

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

Care Property Invest

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot

*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

27 mei 2020

Inhoudstafel

	<u>Pagina</u>
1. Opdracht	1
2. Voorgenomen verrichting	3
3. Beschrijving en waardering van de inbreng in natura	6
4. De werkelijk als tegenprestatie verstrekte vergoeding	8
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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, door middel van inbreng in natura en de uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een keuzedividend, en mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in dit rapport uitgedrukt in euro (EUR).

1. Opdracht

1.1. Juridische verwijzingen

Overeenkomstig de artikels 7:179 en 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en overeenkomstig de opdrachtbrief dd 9 april 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 ten gevolge van een keuzedividend, die zal worden goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal op 27 mei 2020.

Dit verslag dient gevoegd te worden bij het bijzonder verslag opgesteld door de Raad van Bestuur, waarin deze zowel de inbreng als de voorgestelde kapitaalverhoging verantwoordt voor de Vennootschap, de inbreng in natura beschrijft, de waardering van de inbreng in natura motiveert, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, de uitgifteprijs verantwoordt en de gevolgen van de verrichting voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders beschrijft.

De werkzaamheden met betrekking tot het ontwerp van het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur en de inlichtingen die ons werden overhandigd door de Raad van Bestuur van de Vennootschap, hebben het ons mogelijk gemaakt (i) te beoordelen of de financiële en boekhoudkundige gegevens opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur in alle van materieel belang zijnde opzichten getrouw en voldoende zijn, (ii) een oordeel te vormen over de beschrijving en waardering van de inbreng (en de daartoe aangewende waarderingsmethoden van de inbreng in natura 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), (iii) een begrip te krijgen van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding, (iv) evenals van de rechtvaardiging van de uitgifteprijs en (v) van de impact van de transactie op de vermogens- en lidmaatschapsrechten van aandeelhouders.

1.2. Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het ontwerpverslag dat het belang van de inbreng in natura voor de Vennootschap rechtvaardigt, een beschrijving en gemotiveerde waardering bevat, aangeeft welke vergoeding als tegenprestatie voor de inbreng wordt verstrekt, dat specifiek de uitgifteprijs rechtvaardigt en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders omschrijft, en dat ons ter onderzoek, met het oog op het opstellen van dit commissarisverslag, wordt bezorgd.

De Raad van Bestuur is er in voorkomend geval voor verantwoordelijk dat zij in het finale bijzonder verslag van de Raad van Bestuur verantwoordt waarom zij van de conclusie van ons verslag met betrekking tot het ontwerpverslag afwijkt.

1.3. Verantwoordelijkheden van de Commissaris

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 elementen, met als doel de mogelijke overwaarderingen van de inbreng in het verslag van de Commissaris te identificeren en deze 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 ervoor te zorgen dat de beoordeling 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 legitimiteit en billijkheid van de voorgestelde transactie.

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

Bij het uitvoeren van deze risicobeoordeling houdt de Commissaris rekening met de interne controle van de Vennootschap die relevant is voor de beoordeling van de inbreng en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Een controle beoordeelt ook de geschiktheid van de geselecteerde waarderingsregels en de redelijkheid van de door de Raad van Bestuur gedane boekhoudkundige schattingen.

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 deze beoordeling uit in overeenstemming met de internationale standaard voor beoordelingsopdrachten ISRE 2410 en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden.

Een beoordelingsopdracht of beperkt nazicht bestaat hoofdzakelijk uit informatieverzoeken aan het personeel van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden en de uitvoering van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures.

De reikwijdte van deze werkzaamheden is veel beperkter dan deze van een volkomen controle die wordt uitgevoerd in overeenstemming met International Standards on Auditing (ISA's). Bijgevolg biedt een beperkt nazicht ons niet de zekerheid dat we alle materiële feiten hebben geïdentificeerd die een volkomen controle zou identificeren. Dienovereenkomstig geven wij geen auditoordeel over deze boekhoudkundige en financiële informatie in het verslag van de Raad van Bestuur.

2. Voorgenomen verrichting

2.1. Identificatie van de inbrenggenietende vennootschap

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

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 maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 128.777.653,39 en wordt vertegenwoordigd door 21.645.122 aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/21.645.122ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Het kapitaal is volledig geplaatst en volstort.

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 15 januari 2020 bij akte verleden voor notaris Alvin Wittens, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12 februari 2020 onder het nummer 20024540.

2.2. Identiteit van de inbrengers

De inbrengers zijn de aandeelhouders van Care Property Invest nv die in het bezit zijn van coupon nr. 11 en die ervoor opteren om gebruik te maken van een inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen.

