

Care Property Invest

Naamloze vennootschap

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten (België),
ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
("CP Invest" of de "Vennootschap")

SAMENVATTING VAN HET PROSPECTUS VAN 10 JANUARI 2023

VOOR DE OPENBARE AANBIEDING TOT INSCHRIJVING OP MAXIMAAL 9.247.208 NIEUWE AANDELEN IN HET KADER VAN EEN KAPITAALVERHOOGING IN GELD BINNEN HET TOEGESTANE KAPITAAL MET ONHERLEIDBAAR TOEWIJZINGSRECHT VOOR EEN BEDRAG VAN MAXIMAAL EUR 110.966.496 EN VOOR DE AANVRAAG TOT TOELATING TOT DE VERHANDELING VAN (I) DE NIEUWE AANDELEN, VANAF HUN UITGIFTE EN (II) DE ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN, GEDURENDE DE INSCHRIJVINGSPERIODE, OP DE GEREGLIMENTEERDE MARKT VAN EURONEXT BRUSSELS

A. INLEIDING MET WAARSCHUWINGEN

1. INLEIDING

Naam en internationale effectenidentificatiecode	Aandeel CPINV, met ISIN code BE0974273055 Onherleidbaar Toewijzingsrecht met ISIN code BE0970182854
Identiteit en contactgegevens van de uitgevende instelling	Care Property Invest NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht onder de vorm van een naamloze vennootschap met zetel te Horstebaan 3, 2900 Schoten (België), ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen) en LEI-nummer 54930096UUTCOCUQDU64.
Bevoegde autoriteit	Financiële Diensten en Markten (FSMA), Congresstraat 12-14, 1000 Brussel
Datum goedkeuring prospectus	De Nederlandstalige versie van het Universeel Registratiedocument zoals gewijzigd door het document Wijzigingen aan het Jaarlijks Financieel Verslag 2021, de Verrichtingsnota en deze Samenvatting werden op 10 januari 2023 door de FSMA, als bevoegde autoriteit, overeenkomstig artikel 20 van de Prospectusverordening goedgekeurd

Tenzij anders bepaald in deze Samenvatting, hebben de termen met een hoofdletter gebruikt in deze Samenvatting de betekenis zoals gedefinieerd in het Prospectus.

2. WAARSCHUWINGEN

Deze Samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om in Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. De kans bestaat dat de belegger het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan verliezen. De kans bestaat dat de belegger die als eiser optreedt wanneer bij een rechterlijke instantie een vordering met betrekking tot de informatie in een Prospectus aanhangig wordt gemaakt, volgens het nationale recht van de lidstaten de kosten voor de vertaling van het Prospectus moet dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen de personen die de Samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de Samenvatting, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, misleidend, inaccuraat of inconsistent is, of indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen, niet de essentiële informatie bevat ter ondersteuning van beleggers wanneer zij overwegen in die effecten te beleggen.

B. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

Identificatie – Care Property Invest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de vorm van een naamloze vennootschap, opgericht en handelend onder Belgisch recht. Haar zetel is gevestigd Horstebaan 3, 2900 Schoten (België) en LEI-nummer 54930096UUTCOCUQDU64.

Hoofddactiviteiten – Care Property Invest is een Belgische Openbare GVV actief in de sector van zorgvastgoed in België, Nederland, Spanje en Ierland. De Vennootschap is al meer dan 25 jaar genoteerd op Euronext Brussels en investeert in hoogwaardig zorgvastgoed voor senioren en mensen met een beperking op de Europese markt. Care Property Invest verwerft kwalitatief zorgvastgoed (woonzorgcentra, groepen van assistentiewoningen, wooncomplexen voor mensen met een beperking...) en stelt deze vervolgens volledig op maat van de eindgebruikers ter beschikking aan zorgondernemers op basis van een langetermijncontract.

Belangrijke aandeelhouders – Op basis van de tot op datum van deze Samenvatting ontvangen transparantieverklaringen en ervan uitgaand dat het aantal aandelen dat door de desbetreffende aandeelhouder wordt aangehouden niet is gewijzigd sinds deze transparantieverklaring, is de volgende partij de enige aandeelhouder van de Vennootschap die 3% of meer van de Bestaande Aandelen bezit:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	% aandelen (afgerond)
Pensio b ofp	471.000	3,13% ¹

De uitgevende instelling is niet direct of indirect eigendom van, en staat evenmin onder zeggenschap van, anderen.

Voornaamste bestuurders – De raad van bestuur van de Vennootschap bestaat uit elf leden: (i) de heer Peter Van Heukelom (CEO), (ii) mevrouw Valérie Jonkers (COO), (iii) de heer Filip Van Zeebroeck (CFO), (iv) de heer Mark Suykens, (v) de heer Dirk Van den Broeck, (vi) de heer Willy Pintens, (vii) mevrouw Brigitte Grouwels, (viii) mevrouw Caroline Riské, (ix) de heer Paul Van Gorp, (x) de heer Michel Van Geyte en (xi) mevrouw Ingrid Ceusters-Luyten.

Wettelijke auditor – Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, een besloten vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, met ondernemingsnummer 0446.334.711 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), ingeschreven bij het Instituut der

¹ Op basis van de noemer per de datum van de relevante transparantiekennisgeving van 3 april 2017, zijnde 15.028.880 aandelen. Aangezien Pensio b ofp haar transparantiekennisgeving niet heeft bijgewerkt, gaat de Vennootschap ervan uit dat Pensio b ofp nog steeds tussen 3% en 5% van het huidige aantal Aandelen aanhoudt.

Bedrijfsrevisoren onder nummer B00160, vertegenwoordigd door Christel Weymeersch, bedrijfsrevisor, is commissaris van de Vennootschap.

2. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

Selectie financiële informatie – Balans en Winst- en verliesrekening (behoudens anders vermeld, zijn de cijfers vermeld in onderstaande tabel in EUR 1.000):

Balansgegevens:	01/01/2022-30/09/2022	FY 2021	FY 2020	FY 2019
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	911.413	718.032	533.855	357.246
<i>Vorderingen financiële leasing (inclusief handelsvorderingen en andere vaste activa)</i>	189.076	201.585	203.022	198.937
<i>Eigen vermogen</i>	556.849	479.259	369.779	266.291
<i>Financiële schulden (lange en korte termijn)</i>	563.475	425.821	330.665	273.885
<i>Balans totaal</i>	1.145.678	945.316	749.217	572.876
<i>Schuldgraad</i>	51,56%	47,06%	46,31%	49,32%
<i>EPRA NTA*</i>	548.558	562.206	482.403	376.512
<i>EPRA NTA per aandeel (in EUR)*</i>	19,77	20,88	20,01	18,47
Winst-en verliesrekeninggegevens:				
<i>Nettohuurresultaat</i>	39.837	43.234	36.203	29.482
<i>Operationeel vastgoedresultaat</i>	39.809	43.230	36.201	29.482
<i>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</i>	31.228	35.304	30.346	26.171
<i>Nettoresultaat</i>	82.118	59.655	19.865	26.959
<i>Aangepaste EPRA-winst*</i>	26.323	27.458	22.959	18.703
<i>Aangepaste EPRA-winst per aandeel (in EUR)*</i>	0,95	1,06	0,99	0,92
Kasstroomgegevens:				
<i>Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</i>	33.692	27.061	32.508	17.506
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	-144.593	-96.721	-131.884	-63.906
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	112.585	68.453	99.781	47.001

* Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die de Vennootschap hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn sinds 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. "EPRA NTA" staat voor de netto boekwaarde zoals gedefinieerd door de European Public Real Estate Association ("EPRA"), een Europese organisatie van genoteerd vastgoed. "EPRA NTA per aandeel" geeft deze waarde weer per aandeel. De "aangepaste EPRA winst" is eveneens een maatstaf die door EPRA gedefinieerd wordt.²

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

(a) MARKTRISICO'S

Concentratierisico van exploitanten actief in zorgvastgoed – Overeenkomstig de GVV-Wetgeving, dient de Vennootschap aan risicospreiding te doen door haar vastgoedbeleggingen te diversifiëren, zowel per geografische streek, per type vastgoed en per huurder. Op 30 september 2022 zijn de vier grootste exploitanten binnen de vastgoedportefeuille van de Vennootschap³ (1) Colisée (Armonea) (15,4%), (2) Vulpia Care Group (10,4%), (3) Korian (9,3%) en (4) My-Assist (7,5%). Het dynamisme van de professionele exploitanten die actief zijn in het zorgvastgoedsegment en de voortdurende consolidatie van deze markt kan het diversificatieniveau van het huurdersbestand van de Vennootschap beïnvloeden en een passieve overschrijding van de wettelijke drempel tot gevolg hebben. De potentiële impact van dit risico betreft enerzijds een sterke terugval in inkomsten of cashflow in geval van het falen van een huurder. De impact kan nog worden versterkt door een daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de nettoactiefwaarde indien er sprake is van een concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen. Daarnaast, indien de Vennootschap de 20% diversificatiereguleeroverschrijdt, dan mag de Vennootschap geen investeringen, desinvesteringen of andere handelingen verrichten die tot gevolg zouden hebben dat dit percentage verder stijgt.

Risico's verbonden aan inflatie – Aangezien alle huren worden geïndexeerd, hangen de toekomstige *like-for-like* evolutie van de huurinkomsten en de waardering van de activa van de Vennootschap in grote mate af van de inflatie, waarbij ook rekening moet worden gehouden met het risico dat de indexatie van de huurinkomsten niet volledig of niet tijdig kan worden aangerekend aan en gedragen door de huurders. Het opnemen van een indexatieclausule in overeenkomsten kan de impact van inflatie op de huurinkomsten gedeeltelijk opvangen, maar de indexering die krachtens de indexeringsclausules moet worden toegepast, (i) kan afwijken van de werkelijke inflatie en/of (ii) kan onderworpen zijn aan een vertraging in de toepassing ervan ten opzichte van het tijdstip waarop de werkelijke inflatie plaatsvindt en/of (iii) kan en/of mag mogelijk niet (geheel) worden doorgerekend aan haar bewoners. Een bijkomend risico verbonden aan de inflatie is een mogelijke stijging van de rentevoeten met een verhoging van de financieringskosten tot gevolg.

(b) OPERATIONELE RISICO'S

Risico's verboden aan de solvabiliteit van de huurders – De Vennootschap is blootgesteld aan het risico van een (al dan niet partiële) wanbetaling en/of het faillissement van haar huurders, leasingnemers of erfpachthouders. De potentiële impact betreft in eerste instantie een onverwachte plotse terugval van huurinkomsten, hetgeen een negatieve invloed heeft op de resultaten van de Vennootschap, en dus op de winst per aandeel en op de mogelijkheid van de Vennootschap om dividenden uit te keren. Per 30 september 2022 zou een verlies van EUR 1.000.000 aan huur, om welke reden dan ook, zij het door wanbetaling door één grote exploitant, dan wel door wanbetaling door meerdere exploitanten, de winst per aandeel met ongeveer EUR 0,0361 negatief beïnvloeden. Indien de betrokken huurders, leasingnemers en erfpachthouders in gebreke blijven voor een lange termijn zullen deze overeenkomsten uiteindelijk voortijdig eindigen, waardoor er gedurende de periode waarin een nieuwe huurder dient te worden gevonden geen huurinkomsten zijn. Bijkomend bestaat het risico dat de nieuwe huurder enkel bereid is het zorgvastgoed te huren aan een lagere huurprijs en/of aan andere huurvoorwaarden.

Risico's verbonden aan een negatieve variatie van de reële waarde van de gebouwen – De reële waarde van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap, zoals die elk kwartaal door onafhankelijke waarderingdeskundigen wordt geschat, schommelt van tijd tot tijd, wat tevens kan veroorzaakt worden door externe marktomstandigheden en specifieke gebeurtenissen, en wordt opgenomen overeenkomstig IAS 40. De impact van een daling van de reële waarde is een daling van het eigen vermogen van de Vennootschap wat een negatieve impact heeft op de schuldgraad. Indien de reële waarde van de vastgoedbeleggingen per 30 september 2022 zou dalen met EUR 231,5 miljoen, zijnde 25% van de reële waarde van de bestaande portefeuille per 30 september 2022, dan zou dit tot gevolg hebben dat de schuldgraad

² De aanpassingen betreffen voornamelijk niet-kaselementen (afschrijvingen, waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen en winst – of verliesmarge projecten toegerekend aan de periode) en die door EPRA niet worden meegenomen in de definitie.

