op 30 september 2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 46,73%. Na de Inbreng zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 43,86% bedragen¹. Deze pro forma berekening houdt geen rekening met enige evoluties aangaande werkkapitaalbehoeften, geplande (des)investeringen, de bedrijfsresultaten, de waardering van de rente-indekkingen en de waardering van de vastgoedportefeuille, die een invloed kunnen hebben op de totale activa en op de schuldpositie van de Vennootschap, en bijgevolg op de schuldgraad. Dit biedt de Vennootschap tevens de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren.

In ruil voor de inbreng in natura zal de Vennootschap in totaal 1.696.114 nieuwe aandelen uitgeven, zonder vermelding van nominale waarde.

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

¹ Eveneens rekening houdend met de verwerving van woonzorgresidentie "Aldenborgh" te Roermond, zorgresidentie (herontwikkeling) "Mariënhaven" te Warmond, zorgresidentie (herontwikkeling) "Villa Vught" te Vught en zorgresidentie (ontwikkeling) "Huize Elsrijk" te Amstelveen, zoals aangekondigd in de persberichten van 5 november 2020, 28 december 2020, 29 december 2020 en 30 december 2020.

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

3.1. Beschrijving van de inbreng in natura

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

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

3.2. Waardering van de inbreng in natura

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

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

Om het aantal aandelen Care Property Invest nv te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de inbrengwaarde van het Onroerend Goed conventioneel bepaald op EUR 42.087.805,27. Deze inbrengwaarde van het Onroerend Goed (in haar huidige staat) werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op de Referentiecannon. De inbrengwaarde wordt tussen de partijen beschouwd als een waarde "vrij op naam", wat betekent dat deze waardering alle registratierechten, BTW, taksen en alle mogelijke kosten (o.a. notariskosten) omvat die verbonden zijn aan de inbreng, met uitzondering van de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke deskundige van de Vennootschap met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds EUR 2.500.000. De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het Onroerend Goed, is deze per 15 december 2020. De deskundige heeft op 11 januari 2021 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit actief, geen nieuwe waardering vereist is. Uit het verslag van Cushman & Wakefield, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, blijkt dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed in lijn schat met de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

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

4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding

Om het aantal aandelen Care Property Invest nv te bepalen die uitgegeven zullen worden in het kader van de kapitaalverhoging, is de inbrengwaarde van het Onroerend Goed conventioneel bepaald op EUR 42.087.805,27. Deze waarde sluit aan bij de reële waarde van het Onroerend Goed zoals bepaald door de waarderingdeskundige aangesteld door de Raad van Bestuur met het oog op de schatting van het Onroerend Goed. De Raad van Bestuur stelt voor om de inbreng te vergoeden door uitgifte van 1.696.114 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Waardering van de aandelen van Care Property Invest nv

De inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de "Nieuwe Aandelen"). Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de inbrengwaarde van EUR 42.087.805,27 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen wordt gebaseerd op 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 het aangekondigd bruto-dividend dat het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 (verhoudingsgewijs en dit in functie van het precieze tijdstip van onthechting) waarvan de coupon (i.c. coupon nr. 13) zal worden onthecht van de bestaande aandelen in de Vennootschap vóór de datum van inbreng, en min een korting van 6,5% (de "Uitgifteprijs").

De Uitgifteprijs is gelijk aan 24,8142474213662 (hierna afgerond) EUR 24,81. Deze Uitgifteprijs werd bepaald (i) op basis van de gemiddelde VWAP van de Vennootschap van vijf beursdagen vóór de datum van inbreng (de datum van inbreng niet inbegrepen), zijnde (afgerond) EUR 26,83, (ii) min het aangekondigd bruto-dividend dat het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 (i.c. coupon nr. 13), zijnde 0,48 EUR, op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2020 van EUR 0,80 per aandeel zoals vermeld in het persbericht van 4 november 2020 voor de eerste 3 beursdagen aangezien de coupon van de bestaande aandelen in de Vennootschap werd onthecht op 18 januari 2021 voor beurs (notering ex coupon vanaf 18 januari 2021) en de aftrek van de couponwaarde reeds gereflecteerd wordt in de VWAP van de vierde beursdag, en (iii) min een korting van 6,5%.