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 27 mei 2020, wordt er voorgesteld om het kapitaal te verhogen met maximaal EUR 3.111.106,60 door een inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

Beschrijving van de verrichting

De algemene vergadering van 27 mei 2020 heeft beslist tot uitkering van een bruto dividend over het boekjaar 2019 ten bedrage van EUR 0,77 (of EUR 0,6545 netto, zijnde het netto dividend per aandeel na afhouding van 15% roerende voorheffing) per aandeel dat deelt in het resultaat van het volledige boekjaar 2019. In dat kader stelt de raad van bestuur van de Vennootschap voor de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om (i) hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, (ii) het dividend in cash te ontvangen of (iii) te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Op 26 mei 2020 keurde de FSMA de statutenwijziging goed.

De inbreng in natura bestaat uit de netto-schuldvordering, die ontstaat uit de dividenduitkering. De raad van bestuur wenst in het kader van het dividend over het boekjaar 2019 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

- inbreng van de netto-dividendvordering in het kapitaal van de Vennootschap, in ruil voor nieuwe aandelen; of

- ▶ uitbetaling van het dividend in cash; of
- ▶ een combinatie van beide voorgaande opties.

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

De keuzeperiode zal beginnen op 29 mei 2020 en wordt afgesloten op 15 juni 2020 (15u00 CEST). Op 19 juni 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met een nieuwe coupon nr. 13 aangehecht (die dividendgerechtigd zal zijn vanaf 29 mei 2020), vanaf de datum van uitgifte 19 juni 2020 zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

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

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 11. Deze titel dient vrij en onbelast te zijn. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 11 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens één aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 11 te verwerven en het is sinds 13 januari 2020 na beurs (datum ex-coupon) evenmin mogelijk om bijkomende aandelen met coupon nr. 11 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 11 wordt dus ook niet genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 11 bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder coupons bezit verbonden aan aandelen in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen gekoppeld aan coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

Belang van de voorgenomen transactie

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

- De inbreng in natura van netto-schuldvorderingen jegens Care Property Invest in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt Care Property Invest de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Voor zover als nodig geeft de Vennootschap nog mee dat de mogelijkheid bestaat dat gedurende de keuzeperiode alle opschortende voorwaarden voor de verwerving van de portefeuille van 3 woonzorgcentra in België zich zal realiseren en de Vennootschap bijgevolg zal overgaan tot de effectieve verwerving van voormelde portefeuille. Het akkoord inzake de verwerving van deze portefeuille is sinds 7 april 2020 publiek kenbaar en maakt dan ook op geen enkele wijze voorwetenschap uit. Het keuzedividend leidt verder (a rato van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

- Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

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

In ruil voor de inbreng in natura zal de vennootschap in totaal maximum 522.919 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.

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

Rekening houdend met de hierna vermelde uitgifteprijs, kan op de nieuw uit te geven aandelen worden ingeschreven, en zullen deze nieuwe aandelen worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van maximaal EUR 13.347.768,93 (d.i. door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan de 20.393.868 bestaande aandelen van dezelfde vorm (i.e. de 20.394.746 bestaande aandelen na aftrek van de 878 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap), op het moment van de onthechting van coupon nr. 11 op 13 januari 2020 na beurs).

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 0,6545 per aandeel bedragen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 3.111.106,60, door uitgifte van maximum 522.919 nieuwe aandelen Care Property Invest. De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 13.347.768,93. Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen Care Property Invest (d.i. ongeveer EUR 5,95 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op het moment van de vaststelling van de kapitaalverhoging bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

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

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

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

Vanaf 19 juni 2020 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 29 mei 2020. Daartoe werd beslist om coupon nr. 12 te onthechten, die het recht vertegenwoordigt om het deel van de dividenden te ontvangen die toegewezen kunnen worden met betrekking tot het lopende boekjaar eindigend op 31 december 2020 berekend pro rata temporis voor de periode startend op 1 januari 2020 en eindigend op de dag voor de aanvang van de keuzeperiode, zijnde 28 mei 2020. Coupon nr. 12 heeft een geschatte waarde van EUR 0,32 en zal onthecht worden op 28 mei 2020 na sluiting van de markten.

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

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

De raad van bestuur heeft de inbrengwaarde bepaald op maximum EUR 13.347.768,93 door uitgifte van maximaal 522.919 nieuwe aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Waardering van de aandelen van Care Property Invest nv

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt berekend als de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel Care Property Invest (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de "VWAP") over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit tot kapitaalverhoging, dit is de periode van 20 mei 2020 tot en met 26 mei 2020, verminderd met een korting van 5,93% en vervolgens afgerond tot een veelvoud van het netto-dividend van EUR 0,6545 dat de aldus berekende uitgifteprijs het dichtst mogelijk benadert.

De gehanteerde VWAP over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan 27 mei 2020, zijnde de datum van de beslissing van de raad van bestuur over de uitgifteprijs van de aandelen in het kader van de inbreng in natura die het voorwerp uitmaakt van dit verslag, bedraagt EUR 27,1336.

De uitgifteprijs per nieuw aandeel dat wordt uitgegeven in ruil voor de inbreng van 39 coupons nr. 11 bedraagt bijgevolg EUR 25,5255.