³ Berekend als de reële waarde van het verhuurde vastgoed in verhouding tot de geconsolideerde activa van de Vennootschap.

van de Vennootschap per 30 september 2022 stijgt tot 65%. De Vennootschap is daarnaast blootgesteld aan het risico van waardevermindering ingevolge o.a. slijtage of schade, fouten bij de acquisitie van vastgoed, toenemende leegstand, onbetaalde huurprijzen, een daling van de huurprijzen, wijziging in de fiscaliteit van de verkoop van vastgoed, het aankopen van vastgoed aan een te hoge prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, of de verkoop ervan aan een te lage prijs ten opzichte van de onderliggende waarde, het niet meer (zullen) voldoen aan de toenemende (wettelijke of commerciële) vereisten en/of huurverlaging ingevolge een foutief businessplan.

Risico's verbonden aan het aflopen van de financiële leasingcontracten – De eerste opstalrechten in het kader van de financiële leasingcontracten in de portefeuille van de Vennootschap lopen af in 2026 en de laatste in 2043. De potentiële impact van de beëindiging van de financiële leasingcontracten is dat de Vennootschap huurinkomsten verliest, (i) indien zij niet in staat is om met de eindeopstalvergoeding die zij naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen, nieuwe investeringen te financieren, of (ii) indien de voorwaarden of modaliteiten van een eventuele vervangende investering minder gunstig zijn in vergelijking met de beëindigde financiële leasing. Een volledig verlies van de huurinkomsten van de financiële leasings die vervallen van 2026 tot en met 2030 (d.w.z. als er geen enkele vervangende investering wordt gevonden), zou een negatieve impact hebben op de EPS van EUR 0,22⁴.

(c) FINANCIËLE RISICO'S

Liquiditeitsrisico – Er is een risico van annulatie, heronderhandeling, gedwongen terugbetaling of zelfs vervroegde beëindiging van kredietovereenkomsten in het geval er zich een “wanprestatie” zoals dit wordt gedefinieerd in deze financieringsovereenkomsten voordoet. Een wanprestatie (waarbij dient te worden opgemerkt dat bepaalde gevallen van “wanprestatie” of overtreding van convenanten, zoals een controlewijziging, die in alle financieringsovereenkomsten is opgenomen, zich buiten de controle van de Vennootschap bevinden) onder één financieringsovereenkomst kan, ingevolge zogenaamde “cross acceleration” of “cross default” bepalingen, bovendien leiden tot wanprestaties onder andere financieringsovereenkomsten (ongeacht de toekenning van eventuele “waivers” door andere kredietverstrekkers, in het geval van een “cross default” bepaling) en kan zo leiden tot de verplichte vervroegde terugbetaling door de Vennootschap van al deze kredietlijnen. Op datum van deze Samenvatting heeft de Vennootschap, over een periode van 12 maanden vanaf deze datum, en enkel rekening houdend met de verbintenissen die de Vennootschap op deze datum is aangegaan met betrekking tot aangekondigde en/of gerealiseerde overnames en ontwikkelingsprojecten, investeringsverbintenissen voor een bedrag van EUR 26,1 miljoen. De Vennootschap is bijgevolg tevens blootgesteld aan een liquiditeitsrisico in het geval haar financieringsovereenkomsten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet of niet tijdig zouden worden vernieuwd of zouden worden opgezegd.

Risico's verbonden aan de kost van het kapitaal – Als gevolg van de (significante) financiering met vreemd vermogen (de schuldgraad per 30 september 2022 was 51,56%, het nominaal bedrag van de uitstaande schulden per 30 september 2022 was EUR 564 miljoen), is het rendement van de Vennootschap onderworpen aan schommelingen van de interestvoeten, een verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of een stijging van de kost van schuldfinanciering als gevolg van de evolutie van de rente. Een stijging in de rente zal de financiering met vreemd vermogen duurder maken voor de Vennootschap. Op basis van de uitstaande kredieten per 30 september 2022 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 1,8% naar 2,1%. Dit zou, in de veronderstelling dat de kost van het vreemd vermogen ten belope van 50% meegerekend wordt in de kapitaalkost en bij gelijkblijvende kost van het eigen vermogen, een stijging van de kapitaalkost met zich meebrengen van 0,15%. De potentiële impact van het risico betreft een materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden) en een impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.

Risico's verbonden aan het gebruik van afgeleide financiële producten – De Vennootschap maakt gebruik van afgeleide financiële producten ter afdekking van het renterisico. De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Een verandering van de rentecurve van 0,25% zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten van ongeveer EUR 2,9 miljoen). Een stijging van de rentevoeten zou een positief effect hebben op het globale resultaat en een daling van de rentevoeten zou een negatief effect hebben op het globale resultaat. Op basis van de uitstaande kredieten per 30 september 2022 zou bij een stijging van de rentevoeten met 1%, de gewogen gemiddelde interestlast, inclusief interest rate swaps, stijgen van 1,8% naar 2,1%. Daarenboven zal het niet zeker zijn dat de Vennootschap in de toekomst de afdekkingsinstrumenten vindt die ze wenst te sluiten, noch dat de voorwaarden verbonden aan de indekkingsinstrumenten aanvaardbaar zullen zijn.

Risico's verbonden aan de evolutie van de schuldgraad – Per 30 september 2022 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Vennootschap 51,56%, en de statutaire schuldgraad 51,60%. Rekening houdend met de toekomstige cash-outs van gecommiteerde projectontwikkelingen per 30 september 2022 en met de toekomstige cash-outs van projecten verworven onder opschortende voorwaarden per 30 september 2022, bedraagt de beschikbare ruimte van de Vennootschap voor verdere investeringen en voor de afwerking van de reeds verworven ontwikkelingen EUR 189,6 miljoen alvorens een schuldgraad van 60% (i.e. het maximum opgelegd in de financieringscontracten die met financiële instellingen zijn gesloten) wordt bereikt en EUR 383,1 miljoen alvorens een schuldgraad van 65% (i.e. het maximum opgelegd door de GVV-Wetgeving) wordt bereikt. De niet-naleving van financiële parameters zou kunnen leiden tot sancties, beëindiging van de financieringsovereenkomsten, heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, alsook een verminderd vertrouwen tussen de Vennootschap en de beleggers en/of tussen de Vennootschap en financiële instellingen, in geval van niet-naleving van contractuele afspraken, wat op zijn beurt zou kunnen leiden tot een verminderde liquiditeit en tot moeilijkheden om de groeistrategie voort te zetten.