De Raad zal naar aanleiding van de inbreng in het kader van het toegestaan kapitaal op 20 januari 2021 overgaan tot de uitgifte van 1.696.114 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

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

Ter informatie, de netto-waarde van een aandeel (IFRS) van Care Property Invest op 30 september 2020 bedraagt EUR 15,03 en de gemiddelde slotkoers van het aandeel van Care Property Invest op Euronext Brussels gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de kapitaalverhoging bedroeg EUR 26,88. 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 perimetervenootschappen, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd, onder meer telkens wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de portefeuille en voor zover de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed.

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervenootschappen werd met referentiedatum per 30 september 2020, respectievelijk per 5 november 2020, per 28 december 2020 en per 29 december 2020 (m.b.t. de verwervingen na 30 september 2020) gewaardeerd door Stadim en Cushman & Wakefield (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen).

De Vennootschap heeft bij brief van 13 januari 2021, respectievelijk 14 januari 2021 vanwege Stadim en Cushman & Wakefield, de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

Op datum van dit verslag wordt het kapitaal ad EUR 143.442.647,35 van de Vennootschap vertegenwoordigd door 24.110.034 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 24,81 bedraagt.

De Nieuwe Aandelen die worden uitgegeven hebben dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen van de Vennootschap en geven recht op dividenden vanaf 1 januari 2021.

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

5. Controle van de inbreng

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

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

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

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

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

6. Uitgifte van nieuwe aandelen

In zijn ontwerp van bijzonder verslag van 20 januari 2021 opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft de Raad van Bestuur zijn intentie uitgedrukt om 1.696.114 Nieuwe Aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in natura van een bedrag van EUR 42.087.805,27.

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

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

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 14 en volgende aangehecht. Coupons nr. 12 en nr. 13 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2020 werden van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op respectievelijk 28 mei 2020 na beurs en op 18 januari 2021 voor beurs (notering ex coupon vanaf 18 januari 2021). De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021).

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. 13 - die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 - voorafgaand aan de inbreng van de aandelen in de Vennootschap 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 1.696.114 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 7% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, maar niet tot een verwatering van de EPRA winst. Er zou immers verwatering kunnen optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 20 januari 2021, maar de nieuwe aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2021. Er is geen dilutief effect op de EPRA winst per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 september 2020 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 15,03, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2020 (met inbegrip van het dividend).

Beoordeling van de verrichting

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 20 januari 2021 nagekeken om een conclusie te kunnen uitspreken over de getrouwheid en toereikendheid van de financiële en boekhoudkundige gegevens in dat verslag, in al hun belangrijke aspecten.

Onze werkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten "ISRE 2410".

De tussentijdse balans van de Vennootschap op 30 september 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".

Op basis van ons beperkt nazicht is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens opgenomen in het ontwerpverslag van de Raad van Bestuur, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering die over het voorstel moet stemmen, te informeren.

7. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van EUR 42.087.805,27 door Jutomapi bv tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv ("de Vennootschap"), bestaat uit een terrein waarop zich een zorgvastgoedproject bevindt, bestaande uit een bestaand woonzorgcentrum met een huidige capaciteit van 150 woonegelegenheden (bestaande uit 77 RVT-bedden, 5-KV-bedden en 68 ROB-bedden), een bijhorend medisch centrum met kinepraktijk, en een groep van 26 erkende assistentiewoningen ("résidences services"), gelegen te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Atttert, gekadastraerd onder (ATTERT 1 DIV/ATTERT D232F - D232K - D246C -D227F - D227G - D227T - D227H - D227K - D232D - D246D - D227S - D227X (voorheen deel van nummer D227L) - D232L (voorheen deel van nummer D232H)), met een totale oppervlakte volgens kadaster van 19.360 m², in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

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

1. De verrichting werd nagezien overeenkomstig de normen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake inbreng in natura, de technische nota met betrekking tot de inbreng in natura van 25 maart 2019 en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden. De Raad van Bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor de waardering van de ingebrachte bestanddelen en voor de bepaling van het aantal door de Vennootschap uit te geven aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura;
2. De beschrijving van de inbreng in natura beantwoordt aan de normale vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid;
3. De door de partijen vastgestelde waarderingsmethoden voor de inbreng in natura worden gerechtvaardigd door de beginselen van bedrijfseconomie, leiden tot een waarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde van de tegen de inbreng uit te geven aandelen vermeerderd met de uitgiftepremie, zodat de inbreng in natura niet wordt overgewaardeerd;
4. Op basis van onze beoordeling niets onder onze aandacht is gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerpverslag van de Raad van Bestuur, dat inzonderheid de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft, niet in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn;
5. De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in 1.696.114 nieuwe aandelen van de Vennootschap, zonder vermelding van nominale waarde.