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Care Property Invest op 26 mei 2020, gecorrigeerd in het licht van de onthechting van coupon nr. 12 met betrekking tot het pro rata temporis dividendrecht over het boekjaar 2020 met een geschatte waarde van EUR 0,32, bedraagt ongeveer 6,60%.

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-Wet dienen de onroerende goederen van de Vennootschap en haar dochters, 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 dochters werd met referentiedatum per 31 maart 2020 gewaardeerd door Stadim (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 20 mei 2020 vanwege Stadim, de vastgoeddeskundige 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 128.777.653,39 van de Vennootschap vertegenwoordigd door 21.645.122 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 EUR 25,5255 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 29 mei 2020.

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 27 mei 2020 opgesteld overeenkomstig artikel 7:179 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, heeft de Raad van Bestuur zijn intentie uitgedrukt om maximaal 522.919 nieuwe aandelen uit te geven in ruil voor de inbreng in natura van een maximaal bedrag van EUR 13.347.768,93.

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. 13 en volgende aangehecht, en delen in het resultaat vanaf 29 mei 2020. Coupon nr. 11 met betrekking tot de winst van het boekjaar 2019 werd van de bestaande aandelen in de Vennootschap onthecht.

De nieuwe aandelen zullen, onder voorbehoud van hun toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt Euronext Brussels, worden genoteerd met dezelfde liquiditeit en aan dezelfde economische voorwaarden (waaraan dezelfde rechten zijn verbonden) als de bestaande aandelen in de Vennootschap zodat de inbrenger de nieuwe aandelen vrij kan verhandelen, onder voorbehoud van de medewerking van Euronext Brussels en Euroclear, onmiddellijk na de Inbreng.

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

Deze verwatering is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen Care Property Invest aan aandeelhouders die wel overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten en is beperkt tot de uitgifte van maximum 522.919 nieuwe aandelen Care Property Invest, die dezelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde zullen hebben en dezelfde rechten zullen verlenen als de 21.645.122 bestaande aandelen Care Property Invest.

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte van deze nieuwe aandelen 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 522.919, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 3.111.106,60 als kapitaal en EUR 10.236.662,33 als uitgiftepremie, en de uitgifteprijs van EUR 25,5255 per nieuw aandeel.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,98%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers.

Beoordeling van de informatie

Wij hebben de financiële en boekhoudkundige informatie opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur van 27 mei 2020 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" en rekening houdend met de door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren aanbevolen werkzaamheden.

Op basis van onze beoordeling hebben we geen feiten vastgesteld die suggereren dat de boekhoudkundige en financiële gegevens in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, waarin de rechtvaardiging voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, niet getrouw en toereikend zijn, in al hun materiële aspecten.

7. Besluiten

De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 13.347.768,93 door de aandeelhouders van Care Property Invest nv tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv ("de Vennootschap"), bestaat uit de netto-schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 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 voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;
4. Op basis van onze beoordeling geen feiten werden vastgesteld die doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, dat de rechtvaardiging bevat voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, in alle aspecten van materieel zijnde belang niet getrouw en toereikend zijn;
5. De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 522.919 nieuwe aandelen van de Vennootschap zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 3.111.106,60 ingeschreven worden als kapitaal.

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

Brussel, 27 mei 2020

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christel Weymeersch*
Vennoot
*Handelend in naam van een bv

Christophe Boschmans
Bestuurder

Care Property Invest
Naamloze Vennootschap
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Maatschappelijke zetel: Horstebaan 3, 2900 Schoten
Ondernemingsnummer: 0456.378.070 (RPR Antwerpen)
(de “**CP Invest**” of “**Vennootschap**”)

**BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR OPGEMAAKT MET TOEPASSING VAN
ARTIKEL 7:179, §1 EERSTE LID EN 7:197, §1, EERSTE LID VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (“WVV”)**

betreffende de modaliteiten van de inbreng in natura in het kader van een keuzedividend

I. DOELSTELLING VAN DIT VERSLAG

De raad van bestuur van de Vennootschap (de “**Raad van Bestuur**”) heeft aan de gewone algemene vergadering van de Vennootschap op woensdag 27 mei 2020 (de “**Jaarvergadering**”), voorgesteld om over het boekjaar 2019 een totaal dividend uit te keren van EUR 0,77 bruto (EUR 0,6545 netto, zijnde het netto-dividend per aandeel na afhouding van 15% roerende voorheffing) per aandeel. De algemene vergadering van de Vennootschap heeft dit voorstel goedgekeurd.

De Raad van Bestuur wenst in dit kader de aandeelhouders, bij wijze van keuzedividend, de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties), zoals verder beschreven onder punt II.

Dit bijzonder verslag wordt door de Raad van Bestuur met toepassing van artikel 7:179, §1 eerste lid en 7:197, §1, eerste lid WVV opgesteld. Dit verslag heeft betrekking op de verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal, door middel van een inbreng in natura in de context van een keuzedividend.

De commissaris van de Vennootschap heeft met toepassing van artikel 7:197, §1, tweede lid WVV een verslag opgesteld over de inbreng in natura en de daaruit voortvloeiende uitgifte van nieuwe CP Invest-aandelen.