(d) REGLEMENTAIRE RISICO'S

Risico's verbonden aan het bijzonder reglementair statuut en de toepasselijke fiscaliteit – Indien de status van de Vennootschap als Openbare GVV verloren gaat, zou de Vennootschap haar specifieke belastingstatus verliezen, alsook het verlaagde tarief in de roerende voorheffing van 15% op haar dividenden (dat ook verloren zou gaan indien de Vennootschap niet langer ten minste 80% van haar vastgoedportefeuille rechtstreeks of onrechtstreeks investeert in zogenaamd “vastgoed voor gezondheidszorg” zoals gedefinieerd in artikel 269, §1, 3° van het WIB 92). Indien de status van de Vennootschap als Openbare GVV verloren gaat, zou dat voor de Vennootschap, op basis van het resultaat over de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 september 2022, geëxtrapoleerd naar een volledig boekjaar, een verwachte vennootschapsbelasting betekenen van ca. EUR 8 miljoen of ca. EUR 0,29 per Aandeel. Bovendien wordt het verlies van de vergunning voor het GVV-statuuut in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft gesloten, vervroegd opeisbaar kunnen worden gesteld. Een dergelijke vervroegde opeising zou het voortbestaan van de Vennootschap in haar huidige vorm met haar huidige vastgoedportefeuille in het gedrang brengen.

C. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

1. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

Alle (maximaal 9.247.208) Nieuwe Aandelen worden uitgegeven overeenkomstig het Belgisch recht en zijn gewone aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen, van dezelfde soort als de Bestaande Aandelen, volledig volgestort, stemgerechtigd en zonder nominale waarde. Aan de Nieuwe Aandelen zal de ISIN-code BE0974273055 worden toegekend, die dezelfde code is als deze voor de Bestaande Aandelen. De

⁴ Zonder rekening te houden met het positieve effect van de aflossing van de kredieten met de eindeopstalvergoeding die de Vennootschap naar aanleiding van de beëindiging van de financiële leasing zal ontvangen.

Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben de ISIN-code BE0970182854.

De uitgifte wordt uitgevoerd in euro. Op datum van het Prospectus wordt het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigd door 27.741.625 Bestaande Aandelen, zonder vermelding van nominale waarde en volledig volgestort.

Aan de effecten verbonden rechten – Alle Aandelen zullen over dezelfde rechten beschikken als de Bestaande Aandelen, met dien verstande dat zij ingevolge de onthechting van coupon nr. 16 op 11 januari 2023 (na beurs) niet zullen deelnemen in de resultaten van de Vennootschap over boekjaar 2022, maar wel in de resultaten van de Vennootschap over het lopende boekjaar 2023 te rekenen vanaf 1 januari 2023. Elk Aandeel geeft recht op één stem, behoudens de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien door de wet. In principe beschikken de Aandeelhouders in het kader van een kapitaalverhoging door inbreng in geld over een voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. De Vennootschap kan evenwel in bepaalde gevallen het voorkeurrecht van de Aandeelhouders opheffen of beperken. Elke Aandeelhouder kan, op elk ogenblik en kosteloos, de omzetting vragen van zijn Aandelen in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen. In geval van vereffening wordt het netto-actief, na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de Aandelen terug te betalen. Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de Aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

Rangorde – Alle Aandelen vertegenwoordigen een gelijk deel van het kapitaal en hebben dezelfde rang in geval van insolventie van de Vennootschap. Zoals bepaald in artikel 47 van de statuten van de Vennootschap, wordt het netto-actief, na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening, vooreerst aangewend om, in geld of in natura, het gestort bedrag van de Aandelen terug te betalen. Het eventueel overschot wordt verdeeld onder de Aandeelhouders in verhouding met hun rechten.

Beperkingen van de vrije verhandelbaarheid van de effecten – Behoudens de algemene beperkingen met betrekking tot het Aanbod en de verspreiding van het Prospectus en de specifieke “standstill” beperkingen waartoe de Vennootschap zich heeft verbonden in het kader van deze verrichting, bestaat er geen beperking op de vrije verhandelbaarheid van de Aandelen, andere dan deze die kunnen voortvloeien uit de wet.

Dividendbeleid – Overeenkomstig het GVV-KB, dient de Vennootschap, als vergoeding van het kapitaal, een bedrag uit te keren dat minstens gelijk is aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag gelijk aan de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld, zoals bepaald in overeenstemming met het schema in hoofdstuk III van de bijlage C bij het GVV-KB; en
- de nettovermindering in het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap, zoals bedoeld in artikel 13 van het GVV-KB.

De jaarlijkse algemene vergadering beslist, op voorstel van de raad van bestuur van de Vennootschap, over de aanwending van het saldo. De Vennootschap blijft onderworpen aan artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Bovendien dient ook steeds rekening te worden gehouden met de wettelijke maximale schuldgraad (enkelvoudig en geconsolideerd) van 65% die wordt toegestaan door de GVV-Wetgeving, en het feit dat de maximale schuldgraad die opgelegd wordt door de financiële instellingen slechts 60% bedraagt. De raad van bestuur van de Vennootschap kan, op zijn verantwoordelijkheid, beslissen om interimdividenden te betalen.

De Vennootschap stelt behoudens onvoorziene omstandigheden, voor boekjaar 2022 een stijging in de dividendbetaling voorop (zoals aangekondigd in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur van de Vennootschap over het derde kwartaal van 2022, bekendgemaakt op 8 november 2022). Het brutodividend over het boekjaar 2022 wordt geraamd op EUR 1,00 per Aandeel. Op basis van de laatst beschikbare slotkoers van 2022 (die van vrijdag 30 december 2022) en het geraamd brutodividend van EUR 1,00 per Aandeel, raamt de Vennootschap het brutodividendrendement op 6,35%. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap die in principe op 31 mei 2023 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2022. Behoudens onvoorziene omstandigheden stelt de Vennootschap voor boekjaar 2023 een dividend per Aandeel voor van minstens EUR 1,00 per Aandeel, wat een gelijk dividend betekent ten opzichte van het geraamde dividend over het boekjaar 2022. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van de Vennootschap die zal beslissen over de dividenden die uitgekeerd zullen worden met betrekking tot boekjaren 2022 en 2023 en werd gebaseerd op de inschatting dat er geen bijkomende investeringen verricht worden in de loop van het boekjaar 2023.

2. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

Er is een aanvraag ingediend voor de toelating tot de verhandeling van (i) de Nieuwe Aandelen vanaf hun uitgifte en (ii) de Onherleidbare Toewijzingsrechten, gedurende de Inschrijvingsperiode, op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. De Nieuwe Aandelen zullen niet vóór hun effectieve uitgifte tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels worden toegelaten.

3. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE EFFECTEN?

(a) RISICO'S VERBONDEN AAN DE NIEUWE AANDELEN, ONHERLEIDBARE TOEWIJZINGSRECHTEN OF SCRIPS

Mogelijkheid van toekomstige dilutie voor de Aandeelhouders – CP Invest heeft als GVV een gestage kapitaalstroom nodig om haar activiteiten voort te zetten en te laten groeien. Bijgevolg heeft zij sinds 1 januari 2017 haar kapitaal (exclusief uitgiftepremie) meermaals verhoogd. Een Aandeelhouder die op 1 januari 2017 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en zijn onherleidbare toewijzingsrechten nooit heeft uitgeoefend en nooit heeft deelgenomen aan de keuzedividenden, zou op de datum van deze Samenvatting slechts ca. 0,475% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten. Een Aandeelhouder die op 1 januari 2017 1% van het kapitaal van de Vennootschap bezat en daarentegen steeds al zijn onherleidbare toewijzingsrechten heeft uitgeoefend en steeds volledig heeft deelgenomen aan alle keuzedividenden, zou op de datum van deze Samenvatting, ingevolge de inbrengen in natura, fusies en “*accelerated bookbuild offerings*”, slechts ca. 0,86% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten.

Toekomstige dividenden uitgekeerd door de Vennootschap kunnen, en/of het dividendrendement op de Aandelen kan, lager zijn dan wat in het verleden werd uitgekeerd – Overeenkomstig de GVV-Wetgeving, moet de Vennootschap ten minste tachtig procent (80%) van een bedrag dat overeenkomt met de “cashflow” (i.e., met uitsluiting van de waardeverandering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde andere niet-contante posten die in het nettoresultaat zijn opgenomen) uitkeren als betaling voor het kapitaal. Het niveau van de toekomstige dividenden zal worden bepaald op basis van de beschikbare winst, die van tijd tot tijd kan variëren. Historische dividenuitkeringen en dividendrendementen zijn niet noodzakelijk een weerspiegeling van enige toekomstige dividenuitkering en/of dividendrendementen op de Aandelen. Het feit dat de Vennootschap in het verleden in staat was haar dividend per Aandeel te handhaven of te verhogen, wil niet zeggen dat zij dit ook naar de toekomst toe zal kunnen doen. Het onvermogen van de Vennootschap om, ten minste, het dividend per Aandeel te handhaven kan (i) de verwachtingen van de beurs beïnvloeden en kan leiden tot een daling van de marktprijs van het Aandeel en (ii) de toegang tot schuldfinanciering en/of kapitaal bemoeilijken hetgeen uiteindelijk kan leiden tot een verminderde liquiditeit van de Vennootschap.

Geringe liquiditeit van de markt van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en/of onvoldoende vraag naar de Scrrips – Het is mogelijk dat de liquiditeit op de markt voor Onherleidbare Toewijzingsrechten, als deze zich al ontwikkelt, bijzonder beperkt is, dat houders van

Onherleidbare Toewijzingsrechten hinder ondervinden om hun Onherleidbaar Toewijzingsrecht te verkopen en dat dit de beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten negatief beïnvloedt. De beurskoers van de Onherleidbare Toewijzingsrechten hangt af van tal van factoren. De prijs waartegen een Onherleidbaar Toewijzingsrecht zou kunnen worden verkocht, zou dus substantieel lager kunnen liggen dan de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht van EUR 0,75. Het is bovendien mogelijk dat niet alle, of geen, Scrips worden verkocht tijdens de Private Plaatsing van Scrips, of dat de daaruit voortvloeiende netto-opbrengst lager ligt dan de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht van EUR 0,75.

(b) RISICO'S VERBONDEN AAN HET AANBOD

Intrekking van het Aanbod – De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode, maar in ieder geval vóór de aanvang van de handel in de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels, in te trekken of op te schorten indien één van volgende gevallen zich voordoet: (i) er wordt geen Underwriting Agreement ondertekend of er vindt een gebeurtenis plaats die de Underwriters toelaat om hun verbintenis in het kader van de Underwriting Agreement te beëindigen en/of (ii) er is geen bevestiging van de toelating tot de verhandeling van de Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels na hun onthechting respectievelijk hun uitgifte. Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken, zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven. De Onherleidbare Toewijzingsrechten (en Scrips, naargelang het geval) worden in dergelijk geval nietig en zonder waarde. Beleggers die Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) hebben gekocht op de secundaire markt zullen bijgevolg een verlies lijden, aangezien de handel in Onherleidbare Toewijzingsrechten (of Scrips) niet zal worden ongedaan gemaakt wanneer het Aanbod wordt ingetrokken.

Geen minimumbedrag van het Aanbod – Er is voor het Aanbod geen minimumbedrag vastgesteld. Als er niet volledig op het Aanbod zou worden ingeschreven, dan heeft de Vennootschap het recht om de kapitaalverhoging te realiseren voor een bedrag dat lager ligt dan het maximumbedrag van EUR 110.966.496 (inclusief uitgiftepremie). Het is bijgevolg mogelijk dat de financiële middelen waarover de Vennootschap zou beschikken na het Aanbod en na de allocatie van de opbrengst van het Aanbod zoals beschreven in Hoofdstuk D.2, lager of onvoldoende zouden zijn om de Vennootschap in staat te stellen de in Hoofdstuk D.2 beschreven investeringen uit te voeren en/of de Vennootschap haar toevlucht zou moeten nemen tot alternatieven, zoals bijkomende schuldfinanciering, een verhoging van haar kapitaal door middel van inbrengen in geld of inbrengen in natura, of, in een worst case scenario, een desinvestering van activa.

D. ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK EN/OF DE TOELATING TOT DE HANDEL OP EEN GERELEMENTEERDE MARKT

1. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Algemene voorwaarden – De inschrijvingsperiode loopt van 12 januari 2023 tot en met 19 januari 2023 en kan niet vervroegd worden afgesloten. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen, tijdens de Inschrijvingsperiode, inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de volgende verhouding: 1 Nieuw Aandeel voor 3 Onherleidbare Toewijzingsrechten. Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht wordt vertegenwoordigd door coupon nr. 17 gehecht aan de Bestaande Aandelen. Iedere Bestaande Aandeelhouder van de Vennootschap geniet van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht per Aandeel dat hij op het einde van de beursdag van 11 januari 2023 bezit.

De Uitgifteprijs bedraagt EUR 12,00. Het maximumbedrag van het Aanbod is EUR 110.966.496, inclusief uitgiftepremie. Voor het Aanbod is geen minimumbedrag bepaald. De Vennootschap behoudt zich het recht voor om de kapitaalverhoging te verwezenlijken voor een lager bedrag.

De Uitgifteprijs ligt 20% lager dan de slotkoers van het Aandeel op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels op 10 januari 2023, die EUR 16,00 bedroeg, aangepast om rekening te houden met de geraamde waarde van coupon nr. 16⁵ die onthecht zal worden op 11 januari 2023 (na beurs), hetzij EUR 15,00 na deze aanpassing. Op basis van die slotkoers, is de theoretische ex-recht prijs ("TERP") EUR 14,25, de theoretische waarde van een Onherleidbaar Toewijzingsrecht EUR 0,75, en de korting van de Uitgifteprijs ten opzichte van TERP 15,79%.

De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden, zullen van de Vennootschap een bericht ontvangen waarin zij geïnformeerd worden over het aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten waarvan zij houder zijn en over de procedure die dient te worden gevolgd om hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uit te oefenen of te verhandelen:

1. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig wensen uit te oefenen, dienen het relevante formulier tijdig te versturen zodat de Vennootschap het uiterlijk op 19 januari 2023 om 16.00 uur (Belgische tijd) ontvangt, evenals de totale Uitgifteprijs uiterlijk op 19 januari 2023 om 16.00 uur (Belgische tijd) op de in de brieven aan de Bestaande Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening te doen toekomen.

2. De Bestaande Aandeelhouders die hun Aandelen op naam houden en die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten wensen te dematerialiseren en naar hun effectenrekening bij een Belgische financiële instelling over te schrijven (bv. om ze op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels te verkopen tijdens de Inschrijvingsperiode of om ze desgevallend te kunnen combineren met hun gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten), moeten zo spoedig mogelijk contact opnemen met hun financiële tussenpersoon om te bekijken of hun Onherleidbare Toewijzingsrechten nog tijdig kunnen worden gedematerialiseerd.

De Aandeelhouders die hun Aandelen op een effectenrekening houden, zullen automatisch een overeenkomstig aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten toegekend krijgen op de effectenrekening die zij aanhouden bij hun financiële instelling, met inachtneming van de beperkingen in het Prospectus en onderworpen aan de toepasselijke financiële wetgeving. Ze worden door hun financiële instelling op de hoogte gebracht van de te volgen procedure voor de uitoefening of verhandeling van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten.

Het is niet mogelijk om Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten te combineren om in te schrijven op Nieuwe Aandelen.

Diegenen die niet over het precieze aantal Onherleidbare Toewijzingsrechten beschikken dat vereist is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen, kunnen tijdens de Inschrijvingsperiode ofwel de ontbrekende Onherleidbare Toewijzingsrechten kopen om in te schrijven op één of meer bijkomende Nieuwe Aandelen, ofwel de Onherleidbare Toewijzingsrechten die een aandelenfractie vertegenwoordigen, verkopen, of ze bewaren opdat zij na de Inschrijvingsperiode in de vorm van Scrips te koop zouden worden aangeboden. Er kunnen kosten verbonden zijn aan de aan- en verkoop van Onherleidbare Toewijzingsrechten. Onverdeelde inschrijvingen zijn niet mogelijk: de Vennootschap erkent slechts één eigenaar per Aandeel.

Diegenen die geen gebruik hebben gemaakt van hun Onherleidbare Toewijzingsrechten aan het einde van de Inschrijvingsperiode, namelijk

5 De raad van bestuur van de Vennootschap schat coupon nr. 16, die het brutodividend over boekjaar 2022 vertegenwoordigt, op EUR 1,00 per Aandeel. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van de resultaten van het boekjaar 2022 en de goedkeuring door de gewone algemene vergadering die zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2022.

uiterlijk op 19 januari 2023, zullen deze na deze datum niet langer kunnen uitoefenen.

De (i) Onherleidbare Toewijzingsrechten die niet werden uitgeoefend op de afsluitingsdatum van de Inschrijvingsperiode en (ii) Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam (x) waarvoor niet tijdig een correct ingevuld en getekend inschrijvingsformulier werd ontvangen, (y) die niet door (de financiële tussenpersoon van) de aandeelhouder werden overgedragen (ondanks enige instructie hiertoe), of (z) waarvoor de totale Uitgifteprijs niet tijdig werd betaald (en die zodoende alle als niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten zullen worden gekwalificeerd), zullen automatisch in een gelijk aantal Scrips worden omgezet. Deze Scrips zullen door de Underwriters zo snel mogelijk, en in principe op 20 januari 2023 in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland, overeenkomstig Regulation S onder de US Securities Act, te koop worden aangeboden aan Belgische en internationale institutionele beleggers via de Private Plaatsing van Scrips. De kopers van Scrips zullen op de nog beschikbare Nieuwe Aandelen moeten inschrijven tegen de Uitgifteprijs en overeenkomstig de Inschrijvingsratio, zoals die geldt voor de inschrijving door de uitoefening van Onherleidbare Toewijzingsrechten. De netto-opbrengst van de verkoop van deze Scrips, na aftrek van de kosten, uitgaven en lasten van welke aard ook die door de Vennootschap in het kader van de Private Plaatsing van Scrips zijn gedaan, zal evenredig worden verdeeld onder alle houders van de niet-uitgeoefende Onherleidbare Toewijzingsrechten (of als dusdanig gekwalificeerde Onherleidbare Toewijzingsrechten), tegen overlegging van coupon nr. 17, in principe vanaf 25 januari 2023. Indien het Excedentair Bedrag gedeeld door het totaal aantal niet-uitgeoefende (of als dusdanig gekwalificeerde) Onherleidbare Toewijzingsrechten minder bedraagt dan EUR 0,01 per Scrip, zal het niet worden uitgekeerd, maar zal het worden overgedragen en toekomen aan de Vennootschap.

De Vennootschap behoudt zich het recht voor om het Aanbod voor, tijdens of na de Inschrijvingsperiode in bepaalde gevallen in te trekken of op te schorten (zie eveneens Risicofactor "Intrekking van het Aanbod" in Hoofdstuk C.3(b)). Als gevolg van de beslissing om het Aanbod in te trekken zullen de inschrijvingen op Nieuwe Aandelen automatisch vervallen en zonder gevolg blijven.

Opening van Inschrijvingsperiode	12 januari 2023 om 9.00 uur (Belgische tijd)
Uiterlijke datum waarop (i) het inschrijvingsformulier met betrekking tot Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam door de Vennootschap dient te worden ontvangen en (ii) de corresponderende Uitgifteprijs op de in de brieven aan de Aandeelhouders op naam gespecificeerde bankrekening dient te zijn toegekomen (creditering)	19 januari 2023 16.00 uur (Belgische tijd)
Afsluiting van de Inschrijvingsperiode	19 januari 2023 om 16.00 uur (Belgische tijd)
Schorsing van de verhandeling van het Aandeel (op aanvraag van de Vennootschap) tot de publicatie van het persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing)	20 januari 2023 (voor beurs)
Persbericht over de resultaten van de Openbare Aanbieding (bekendgemaakt op de website van de Vennootschap)	20 januari 2023 (voor beurs)
Private Plaatsing van Scrips	20 januari 2023
Persbericht over de resultaten van het Aanbod (dus inclusief de Private Plaatsing) en het eventuele Excedentair Bedrag – gevolgd door hervatting van de verhandeling van de Aandelen	20 januari 2023
Betaling van de Nieuwe Aandelen waarop is ingeschreven met gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten en Scrips	24 januari 2023 (vóór beurs)
Vaststelling van de verwezenlijking van de kapitaalverhoging	24 januari 2023 (vóór beurs)
Levering van de Nieuwe Aandelen aan de inschrijvers	24 januari 2023
Toelating tot de verhandeling van de Nieuwe Aandelen op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels	24 januari 2023
Persbericht inzake de verhoging van het kapitaal en de nieuwe noemer voor doeleinden van de transparantieregulering	24 januari 2023 (vóór beurs)
Betaling van het Excedentair Bedrag	Vanaf 25 januari 2023

De Vennootschap kan de data en tijdstippen van de kapitaalverhoging en de perioden die in het bovenstaande Tijdschema en in het Prospectus zijn aangegeven, aanpassen.

Plan voor het op de markt brengen van de effecten – Kunnen inschrijven op de Nieuwe Aandelen: (i) de Bestaande Aandeelhouders, houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten; (ii) de personen die Onherleidbare Toewijzingsrechten hebben verworven op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels of onderhands; (iii) beleggers die Scrips hebben verworven in het kader van de hierboven in Hoofdstuk D1 "Algemene voorwaarden" beschreven Private Plaatsing van Scrips. Het Aanbod bestaat uit (i) de Openbare Aanbieding van de Nieuwe Aandelen in België en uit (ii) de Private Plaatsing van Scrips bij Belgische en internationale institutionele beleggers in de Europese Economische Ruimte, het Verenigd Koninkrijk en Zwitserland in overeenstemming met Regulation S onder de US Securities Act. De houders van Onherleidbare Toewijzingsrechten kunnen enkel de Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen en inschrijven op de Nieuwe Aandelen in de mate waarin zij dat wettelijk kunnen doen onder de toepasselijke wettelijke of reglementaire bepalingen. De Vennootschap heeft alle noodzakelijke handelingen gesteld opdat de Onherleidbare Toewijzingsrechten wettelijk kunnen worden uitgeoefend, en op de Nieuwe Aandelen kan worden ingeschreven door uitoefening van de Onherleidbare Toewijzingsrechten, door het publiek in België. De Vennootschap heeft geen handelingen gesteld om de Openbare Aanbieding toe te laten in andere jurisdicties buiten België. De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de US Securities Act, noch bij enige andere effectenregulerende instantie van enige staat of andere jurisdictie in de Verenigde Staten. Bijgevolg mogen de Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips niet worden aangeboden of verkocht in de Verenigde Staten zonder voorafgaande registratie onder de US Securities Act, behalve op basis van een vrijstelling van, of in een transactie die niet onderworpen is aan, de registratievereisten van de US Securities Act en in overeenstemming met enig toepasselijk effectenrecht van enige staat of ander rechtsgebied in de Verenigde Staten. De Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten en de Scrips werden niet, en zullen niet worden geregistreerd onder de effectenwetgeving van andere rechtsgebieden, met inbegrip van Canada, Australië, Japan, Zuid-Afrika of enig ander rechtsgebied waar de registratie of kwalificatie van de Aandelen vereist is. Dienovereenkomstig moet elke overdracht van Nieuwe Aandelen, Onherleidbare Toewijzingsrechten of Scrips voldoen aan de effectenwetgeving van die andere rechtsgebieden.

Toelating tot de verhandeling – Het Onherleidbaar Toewijzingsrecht (vertegenwoordigd door coupon nr. 17) zal op 11 januari 2023 (na beurs) worden onthecht en zal verhandelbaar zijn op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels gedurende de Inschrijvingsperiode, namelijk van 12 januari 2023 tot en met 19 januari 2023. De Bestaande Aandelen zullen derhalve vanaf 12 januari 2023 ex-coupon nr. 16 en ex-coupon nr. 17 worden verhandeld.

Verwatering – De Bestaande Aandeelhouders die al hun Onherleidbare Toewijzingsrechten uitoefenen, zullen geen verwatering van stemrecht en dividendrecht ondergaan. De Bestaande Aandeelhouders die de aan hen toegekende Onherleidbare Toewijzingsrechten (geheel of gedeeltelijk) niet uitoefenen zullen een toekomstige proportionele verwatering van stemrecht, dividendrecht, rechten op

kapitaaluitkeringen (inclusief in het kader van de vereffening van de Vennootschap) en andere rechten verbonden aan de Aandelen (zoals het wettelijk voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht in geval van een kapitaalverhoging in geld, al naargelang het geval) ondergaan voor wat betreft het boekjaar 2023 en volgende en zullen zijn blootgesteld aan een risico van financiële verwatering. Bovendien kunnen Bestaande Aandeelhouders verwatering ondervinden in de mate waarin (i) de door hen aangehouden Onherleidbare Toewijzingsrechten hen niet het recht verlenen om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen in overeenstemming met de Inschrijvingsratio, (ii) het feit dat Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam en gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten niet met elkaar kunnen worden gecombineerd om in te schrijven op een Nieuw Aandeel, en (iii) zij niet het aantal bijkomende Onherleidbare Toewijzingsrechten verwerven dat noodzakelijk is om in te schrijven op een geheel aantal Nieuwe Aandelen. Een Bestaande Aandeelhouder die vóór de uitgifte 1% van het kapitaal van, en dus stemrechten in, de Vennootschap in handen heeft en die niet inschrijft op het Aanbod, zal na de uitgifte van de Nieuwe Aandelen 0,75% van het kapitaal van, en dus stemrechten in, de Vennootschap in handen hebben. De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal Bestaande Aandelen en een geschat aantal Nieuwe Aandelen van 9.247.208.