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

Brussel, 20 januari 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Partner
*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

21CW0107

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 haar 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 42.087.805,27 EUR door middel van een inbreng in natura van het Onroerend Goed (zoals hierna gedefinieerd) door Jutomapi BV, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0480.042.508 (RPR Luik, afdeling Aarlen) (de "Inbrenger"), tegen een uitgifte van 1.696.114 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 24,8142474213662 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 het elke inbreng in natura, motiveert het 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 van bestuur eveneens de uitgifteprijs en beschrijft zij 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 "GJV-Wet") dient bij een kapitaalverhoging door inbreng in natura van een GJV 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 waarderingsmethoden 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.

1 BESCHRIJVING VAN DE TRANSACTIE

1.1 BESCHRIJVING VAN DE INBRENG

Bij overeenkomst van 15 december 2020 (de “**Overeenkomst**”) werd overeengekomen dat de Inbrenger overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten bepaald in de Overeenkomst het Onroerend Goed aan de Vennootschap zal overdragen door middel van inbreng in natura.

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

een onroerend goed, bestaande uit een terrein waarop zich een zorgvastgoedproject bevindt, bestaande uit een bestaand woonzorgcentrum met een huidige capaciteit van 150 woongelegenheden (bestaande uit 77 RVT-bedden, 5-KV-bedden en 68 ROB-bedden), een bijhorend medisch centrum met kinepraktijk, en een groep van 26 erkende assistentiewoningen (“*résidences services*”)¹, gelegen te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert, gekadastraerd onder (ATTERT 1 DIV/ATTERT D232F - D232K - D246C -D227F - D227G - D227T - D227H - D227K - D232D - D246D - D227S - D227X (voorheen deel van nummer D227L) - D232L (voorheen deel van nummer D232H)), met een totale oppervlakte volgens kadaster van 19.360 m² (het **Onroerend Goed**).

Het Onroerend Goed is vrij van enige lasten, andere dan (i) de triple net erfpachtovereenkomst (“de **Erfpachtovereenkomst**”) die zal worden gesloten tussen Services Ardennes, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te Rue du Bois de Loo 379, 6717 Attert (België) en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0475.934.359 (RPR Luik, afdeling Aarlen) (als erfpachtnemer) en de Vennootschap (als erfpachtgever) met betrekking tot het Onroerend Goed voor een initiële termijn van 29 jaar en (ii) de overige lasten die blijken uit het ontwerp van notariële akte. De Erfpachtovereenkomst is verlengbaar door de erfpachtnemer met 2 periodes van telkens 9 jaar onder dezelfde voorwaarden als deze van de Erfpachtovereenkomst. De jaarlijkse huurprijs (canon) bedraagt 2.141.852 EUR (excl. BTW) (de “**Referentiecanon**”), met dien verstande dat (enkel) voor het eerste jaar van deze Erfpachtovereenkomst slechts een erfpachtvergoeding van twee miljoen dertienduizend tweehonderdzevenendertig euro (2.013.237 EUR) (excl. BTW) verschuldigd is. De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd, waarbij de gezondheidsindex van december 2020 als aanvangsindex zal worden gehanteerd. Voor alle duidelijkheid wordt evenwel gepreciseerd dat de eerste indexering zal worden toegepast op het bedrag van de Referentiecanon (2.141.852 EUR) en niet op de lagere canon (2.013.237 EUR) verschuldigd tijdens het eerste jaar.

1.2 WAARDERING VAN DE TRANSACTIE

De totale Inbreng wordt gewaardeerd op een bedrag van 42.087.805,27 EUR (de “**Inbrengwaarde**”).

¹ Op heden worden uitbreidingswerken uitgevoerd. Na voltooiing van de lopende bouwwerken zal het zorgvastgoedproject bestaan uit een woonzorgcentrum met een capaciteit van 150 woongelegenheden, een bijhorend medisch centrum en een groep van 50 erkende assistentiewoningen (“*résidences services*”). In de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met de uit te voeren werken.

Deze Inbrengwaarde van het Onroerend Goed (in haar huidige staat) werd tussen de Inbrenger en de Vennootschap conventioneel vastgesteld op basis van een yield toegepast op de Referentiecanon. De Inbrengwaarde van 42.087.805,27 EUR wordt tussen de partijen beschouwd als een waarde “vrij op naam”, wat betekent dat deze waardering alle registratierechten, BTW, taksen en alle mogelijke kosten (o.a. notariskosten) omvat die verbonden zijn aan de Inbreng, met uitzondering van de kosten van de eigen adviseurs van elk van de partijen dewelke door de relevante partijen zelf worden gedragen.

Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-wet dient er een waarderingsverslag opgesteld te worden door de onafhankelijke deskundige van de Vennootschap met betrekking tot het te verwerven vastgoed, vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1% van het geconsolideerd actief van de OGVV en anderzijds 2.500.000 EUR. De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van het Onroerend Goed, is deze per 15 december 2020. De deskundige heeft op 11 januari 2021 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit actief, geen nieuwe waardering vereist is. Uit het verslag van Cushman & Wakefield, als vastgoeddeskundige van de Vennootschap, blijkt dat zij de reële waarde van het Onroerend Goed in lijn schat met de waarde van het Onroerend Goed die gebruikt werd bij de berekening van de Inbrengwaarde.

1.3 VERGOEDING VAN DE INBRENG

De Inbreng zal exclusief worden vergoed door de toekenning aan de Inbrenger van nieuw uitgegeven aandelen in de Vennootschap (de “**Nieuwe Aandelen**”). Het aantal Nieuwe Aandelen dat in het kader van de voorgenomen Inbreng aan de Inbrenger zal worden toegekend, wordt bekomen door de Inbrengwaarde van 42.087.805,27 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.

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 van de Nieuwe Aandelen wordt gebaseerd op het gemiddelde van de volume-gewogen gemiddelde aandelenprijs (VWAP) van de Vennootschap van vijf (5) beursdagen vóór de Datum van Inbreng (de Datum van Inbreng niet inbegrepen), min het aangekondigd bruto-dividend dat het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 (verhoudingsgewijs en dit in functie van het precieze tijdstip van onthechting) waarvan de coupon (i.c. coupon nr. 13) zal worden onthecht van de bestaande aandelen in de Vennootschap vóór de Datum van Inbreng (zoals hierna gedefinieerd), en min een korting van 6,5% (de “**Uitgifteprijs**”).

De Uitgifteprijs is gelijk aan 24,81 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 (afgerond) 26,83 EUR, (ii) min het aangekondigd bruto-dividend

dat het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 (i.c. coupon nr. 13)), zijnde 0,48 EUR, op basis van de huidige dividendprognose over boekjaar 2020 van 0,80 EUR per aandeel zoals vermeld in het persbericht van 4 november 2020 voor de eerste 3 beursdagen aangezien de coupon van de bestaande aandelen in de Vennootschap werd onthecht op 18 januari 2021 voor beurs (notering ex coupon vanaf 18 januari 2021) en de aftrek van de couponwaarde reeds gereflecteerd wordt in de VWAP van de vierde beursdag en (iii) min een korting van 6,5%.

De Raad stelt derhalve vast dat de conventioneel overeengekomen uitgifteprijs van ongeveer 24,81 EUR niet lager is dan de laagste waarde van de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2020 (15,03 EUR per aandeel) enerzijds, en de gemiddelde slotkoers gedurende 30 kalenderdagen voorafgaand aan de Datum van Inbreng (26,88 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 20 januari 2021 (de "**Datum van Inbreng**") overgaan tot de uitgifte van 1.696.114 Nieuwe Aandelen in de Vennootschap aan de Inbrenger.

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

De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetervennootschappen werd met referentiedatum per 30 september 2020, respectievelijk per 5 november 2020, per 28 december 2020 en per 29 december 2020 (m.b.t. de verwervingen na 30 september 2020) gewaardeerd door Stadim en Cushman & Wakefield (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan vier maanden op het ogenblik van de uitgifte van de Nieuwe Aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereguleerde markt van deze Nieuwe Aandelen).

De Vennootschap heeft bij brief van 13 januari 2021, respectievelijk 14 januari 2021 vanwege Stadim en Cushman & Wakefield, de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap, de bevestiging ontvangen dat geen nieuwe waardering vereist is, gezien de algemene economische toestand en de staat van het vastgoed dat tot de geconsolideerde portefeuille behoort.

1.4 BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE AANDELEN

De Nieuwe Aandelen worden uitgegeven met coupon nr. 14 en volgende aangehecht. Coupons nr. 12 en nr. 13 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2020 werden van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht op respectievelijk 28 mei 2020 na beurs en 18 januari 2021 voor beurs (notering ex coupon vanaf 18 januari 2021). De Nieuwe Aandelen zullen derhalve delen in het resultaat van het lopende boekjaar (lopende van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021).