II. INFORMATIE OVER DE VERRICHTING

A. BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

De Raad van Bestuur wenst de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto-schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe gewone aandelen (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of de mogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorgaande opties).

Concreet wenst de Raad van Bestuur in het kader van het dividend over het boekjaar 2019 de aandeelhouders volgende keuzemogelijkheid te bieden:

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

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

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

De titel die recht geeft op het dividend is coupon nr. 11. De aandeelhouders die niet over het nodige aantal netto-dividendrechten vertegenwoordigd door coupons nr. 11 verbonden aan aandelen van dezelfde vorm beschikken om op minstens een aandeel in te schrijven, zullen hun netto-dividendrechten in geld uitbetaald krijgen. Het is niet mogelijk om bijkomende coupons nr. 11 te verwerven en het is sinds 13 januari 2020 na beurs (datum ex-coupon) evenmin mogelijk om bijkomende aandelen met coupon nr. 11 aangehecht te verwerven. Coupon nr. 11 wordt dus ook niet genoteerd en verhandeld op de beurs. Het is evenmin mogelijk om de inbreng van netto-dividendrechten aan te vullen door een inbreng in geld. Indien een aandeelhouder niet het vereiste aantal coupons nr. 11 bezit om in te schrijven op een geheel aantal nieuwe aandelen, beschikt de aandeelhouder dus niet over de mogelijkheid om zijn inbreng in natura "aan te vullen" met een inbreng in geld om op het eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen van dezelfde vorm te kunnen inschrijven. In dergelijk geval zal het resterende saldo in cash worden uitbetaald. Indien een aandeelhouder coupons bezit verbonden aan aandelen in verschillende vormen (een aantal aandelen op naam en een aantal aandelen in gedematerialiseerde vorm), kunnen de netto-dividendvorderingen gekoppeld aan de coupons verbonden aan deze verschillende vormen van aandelen niet worden gecombineerd om een nieuw aandeel te verwerven.

B. UITGIFTEPRIJS

De uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen wordt als volgt berekend:

$\text{Uitgifteprijs} = \text{Gehanteerde Beurskoers} * (1 - \text{Korting})$

waarbij:

- Gehanteerde Beurskoers
= de "volume-gewogen gemiddelde beurskoers" van het aandeel CP Invest (de "Volume-Weighted Average Price" of "VWAP", zoals deze beschikbaar wordt gesteld via Bloomberg, hierna de "VWAP") berekend over een periode van vijf beursdagen voorafgaand aan de datum van het besluit tot kapitaalverhoging, d.i. de periode van 20 mei 2020 tot en met 26 mei 2020
= EUR 27,1336
- (1 – Korting)
= de "factor" waarmee de Gehanteerde Beurskoers wordt vermenigvuldigd, om hierop de korting toe te passen, waartoe werd besloten door de Raad van Bestuur (voorbeeld: een korting van 6%, leidt tot een "factor" van 0,94)
= ongeveer 0,9407
- Uitgifteprijs
= de uitgifteprijs die wordt berekend op basis van bovenstaande berekeningswijze, wordt vervolgens afgerond tot een veelvoud van het netto-dividend van EUR 0,6545 dat de aldus berekende uitgifteprijs het dichtst mogelijk benadert.
→ De uitgifteprijs per nieuw aandeel bedraagt bijgevolg EUR 25,5255

De korting ten opzichte van de slotkoers van het aandeel Care Property Invest op 26 mei 2020, gecorrigeerd in het licht van de onthechting van coupon nr. 12 met betrekking tot het *pro rata temporis* dividendrecht over het boekjaar 2020 met een geschatte waarde van EUR 0,32, bedraagt ongeveer 6,60%.

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

Deze verwatering is het gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen CP Invest aan aandeelhouders die wel overgaan tot een inbreng van hun netto-dividendrechten en is beperkt tot de uitgifte van maximum 522.919 nieuwe aandelen CP Invest, die dezelfde kapitaalvertegenwoordigende waarde zullen hebben en dezelfde rechten zullen verlenen als de 21.645.122 bestaande aandelen CP Invest.

De gevolgen van de uitgifte van de nieuwe aandelen, op de participatie in het kapitaal van een bestaande aandeelhouder die vóór de uitgifte van deze nieuwe aandelen 1% van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in handen heeft en die niet overgaat tot een inbreng van zijn netto-dividendrechten, wordt hierna voorgesteld.

De berekening wordt uitgevoerd op basis van het aantal bestaande aandelen en een geschat aantal nieuwe aandelen van 522.919, rekening houdend met het maximumbedrag van de kapitaalverhoging van EUR 3.111.106,60 als kapitaal en EUR 10.239.015,47 als uitgiftepremie, en de uitgifteprijs van EUR 25,5255 per nieuw aandeel.