De kosten van het Aanbod ten laste van de Vennootschap worden geschat op circa EUR 2.783.363 en bestaan uit de vergoedingen die verschuldigd zijn aan de FSMA en aan Euronext Brussels, de vergoeding van de Underwriters (maximum circa EUR 2.108.363 indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven en inclusief een mogelijke discretionaire vergoeding), de kosten voor de vertaling en de terbeschikkingstelling van het Prospectus, de juridische en administratieve kosten en de publicatiekosten. De inschrijvingsaanvragen kunnen rechtstreeks worden ingediend bij de loketten van Belfius, KBC Bank, CBC Banque en KBC Securities voor beleggers die daar een klantenrekening aanhouden en/of via ieder andere financiële tussenpersoon. De beleggers worden uitgenodigd zich te informeren over de eventuele kosten die door deze andere financiële tussenpersonen in rekening worden gebracht.

2. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Gebruik en geraamd nettobedrag van de opbrengsten – De voornaamste doelstelling van het Aanbod bestaat erin de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groeistrategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille kan voortzetten, en tegelijkertijd een schuldratio kan handhaven van maximaal 50% (dit sluit niet uit dat deze gedurende korte periodes kan worden overschreden). De maximaal toegestane schuldratio van de Vennootschap onder de bankconvenanten bedraagt 60%. De netto-opbrengst van het Aanbod kan, indien er volledig op het Aanbod wordt ingeschreven, worden geschat op een bedrag van ca. EUR 108.183.133 (na aftrek van de provisies en kosten in verband met het Aanbod die door de Vennootschap ten laste worden genomen). Het concrete hoofddoel van het Aanbod is drieërlei en bestaat erin de Vennootschap toe te laten de verwezenlijking van haar pipeline te financieren, bijkomende investeringen te doen in zorgvastgoed in Europese markten en haar schuldratio te verminderen. De Vennootschap zal naar eigen goeddunken de bedragen en het tijdstip van haar daadwerkelijke uitgaven, en bijgevolg de bestemming van de netto-opbrengsten van het Aanbod, bepalen. Dit zal afhangen van vele factoren, zoals de evolutie van de schuldratio van de Vennootschap, de beschikbaarheid van passende investeringsmogelijkheden, het bereiken van overeenkomsten tegen passende voorwaarden met potentiële verkopers, de netto-opbrengsten van het Aanbod en de operationele kosten en uitgaven van de Vennootschap.

Underwriting Agreement – De Vennootschap en de Underwriters verwachten een Underwriting Agreement af te sluiten, hetgeen naar verwachting zal plaatsvinden op of rond 20 januari 2023, die de contractuele afspraken tussen hen omtrent het Aanbod zal bevatten. Onder de bepalingen en voorwaarden die zullen worden opgenomen in de Underwriting Agreement, zal elk van de Underwriters er zich, afzonderlijk en niet-hoofdelijk, toe verbinden om in te schrijven op een aantal Nieuwe Aandelen voor rekening van zij die hun gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode (met uitzondering dus van zij die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode) en de beleggers die de Scrips geldig hebben uitgeoefend met het oog op de onmiddellijke doorlevering ervan aan de betrokken beleggers, waarbij de betaling van de Nieuwe Aandelen waarop werd ingeschreven door de beleggers die hun gedematerialiseerde Onherleidbare Toewijzingsrechten tijdens de Inschrijvingsperiode geldig hebben uitgeoefend (met uitzondering dus van zij die hun Onherleidbare Toewijzingsrechten op naam geldig hebben uitgeoefend tijdens de Inschrijvingsperiode) en door de beleggers die hun Scrips geldig hebben uitgeoefend in het Aanbod, wordt gewaarborgd (“soft underwriting”).

Materiële belangenconflicten – ABN AMRO en Belfius treden op als Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners. Berenberg en KBC Securities treden op als Joint Bookrunners, en vormen samen met de Joint Global Coordinators & Joint Bookrunners de Underwriters in het kader van het Aanbod. Belfius heeft een deelneming in de Vennootschap, bestaande uit 89.509 Aandelen, wat op datum van deze Samenvatting 0,32% van het kapitaal van de Vennootschap bedraagt. Belfius Insurance SA/NV, een vennootschap verbonden met Belfius, heeft een deelneming in de Vennootschap, bestaande uit 143.950 Aandelen, wat op datum van deze Samenvatting 0,52% van het kapitaal van de Vennootschap bedraagt. Daarnaast kan Belfius, rechtstreeks of onrechtstreeks, financiële instrumenten in de Vennootschap aanhouden. Bovendien hebben sommige Underwriters met de Vennootschap langlopende kredietovereenkomsten, contracten voor indekkingsinstrumenten en/of een liquiditeitscontract gesloten en hebben zij aan de Vennootschap verschillende bankdiensten, beleggingsdiensten, commerciële diensten of andere diensten geleverd in het kader waarvan zij vergoedingen hebben ontvangen, en zouden zij dergelijke diensten ook in de toekomst kunnen leveren en daarvoor vergoedingen kunnen ontvangen. Als gevolg van deze diensten kunnen deze partijen en de Underwriters of de met hen verbonden vennootschappen belangen hebben die mogelijk niet overeenstemmen of in strijd zijn met de belangen van potentiële houders van Aandelen of met de belangen van de Vennootschap. Wanneer een Underwriter optreedt als kredietverstrekker, heeft hij geen fiduciaire plichten of andere verplichtingen van welke aard dan ook jegens de Aandeelhouders van de Vennootschap en hoeft hij geen rekening te houden met de belangen van de Aandeelhouders.