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. 13 - die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden voor de periode startend op 29 mei 2020 en eindigend op 31 december 2020 - voorafgaand aan de Inbreng van de aandelen in de Vennootschap 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.

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 1.696.114 Nieuwe Aandelen, vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen in de Vennootschap, zijnde ongeveer 5,95 EUR per aandeel, waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond tot op de eurocent.

Het bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt bijgevolg 10.091.030,25 EUR. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op dit ogenblik bestaande) aandelen in de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld.

Het verschil tussen de totale uitgifteprijs van de Nieuwe Aandelen (d.i. 42.087.805,27 EUR) en het bedrag dat in kapitaal wordt ingebracht (d.i. 10.091.030,25 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 31.996.775,02 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 12,82 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 143.442.647,35 EUR en wordt het vertegenwoordigd door 24.110.034 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rekening houdend met de Uitgifteprijs van ongeveer 24,81 EUR, zullen er ten gevolge van de geplande kapitaalverhoging in totaal 1.696.114 nieuwe aandelen worden uitgegeven en zal het kapitaal in totaal verhoogd worden met 10.091.030,25 EUR, en dus van 143.442.647,35 EUR gebracht worden op 153.533.677,60 EUR vertegenwoordigd door 25.806.148 aandelen.

De uitgifte van 1.696.114 Nieuwe Aandelen leidt tot een rekenkundige dilutie van de bestaande aandeelhouders ten belope van 7% op het vlak van deelname in de winst en stemrechten.

De kapitaalverhoging leidt tot een beperkte vermindering van de schuldgraad van de Vennootschap, maar niet tot een verwatering van de EPRA winst. Er zou immers verwatering kunnen optreden doordat de kapitaalverhoging gepland is op 20 januari 2021, maar de nieuwe aandelen al delen in de winst vanaf het boekjaar dat start op 1 januari 2021. Er is geen dilutief effect op de EPRA winst per aandeel.

Uitgaande van de cijfers per 30 september 2020 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 15,03 EUR, zijnde de netto-waarde per aandeel (IFRS) per 30 september 2020 (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 vijfmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit inbrengverslag, voorafgaand aan de verrichting (die eveneens binnen het kader van het toegestaan kapitaal zal plaatsvinden) 86.479.885,37 EUR bedraagt. Na deze verrichting zal het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal 76.388.855,12 EUR bedragen.

3 VERANTWOORDING BELANG VAN DE TRANSACTIE VOOR DE VENNOOTSCHAP

De Raad is van oordeel dat de voorgestelde Transactie in het belang is van de Vennootschap, aangezien de Vennootschap met deze nieuwe investering in Attert haar portefeuille verder uitbreidt. Dit project vormt het zesde project voor de Vennootschap in Wallonië. De Vennootschap wenst ook in de toekomst haar vastgoedportefeuille verder uit te breiden met zorgvastgoed zowel in het Vlaams, Waals

als Brussels Hoofdstedelijk Gewest en elders in Europa. Na deze investering zal de vastgoedportefeuille bestaan uit 125 effectief verworven projecten en het eigen vermogen stijgen met circa 42 miljoen 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 doel. De Vennootschap heeft als strategisch doel gesteld om geografisch te diversifiëren, waardoor de verwerving van dit Onroerend Goed, door haar ligging in Wallonië, bijgevolg perfect in de strategie van de Vennootschap past.

Bovendien draagt de kapitaalverhoging bij tot de versteviging van het eigen vermogen van de Vennootschap. Op 30 september 2020 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 46,73%. Na de Inbreng zal de geconsolideerde schuldgraad op pro forma basis 43,86% bedragen². 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 7:197 §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.

² Eveneens rekening houdend met de verwerving van woonzorgresidentie "Aldenborgh" te Roermond, zorgresidentie (herontwikkeling) "Mariënhaven" te Warmond, zorgresidentie (herontwikkeling) "Villa Vught" te Vught en zorgresidentie (ontwikkeling) "Huize Elsrijk" te Amstelveen, zoals aangekondigd in de persberichten van 5 november 2020, 28 december 2020, 29 december 2020 en 30 december 2020.

Schoten, 20 januari 2021

Voor de Raad,

Naam: Peter Van Heukelom
Functie: Bestuurder

Naam: Valérie Jonkers
Functie: Bestuurder