

РЕЗЮМЕ ПРОСПЕКТА ЦЕННЫХ БУМАГ

Веллтауер Инк.
(Welltower Inc.)

Обыкновенные акции

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг
подлежит раскрытию в соответствии с законодательством
Российской Федерации о ценных бумагах

Адрес страницы в сети Интернет, используемой
Веллтауер Инк.
(Welltower Inc.)

для раскрытия информации:
<https://welltower.com/investors/>

Цель настоящего документа

Настоящее резюме проспекта ценных бумаг подготовлено для целей допуска акций компании Веллтауер Инк. (Welltower Inc.), далее именуемой – Эмитент, к публичному обращению в Российской Федерации в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг». Настоящее резюме проспекта ценных бумаг содержит информацию об Эмитенте, ценных бумагах Эмитента, допускаемых к торгам на организованном рынке ценных бумаг, и рисках, связанных с деятельностью Эмитента. При составлении настоящего резюме проспекта ценных бумаг использовалась информация, публикуемая Эмитентом в рамках исполнения его обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями применимого законодательства США, в частности, данные из текущего отчета по форме 8-K, годового отчета Welltower OP Inc. (ранее – Welltower Inc.) по форме 10-K за финансовый год, завершившийся 31 декабря 2021 года, а также иная публично раскрытая информация.

Информация об Эмитенте

В результате сделки по реорганизации компании Welltower OP Inc., завершившейся 31 марта 2022 года, Эмитент, вновь созданное с целью проведения реорганизации юридическое лицо, стал эмитентом-правопреемником по отношению к компании Welltower OP Inc. (далее – «Компания-предшественник») в смысле, предусмотренном Правилom 12g-3a Закона о торговле ценными бумагами от 1934 года (Securities Exchange Act of 1934), а акции Эмитента считаются зарегистрированными в соответствии с разделом 12(b) вышеуказанного закона. На завершающем этапе реорганизации обыкновенные акции Компании-предшественника, были автоматически конвертированы в обыкновенные акции Эмитента в соотношении 1 к 1. Целью реорганизации (далее – Реорганизация) было создание новой холдинговой компании, объединяющей все активы Компании-предшественника. После завершения Реорганизации Эмитент ведет операционную деятельность в основном аналогично Компании-предшественнику.

Эмитент является холдинговой компанией, которая вместе со своими дочерними предприятиями занимается качественным преобразованием инфраструктуры сектора здравоохранения. Входя в состав индекса S&P 500, Эмитент осуществляет вложения в ведущих операторов жилья для пожилых людей, поставщиков услуг, предназначенных для ухода после получения неотложной помощи, а также в системы здравоохранения, преследуя конечную цель по масштабированию инновационных моделей оказания помощи, а также улучшения самочувствия людей и общего медицинского обслуживания. Эмитент, будучи инвестиционным трастом недвижимости (англ. Real Investment Trust,

“REIT”), владеет долями в недвижимом имуществе, сконцентрированном в крупных, быстрорастущих рынках США, Канады и Великобритании и состоящих из домов престарелых, учреждений для пациентов, проходящих восстановление, а также амбулаторных медицинских пунктов.

Эмитент был зарегистрирован в качестве корпорации в соответствии с законодательством штата Делавэр 15 февраля 2022 г. Штаб-квартира Эмитента находится в США по адресу: 4500 Dort Street, Toledo, Ohio 43615, USA. Телефонный номер Эмитента, включая междугородный телефонный код: +1(419) 247-2800.

Информация о ценных бумагах Эмитента

К публичному обращению допускаются обыкновенные акции Эмитента с номинальной стоимостью 1,00 USD (ISIN US95040Q1040, CFI ESVUFR).

Обыкновенные акции Эмитента прошли листинг на бирже New York Stock Exchange LLC, где они торгуются под символом WELL. Согласно информации, размещенной на вебсайте New York Stock Exchange LLC, на 08 апреля 2022 года цена закрытия акций составила USD 96,98. Минимальная и максимальная цена акции за 52 недели, предшествующие 07 апреля 2022 года, составляла USD 70,74 и 99,43 соответственно.

По результатам 2020 и 2021 финансового года Эмитент объявил о решении выплатить в качестве квартальных дивидендов по USD 2,70 и 2,44 на обыкновенную акцию за 4 квартала соответственно. В будущем выплата любых дивидендов будет осуществляться при условии принятия Советом директоров решения об объявлении дивидендов.