	Participatie in het aandeelhouderschap
Vóór de uitgifte van de nieuwe aandelen	1,00%
Na de uitgifte van de nieuwe aandelen	0,98%

De aandeelhouders die niet overgaan tot een inbreng van hun dividendrechten zijn tevens blootgesteld aan een risico van financiële verwatering van hun participatie. Dit risico vloeit voort uit het feit dat de nieuwe aandelen worden uitgegeven tegen een uitgifteprijs die lager is dan de huidige beurskoers.

C. KAPITAALVERHOOGING EN UITBETALING

In het kader van het toegestaan kapitaal (*cf. infra*), wenst de Raad van Bestuur over te gaan tot een kapitaalverhoging door inbreng in natura, van de netto-dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap die ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen.

De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een openbare gereguleerde vastgoed vennootschap, zoals bepaald in artikel 26, § 2 van de GVV-Wet, zijn bij deze verrichting niet van toepassing.

De keuzeperiode zal beginnen op 29 mei 2020 en wordt afgesloten op 15 juni 2020 (15u00 CEST). Op 19 juni 2020 zal de verwezenlijking van de kapitaalverhoging en de uitgifte van nieuwe aandelen worden vastgesteld. De Vennootschap zal een aanvraag richten aan Euronext Brussels voor de bijkomende notering van de nieuwe aandelen die worden uitgegeven ingevolge de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en beoogt dat de nieuwe aandelen, met een nieuwe coupon nr. 13 aangehecht (die dividendgerechtigd zal zijn vanaf 29 mei 2020), vanaf de datum van uitgifte (19 juni 2020) zullen kunnen worden verhandeld op Euronext Brussels.

Rekening houdend met voormelde uitgifteprijs, kan op de nieuw uit te geven aandelen worden ingeschreven, en zullen deze nieuwe aandelen worden volgestort, door inbreng van netto-dividendrechten ten bedrage van maximaal EUR 13.347.786,61 (d.i. door inbreng van de netto-dividendrechten verbonden aan 20.393.868 aandelen van dezelfde vorm (i.e. de 20.394.746 bestaande aandelen na aftrek van de 878 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap), op het moment van de onthechting van coupon nr. 11 op 13 januari 2020 na beurs).

Voor de aandeelhouders die genieten van een verminderde roerende voorheffing of vrijstelling van roerende voorheffing, zal de inbreng van de dividendvordering, net zoals voor de aandeelhouders die niet van dergelijke vermindering of vrijstelling genieten, EUR 0,6545 per aandeel bedragen.

Het totale bedrag van de kapitaalverhoging bedraagt (in de hypothese dat elke aandeelhouder exact een aantal coupons verbonden aan aandelen van dezelfde vorm aanhoudt dat hem recht geeft op een geheel aantal nieuwe aandelen) maximum EUR 3.111.106,6 door uitgifte van maximum 522.919 nieuwe aandelen CP Invest.¹ De totale maximale uitgifteprijs van de nieuw uit te geven aandelen bedraagt EUR 13.347.768,93.

Het (totale) bedrag van de kapitaalverhoging zal gelijk zijn aan het aantal nieuw uit te geven aandelen vermenigvuldigd met de (exacte) fractiewaarde van de bestaande aandelen CP Invest (d.i. ongeveer EUR 5,95 per aandeel), waarbij de uitkomst van deze berekening vervolgens naar boven wordt afgerond. De kapitaalvertegenwoordigende waarde van alle (nieuwe en op het moment van de vaststelling van de kapitaalverhoging bestaande) aandelen van de Vennootschap zal vervolgens worden gelijkgeschakeld. Het verschil tussen de fractiewaarde en de uitgifteprijs zal, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, worden geboekt als uitgiftepremie op een onbeschikbare rekening die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

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

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

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

Vanaf 19 juni 2020 zal eveneens het cash dividend betaalbaar worden gesteld aan aandeelhouders die: (i) ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten in te brengen tegen uitgifte van nieuwe aandelen, maar niet aan het volgend geheel aantal aandelen raakten (in welk geval het resterend saldo in cash zal worden uitbetaald); (ii) ervoor hebben gekozen het dividend in geld te ontvangen; (iii) voor een combinatie hebben gekozen of (iv) geen keuze kenbaar hebben gemaakt.

¹ Het maximum aantal nieuwe aandelen wordt bekomen door het huidig aantal aandelen CP Invest dat in aanmerking komt voor het keuzedividend, namelijk 20.393.868 aandelen (i.e. na aftrek van de 878 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap), waarvan coupon nr. 11 werd onthecht op 13 januari 2020 (na beurs), te delen door het aantal bestaande coupons nr. 11 dat recht geeft op een nieuw aandeel en vervolgens naar beneden afgerond voor de resterende coupons waarvoor geen (geheel) nieuw aandeel CP Invest kan worden uitgegeven.

De nieuwe aandelen, met coupon nr. 13 aangehecht, uitgegeven ten gevolge van deze kapitaalverhoging, delen in het resultaat vanaf 29 mei 2020.

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

D. TOEGESTAAN KAPITAAL

De Raad van Bestuur wenst in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de netto-dividendvorderingen van haar aandeelhouders op de Vennootschap die ervoor hebben geopteerd om hun netto-dividendrechten geheel of gedeeltelijk in te brengen in ruil voor nieuwe aandelen, gebruik te maken van het toegestaan kapitaal, zoals voorzien in artikel 7 van de statuten van de Vennootschap.

De huidige tekst van (het eerste, tweede en derde lid van) dit artikel 7 luidt letterlijk: *“De raad van bestuur is gemachtigd om op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximumbedrag van honderdveertien miljoen negenhonderdeenenzestig-duizend tweehonderdzesenzestig euro zesendertig cent (€ 114.961.266,36). Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 16 mei 2018 in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Zij is hernieuwbaar”*.

De techniek van het toegestaan kapitaal werd voorzien om een zekere mate van flexibiliteit, soepelheid en snelheid van uitvoering te bewerkstelligen.

De bijzondere omstandigheden waarin, en de doeleinden waartoe, de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, werden niet-limitatief opgesomd in het verslag opgesteld door de Raad van Bestuur overeenkomstig voormalige artikel 604 W.Venn. De buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 16 mei 2018 heeft zich hierbij aangesloten. In dit verslag wordt bepaald dat de Raad van Bestuur gebruik zal maken van het toegestaan kapitaal in de volgende omstandigheden:

“De bijzondere omstandigheden waarin en de doeleinden waartoe de Raad van Bestuur het toegestaan kapitaal kan aanwenden, situeren zich fundamenteel in de context van het behoud en de ontwikkeling van het vennootschapsbelang van de Vennootschap. (...) De Raad van Bestuur neemt zich voor om van voornoemde machtiging onder het toegestaan kapitaal gebruik te maken onder meer in de gevallen waarin de Raad van Bestuur van oordeel is dat, in het belang van de Vennootschap, een besluitvorming middels algemene vergadering niet gewenst of opportuun zou zijn. De Raad van Bestuur zou bijvoorbeeld gebruik kunnen maken van het toegestaan kapitaal wanneer één of meer van volgende omstandigheden voorhanden zijn, nl. indien:

- *het aangewezen blijkt om snel en/of flexibel op marktopportunities te kunnen inspelen, meer bepaald (doch niet uitsluitend) met het oog op de financiering (geheel of gedeeltelijk) van partnerships of van overnames van ondernemingen en/of belangrijke activa, het aantrekken van eventuele nieuwe partners of aandeelhouders tot de kapitaalstructuur van de Vennootschap, of het*

verbreden van de internationale dimensie van de aandeelhoudersstructuur, steeds met respect van de uitdrukkelijke en dwingende wettelijke beperkingen die op enig ogenblik zouden gelden;

- *er een financieringsnood of financieringsopportunity rijst, waarbij de relevante marktomstandigheden of kenmerken van de beoogde financiering een snel en/of flexibel optreden van de Vennootschap aangewezen maken;*
- *de Raad van Bestuur wenst over te gaan tot kapitaalverhoging in het kader van een keuzedividend, ongeacht of in dit kader het (geheel of een deel van het) dividend rechtstreeks wordt uitbetaald in aandelen dan wel het dividend wordt uitgekeerd in contanten en vervolgens kan worden ingeschreven, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk op nieuwe aandelen, telkens al dan niet met een bijkomende opleg in geld;*
- *een voorafgaande bijeenroeping van een algemene vergadering zou leiden tot een te vroege aankondiging van de betrokken verrichting, hetgeen in het nadeel van de Vennootschap zou kunnen zijn;*
- *de kosten verbonden aan het bijeenroepen van een algemene vergadering niet in verhouding zijn met het bedrag van de voorgenomen (rechtstreekse of uitgestelde) kapitaalverhoging;*
- *omwille van dringendheid van de situatie blijkt dat het op korte termijn doorvoeren van een kapitaalverhoging of het uitgeven van converteerbare obligaties of warrants aangewezen is in het belang van de Vennootschap.”*

De buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap van 18 december 2019 heeft de machtiging verder uitgebreid teneinde onder meer ook de procedure van “*accelerated bookbuilding*” (een versnelde private plaatsing met samenstelling van orderboek) overeenkomstig artikel 26 van de GVV-Wet onder de machtiging te laten vallen.

De Raad van Bestuur is van oordeel dat het aanwenden van het toegestaan kapitaal in de context van het keuzedividend kadert in de bijzondere omstandigheden waarin, en doeleinden waartoe, de machtiging inzake het toegestaan kapitaal werd verleend, en dat dit in het belang is van de Vennootschap.

De Raad van Bestuur heeft op heden driemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen (1) in het kader van een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 3 april 2019 ten belope van EUR 4.545.602,44; (2) een inbreng in natura in het kader van een keuzedividend, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 26 juni 2019 ten belope van EUR 1.831.672,57 en (3) een inbreng in natura, ingevolge akte verleden voor notaris Alvin Wittens op 15 januari 2020 ten belope van EUR 7.439.112,02 zodanig dat het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal EUR 101.144.879,33 bedraagt. De voorziene termijn van vijf jaar om het kapitaal te verhogen, toegestaan door het huidige artikel 7 van de statuten van de Vennootschap, is niet verstreken.

E. WAARDERING VASTGOED EN TER BESCHIKKING GESTELDE INFORMATIE

Met toepassing van artikel 48 van de GVV-Wet dient de reële waarde van de door de Vennootschap (en haar dochtervennootschappen) gehouden activa zoals bedoeld in artikel 47, § 1 van de GVV-Wet, door de deskundige(n) te worden gewaardeerd wanneer de Vennootschap aandelen uitgeeft of de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt aanvraagt. Deze waardering is echter niet vereist wanneer dergelijke verrichting plaatsvindt binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de activa en voor zover de deskundige(n)

bevestig(t)(en) dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering is vereist.

De laatste (actualisering van de) waardering, die betrekking heeft op de reële waarde van de activa, is deze per 31 maart 2020 (zodat de Vennootschap beschikt over een (geactualiseerde) waardering die niet ouder is dan 4 maanden op het ogenblik van de principiëbeslissing tot uitgifte van de nieuwe aandelen). De vastgoeddeskundige van de Vennootschap heeft op 20 mei 2020 bevestigd dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze activa, in zoverre noodzakelijk, geen nieuwe waardering is vereist in het kader van de (principiëbeslissing tot) uitgifte van de nieuwe aandelen.

Voor zover nodig, zullen de vastgoeddeskundigen van de Vennootschap worden verzocht om voorafgaand aan de uitgifte van de nieuwe aandelen en de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van deze nieuwe aandelen, te bevestigen dat de onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd.

In beginsel dient in het kader van een openbare aanbidding van aandelen op het Belgische grondgebied, en voor de toelating van deze aandelen tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, een prospectus te worden gepubliceerd, met toepassing van de Verordening (EU) 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 de gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG ("**Prospectusverordening**") en de wet van 11 juli 2018 betreffende de beleggingsinstrumenten, aanbidding aan het publiek en de toelating tot verhandeling op de gereglementeerde markt (de "**Prospectuswet**").

Op deze regel bestaat echter een uitzondering in het kader van het keuzedividend. Met toepassing van artikel 1 punt 4 (h) van de Prospectusverordening, zal op de eerste dag van de keuzeperiode door de Vennootschap een vereenvoudigd document beschikbaar worden gesteld voor het publiek, dat informatie bevat over het aantal en de aard van de aandelen en de redenen voor en de modaliteiten van de aanbidding en de toelating tot de verhandeling (het "**Informatiememorandum**").

III. BELANG VAN DE INBRENG IN NATURA EN DE VOORGESTELDE KAPITAALVERHOOGING VOOR DE VENNOOTSCHAP

De inbreng in natura van netto-schuldvorderingen jegens CP Invest in het kader van het keuzedividend, en de daarmee gepaard gaande kapitaalverhoging, versterkt het eigen vermogen van de Vennootschap en verlaagt derhalve haar (wettelijk begrensde) schuldgraad. Dit biedt CP Invest de mogelijkheid om in de toekomst desgevallend bijkomende met schulden gefinancierde transacties te verrichten en zo haar groei-intenties verder te realiseren. Voor zover als nodig geeft de Vennootschap nog mee dat de mogelijkheid bestaat dat gedurende de keuzeperiode alle opschortende voorwaarden voor de verwerving van de portefeuille van 3 woonzorgcentra in België zich zal realiseren en de Vennootschap bijgevolg zal overgaan tot de effectieve verwerving van voormelde portefeuille. Het akkoord inzake de verwerving van deze portefeuille is sinds 7 april 2020 publiek kenbaar en maakt dan ook op geen enkele wijze voorwetenschap uit.

Het keuzedividend leidt verder (*a rato* van de inbreng van de dividendrechten in het kapitaal van de Vennootschap) tot een retentie van middelen binnen de Vennootschap die de vermogenspositie versterken.

Bovendien worden zo de banden met de aandeelhouders versterkt.

IV. WAARDERING VAN DE INBRENG

De inbreng in het kader van het keuzedividend bestaat uit de inbreng van de netto-dividendvordering (EUR 0,6545 per aandeel, onthecht van 20.393.868 aandelen van dezelfde vorm (i.e. de 20.394.746 bestaande aandelen na aftrek van de 878 eigen aandelen aangehouden door de Vennootschap) (vertegenwoordigd door coupon nr. 11)) met een maximale totale waarde van EUR 13.347.786,61. Overeenkomstig de normale waarderingsregels, wordt een vordering jegens de Vennootschap die wordt ingebracht in het kapitaal van de Vennootschap, gewaardeerd aan nominale waarde (in dit geval EUR 0,6545 per coupon).