Риски, связанные с деятельностью Эмитента

Следующие факторы риска, которым подвержен Эмитент при осуществлении своей деятельности, следует принимать во внимание при прочтении любых утверждений, содержащихся в данном резюме проспекта ценных бумаг, и принятии каких-либо инвестиционных решений.

Макроэкономические риски:

- *Продолжающаяся пандемия COVID-19 может и в будущем также негативно сказываться на бизнесе Эмитента, результатах его операционной деятельности и финансовом положении.*
- *Неблагоприятные макроэкономические условия, нестабильность мировых финансовых рынков, слабый экономический рост как в отдельных странах и регионах, так и в мировой экономике в целом, могут привести к сокращению расходов физических и юридических лиц, что может негативно повлиять на доход, получаемый Эмитентом, ухудшить результаты его операционной деятельности, а также оказать влияние на перспективность бизнеса Эмитента.*
- *Возможность Эмитента вести бизнес, уровень расходов Эмитента на ведение бизнеса, а также перспективы развития бизнеса как на национальном, так и на международном уровне, подвержены политическим и регулятивным рискам.*
- *Ухудшение условий доступа к рынку капитала для Эмитента на рынках, где Эмитент ведет хозяйственную деятельность, или в странах, где Эмитент имеет значительные инвестиции, в том числе связанное с рейтингами Эмитента, и (или) других компаний той же отрасли, и (или) стран, в которых осуществляет деятельность Эмитент, может повлиять на результаты деятельности Эмитента.*

- Результаты деятельности Эмитента могут быть подвержены негативному влиянию в связи с форс-мажорными обстоятельствами, в том числе природными катастрофами, войнами и прочими происшествиями.

Операционные риски:

- Эмитент подвержен операционным рискам, в том числе связанным с техническими сбоями, нарушением нормального процесса функционирования всех подразделений Эмитента.

- Рынки, на которых осуществляет свою деятельность Эмитент, конкурентны. Конкурентоспособность Эмитента снизится, если Эмитент не будет разрабатывать и внедрять инновации и предоставлять полезные продукты и услуги клиентам, либо если новые продукты и услуги окажутся менее успешными, нежели предлагаемые конкурентами.

- Эмитент инвестирует в новые бизнесы и продукты, услуги и технологии, в том числе Эмитент может инвестировать в создание новых свойств существующих продуктов и услуг. Эмитент может приобретать новые активы для развития бизнеса. Все такие инвестиции по своей природе являются рискованными.

- Эмитенту, клиентам и партнерам Эмитента оказывают услуги третьи лица. Качество таких услуг, а также их стоимость могут опосредованно оказать негативное влияние на деятельность Эмитента.

- Эмитент несет риск некачественного управления операционными издержками, связанными с осуществлением текущей деятельности, затратами на реструктуризацию или расширение бизнеса, а также неэффективной организации работы Эмитента, в том числе при расширении бизнеса.

- Инвестиции Эмитента, а также сделки слияний и поглощений в секторе здравоохранения могут не принести ожидаемых результатов или вовсе оказаться убыточными.

- Значительная доля выручки Эмитента приходится на ProMedica Health System (далее – ProMedica). Любые трудности или нежелание со стороны ProMedica выполнять свои контрактные обязательства перед Эмитентом могут привести к неблагоприятным последствиям для его бизнеса.

- Требования или изменения в условиях государственных программ США Medicare, Medicaid или программ государственного финансирования могут негативно сказаться на уровне ликвидности заемщиков Эмитента, их финансовом положении, а также результатах операционной деятельности, что в свою очередь может отрицательным образом повлиять на их возможность выполнять свои контрактные обязательства перед Эмитентом.

- Будучи квалифицированным в качестве инвестиционного траста недвижимости, Эмитент несет обязательство распределять акционерам в виде дивидендов 90% своих доходов. Это обязательство может существенным образом ограничить его возможности участвовать в потенциально выгодных для его бизнеса сделках.

Правовые риски:

- Эмитент несет риски, связанные с несоблюдением действующего законодательства, в том числе риски применения к Эмитенту санкций в связи с допущенными нарушениями.

- Неспособность Эмитента защитить его интеллектуальную собственность может нанести ущерб бизнесу Эмитента и негативно повлиять на результаты его операционной деятельности. Права интеллектуальной собственности

третьих лиц также могут оказать негативное влияние на результаты деятельности Эмитента.