Deze waarderingsmethode wordt door de Raad van Bestuur als adequaat beschouwd voor de inbreng van een dividendvordering in het kader van een keuzedividend. Er wordt niet afgeweken van het verslag van de Commissaris, aangehecht als Bijlage 1.

V. CONCLUSIE VAN HET VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Met toepassing van artikel 7:197, §1, tweede lid WVV heeft de Raad van Bestuur de Commissaris van de Vennootschap verzocht om een verslag op te stellen betreffende de in dit verslag besproken inbreng in natura. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 1.

De conclusie van het verslag van de Commissaris betreffende de inbreng van de dividendvorderingen van de aandeelhouders op de Vennootschap luidt als volgt:

“De inbreng in natura voor een bedrag van maximaal EUR 13.347.768,93 door de aandeelhouders van Care Property Invest nv tot kapitaalverhoging van Care Property Invest nv (“de Vennootschap”), bestaat uit de netto-schuldvordering, gewaardeerd aan nominale waarde, die ontstaat uit de dividenduitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen.

Bij het beëindigen van onze controlewerkzaamheden in het kader van artikel 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 voor de inbreng in natura door de partijen weerhouden methode van waardering verantwoord is vanuit een bedrijfseconomisch standpunt, en leidt tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met het aantal en de fractiewaarde (verhoogd met het agio) van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is;*

4. *Op basis van onze beoordeling geen feiten werden vastgesteld die doen vermoeden dat de boekhoudkundige en financiële gegevens die zijn opgenomen in het ontwerp van bijzonder verslag van de Raad van Bestuur, dat de rechtvaardiging bevat voor de uitgifteprijs en de gevolgen van de transactie voor de vermogens- en lidmaatschapsrechten van de aandeelhouders, in alle aspecten van materieel zijnde belang niet getrouw en toereikend zijn;*
5. *De werkelijke vergoeding van de inbreng in natura bestaat in maximaal 522.919 nieuwe aandelen van de Vennootschap zonder vermelding van nominale waarde en hangt samen met de wens van de aandeelhouders om over te gaan tot een (gehele of gedeeltelijke) inbreng van hun netto-dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Rekening houdend met de totale waarde van de inbreng, zal een bedrag van maximaal EUR 3.111.106,60 ingeschreven worden als kapitaal.*

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

Brussel, 27 mei 2020

*EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door*

Christel Weymeersch
Venoot
Handelend in naam van een bv"

*Christophe Boschmans
Bestuurder*

De Raad van Bestuur wijkt niet af van de conclusies van het verslag van de Commissaris.

VI. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

De Raad van Bestuur houdt zich het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken, indien tussen de datum van de beslissing van de Raad van Bestuur van 27 mei 2020 en 15 juni 2020, de koers van het aandeel CP Invest op Euronext Brussels aanzienlijk stijgt of daalt ten opzichte van de gehanteerde koers op basis waarvan de uitgifteprijs werd vastgelegd door de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur behoudt zich eveneens het (zuiver discretionair uit te oefenen) recht voor om de aanbieding in te trekken indien er zich tussen 27 mei 2020 en 15 juni 2020 een buitengewone gebeurtenis van politieke, militaire, economische of sociale aard voordoet (waaronder bv. ook een eventuele terroristische aanslag of een gezondheids crisis (waaronder de evolutie van de huidige COVID-19 pandemie)) die de economie en/of de effectenmarkten op een gevoelige wijze zou kunnen verstoren.

De eventuele intrekking van de aanbieding zal onmiddellijk aan het publiek worden gecommuniceerd door middel van een persbericht.

VII. VERKLARING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 VAN DE GVV-WET

Overeenkomstig artikel 37 van de GVV-Wet dienen de door de Vennootschap geplande verrichtingen ter kennis te worden gebracht van de FSMA, en moeten de desbetreffende gegevens eveneens openbaar worden gemaakt, als bepaalde personen, zoals nader omschreven in artikel 37, § 1 van de GVV-Wet, rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen.

In zoverre noodzakelijk in het kader van het keuzedividend, wordt hierbij verklaard dat de volgende bestuurders en/of leden van het directiecomité van de Vennootschap mogelijk zouden kunnen worden beschouwd “als tegenpartij die bij de geplande verrichting optreedt of er enig vermogensvoordeel uit haalt” overeenkomstig artikel 37 GVV-Wet omdat zij aandelen bezitten in de Vennootschap: de heer Peter Van Heukelom, de heer Filip Van Zeebroeck, mevrouw Valérie Jonkers, de heer Dirk Van Den Broeck, de heer Willy Pintens, de heer Mark Suykens en de heer Paul Van Gorp.

Zoals uiteengezet onder punt III van dit bijzonder verslag, is de geplande verrichting in het belang van de Vennootschap, en kadert deze verrichting binnen het beleggingsbeleid van de Vennootschap.

Deze verrichting wordt eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk worden behandeld.

*

* *

Gedaan op 27 mei 2020

Namens de Raad van Bestuur,

Peter Van Heukelom
Bestuurder

Mark Suykens
Bestuurder