- *Эмитент может становиться стороной по искам, судебным разбирательствам, подвергаться правительственным расследованиям и другим процессуальным действиям, в том числе становиться стороной в патентном споре, в результате чего могут быть приняты решения не в пользу Эмитента.*

- *Фактические налоговые обязательства Эмитента могут оказаться больше ожидаемых, в том числе в связи с результатами налоговых проверок или споров, а также в связи с изменениями в налоговом законодательстве.*

Финансовые риски:

- *Наличие долга Эмитента перед третьими лицами в любой форме несет риски, связанные с обслуживанием указанного долга.*

- *Эмитент подвержен риску несвоевременной оплаты со стороны клиентов, в том числе со стороны государственных организаций или компаний с государственным участием, а также риску абсолютной неплатежеспособности указанных лиц.*

- *Деятельность Эмитента по управлению свободными денежными средствами, а также по снижению рисков изменения цен на услуги (товары) Эмитента подвержена рыночному, валютному рискам, а также риску изменения процентных ставок.*

- *Изменение стандартов бухгалтерской отчетности может повлиять на уже объявленные финансовые результаты Эмитента.*

Бренд и маркетинг:

- *Если усилия Эмитента по созданию приверженности бренду (брендам), развитию бренда (брендов), привлечению клиентов и повышению их удовлетворенности и лояльности не будут успешны, это негативно отразится на результатах его деятельности.*

- *Эмитент несет риски, связанные с негативным освещением деятельности Эмитента в средствах массовой информации.*

- *Эмитент может потерять эффективность в связи со снижением мотивации и квалификации персонала, а также в связи с ухудшением внутренней корпоративной культуры, конфликтами внутри трудового коллектива.*

IT риски и безопасность:

- *Эмитент несет риски, связанные с обеспечением сохранности информации, имеющей значение для деятельности Эмитента, в том числе информации о продуктах, технологиях, персональной информации работников и клиентов и т.д. Неправомерный доступ к такой информации или неправомерное раскрытие такой информации могут нанести ущерб деятельности Эмитента.*

- *При осуществлении Эмитентом своей деятельности используется программное обеспечение. Если в этом программном обеспечении содержатся ранее не обнаруженные ошибки, бизнесу Эмитента может быть нанесен ущерб.*

- *Эмитент может стать объектом хакерских и/или фишинговых атак, а также в программное обеспечение Эмитента могут попасть компьютерные вирусы, что может негативно повлиять на бизнес Эмитента.*

- *Эмитент несет риски, связанные с неэффективностью используемых Эмитентом механизмов внутреннего контроля и снижения рисков.*

Риски, связанные с акциями Эмитента:

- *На результаты операционной деятельности и финансовые показатели Эмитента оказывает влияние фактор неопределенности, в связи с чем прогнозы аналитиков Эмитента или сторонних аналитиков могут существенно отличаться от фактических результатов деятельности Эмитента.*
- *Цена акций Эмитента подвержена рыночному риску, может быть сильно волатильной и значительно измениться в результате неточных или негативных оценок аналитиков и иных лиц, в том числе содержащих непроверенную и (или) недостоверную информацию.*
- *Величина дивидендов по акциям Эмитента может отличаться в разные периоды.*

Источники дополнительной информации об Эмитенте и его ценных бумагах

На Эмитента распространяется действие требований Закона о торговле ценными бумагами от 1934 года (Securities Exchange Act of 1934) по раскрытию информации, следовательно, Эмитент подает или представляет годовые отчеты по форме 10-K, квартальные отчеты по форме 10-Q, текущие отчеты по форме 8-K и прочую информацию в Комиссию США по ценным бумагам и биржам (далее — «SEC»).

Такие отчеты и иная информация, представленная Эмитентом в SEC, доступны бесплатно на сайте Эмитента по адресу <https://welltower.com/investors/sec-filings/> по мере публикации таких отчетов на сайте SEC. Кроме того, SEC поддерживает Интернет-сайт, на котором содержатся отчеты, заявления-доверенности, информационные сообщения и иная информация, касающаяся эмитентов, которые подают заявления в SEC в электронном виде по адресу www.sec.gov. Содержание указанных сайтов не включено в настоящий документ. Все ссылки на адреса любых сайтов в данном резюме проспекта ценных бумаг являются лишь неактивными текстовыми ссылками.

Для инвесторов эти документы, помимо прочего, могут быть источником информации об оценках и прогнозах уполномоченных органов управления Эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой Эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности Эмитента, в том числе планов Эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Однако инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления Эмитента, так как фактические результаты деятельности Эмитента в будущем могут существенно отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам.