

**CARE PROPERTY INVEST**

Naamloze vennootschap

Openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht die een publiek beroep op het spaarwezen heeft gedaan  
Maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Plantin en Moretuslei 220  
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen)  
("CP Invest" of de "Vennootschap")

---

**Notulen van de jaarvergadering  
gehouden op 21 mei 2014**

---

Op heden, woensdag 21 mei 2014 om 11 uur, wordt de Gewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap gehouden in het Auditorium van Belfius Bank, Grote Steenweg 454, 2600 Berchem.

**BUREAU**

Overeenkomstig artikel 35 van de statuten wordt de Algemene Vergadering voorgezeten door de heer Mark Suykens, Voorzitter van de Raad van Bestuur.

**De Voorzitter duidt als secretaris aan:** mevrouw Rita Vanderdonck

**De Algemene Vergadering kiest als stemopnemers:**

- Marnix Blondeel
- Myriam Lint

**LIJST VAN DE DEELNEMERS**

Nemen deel aan de vergadering, de perso(o)n(en), aandeelhouder(s) en/of zijn/haar/hun vertegenwoordiger(s), waarvan de aandelen boekhoudkundig op hun naam werden geregistreerd op 7 mei 2014 om 24 uur, Belgisch uur ("de registratiedatum") en die hun wens om deel te nemen aan deze algemene vergadering hebben kenbaar gemaakt en waarvan de identiteit, zowel van de lastgever als van de lasthebber in geval van vertegenwoordiging, en het aantal aandelen waarmee hij/zij aan de stemming zal willen deelnemen, is weergegeven op de bijgevoegde aanwezigheidslijst die, samen met de volmachten, wordt ondertekend door de leden van het Bureau en bij deze notulen gevoegd wordt om er een geheel mee te vormen.

**Samen : 236.280 aandelen van de 10.210.000 bestaande aandelen.**

Zijn ook aanwezig:

- de heer Mark Suykens
- de heer Willy Pintens
- de heer Peter Van Heukelom
- de heer Dirk Van den Broeck
- mevrouw Myriam Lint
- mevrouw Isabelle Lemaitre
- de heer Alfons Blondeel
- de heer Hubert De Peuter
- de heer Lode De Vrieze
- de heer Paul Van Gorp
- de vennootschap BNP Paribas Fortis NV met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande,

zijnde de bestuurders van de vennootschap.

De commissaris van de vennootschap, PricewaterHouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., is vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave.

INLEIDENDE UITEENZETTING
--------------------------

De Voorzitter leidt de vergadering in en betoogt dat de vergadering is bijeengeroepen met volgende AGENDA, waarvan de tekst is opgenomen in de uitnodiging, de oproeping en de volmachten.

AGENDA

1. **Kennisgeving van het verslag van de Raad van Bestuur over het achttiende boekjaar 2013**
2. **Kennisgeving van het verslag van de commissaris**
3. **Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013**  
Voorstel tot beslissing: *"De vergadering keurt de rekeningen van het per 31 december 2013 afgesloten boekjaar goed."*
4. **Toewijzing van de resultaten**  
Voorstel tot beslissing: *"De vergadering aanvaardt het voorstel van de raad van bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2013 afgesloten boekjaar: uitkering van een brutodividend van € 0,63 per aandeel, wat overeenstemt met een brutorendement van 4,20 % ten opzichte van de beurswaarde op datum van 24/03/2014 (i.e. datum van de verwezenlijking van de aandelensplitsing)."*
5. **Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat**  
Voorstel tot beslissing: *"De vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Alfons Blondeel, de heer Bart De Bruyn, BNP Paribas Fortis NV met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, mevrouw Isabelle Lemaitre, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer*

*Mark Suykens, de heer Dirk Van den Broeck, de heer Paul Van Gorp en de heer Peter Van Heukelom."*

**6. Kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat**

Voorstel tot beslissing: *"De vergadering verleent kwijting aan de commissaris: PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a. vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, Woluwedal 18 te 1932 Sint-Stevens-Woluwe."*

**7. Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag**

Voorstel tot beslissing: *"De vergadering keurt het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag goed."*

**8. Bezoldiging bestuurders**

Voorstel tot beslissing: *"De vergadering keurt de toekenning van een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500, 00 per vergadering vanaf boekjaar 2014 goed."*

**9. Allerlei – Mededelingen**

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam, de bestuurders en de commissaris werden uitgenodigd per brief op datum van 11 april 2014. De afschriften van deze uitnodigingen zijn overgelegd aan het Bureau.

De oproeping waarin de voormelde agenda is weergegeven, gebeurde conform de wettelijke voorschriften door publicatie in De Tijd en het Belgisch Staatsblad op 11 april 2014 zoals blijkt uit de overgelegde bewijsexemplaren. De oproeping en het model van volmacht werden daarenboven ter beschikking gesteld van de aandeelhouders op de website van de vennootschap vanaf 11 april 2014. Een mededeling werd verstuurd naar de pers teneinde maximale verspreiding te garanderen.

De hogervermelde documenten worden geparafeerd door de leden van het Bureau en worden gevoegd bij de huidige notulen waarmee ze in het archief van de Vennootschap zullen worden bewaard. Het Bureau heeft ze ter inzage voorgelegd aan de vergadering met de op de agenda aangekondigde verslagen, die aan de aandeelhouders ter beschikking werden gesteld overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Er werd niet gevraagd om bijkomende punten op de agenda van deze algemene vergadering, zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad en in de pers op 11 april 2014, te plaatsen, noch werden er voorstellen tot besluiten ingediend met betrekking tot op deze agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Geen enkele aandeelhouder heeft vooraf aan de Vennootschap schriftelijk zijn vragen overgemaakt met verzoek deze te beantwoorden tijdens de Algemene Vergadering.

De Voorzitter wijst erop dat de voorstellen op de agenda moeten worden aangenomen bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco en ongeldige stemmen worden niet bij de uitgebrachte stemmen geteld.

De Voorzitter herinnert eraan dat elk aandeel recht geeft op één stem. De stemming geschiedt bij handopsteken.

De vergadering erkent zich na de voorafgaande uiteenzetting, regelmatig samengesteld en verklaart zich bevoegd om met betrekking tot de hiervoor vastgestelde agendapunten besluiten te treffen.

BERAADSLAGINGEN EN BESLISSINGEN
---------------------------------

### 1. Kennisgeving van het verslag van de Raad van Bestuur over het achttiende boekjaar 2013

De Voorzitter geeft het woord aan de heer Willy Pintens, gedelegeerd bestuurder, die toelichting geeft bij het verslag van de Raad van Bestuur over het achttiende boekjaar. Deze toelichting wordt aangevuld met vragen vanwege de aandeelhouders en de antwoorden verstrekt door de bestuurders.

### 2. Kennisgeving van het verslag van de commissaris

De vergadering neemt kennis van het verslag van de commissaris. Het betreft een verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud. Over dit verslag worden geen opmerkingen geformuleerd.

### 3. Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013

De jaarrekening wordt toegelicht door de Voorzitter.

De vennootschap sluit het boekjaar 2013 af met een nettoresultaat van 12.511.465,64 euro.

Vooraf het operationele vastgoedresultaat en het financiële resultaat zijn in 2013 sterk gestegen ten opzichte van het vorige boekjaar.

De stijging van € 2.746.403,38 bij het operationele vastgoedresultaat ten opzichte van het vorige boekjaar is vooral een gevolg van de afschaffing van de vrijstelling roerende voorheffing. Het wegvallen van deze vrijstelling kon ten aanzien van de aandeelhouders gecompenseerd worden doordat de canoninkomsten verhoogd werden vanaf 1 januari 2013 volgens de formule die hiervoor werd opgenomen in de leasingovereenkomsten die werden afgesloten met de OCMW's en vzw's. Daarnaast zorgden een aantal nieuwe projecten in 2013 voor het eerst voor een volledig jaar inkomsten en werd 1 bijkomend project in erfpacht gegeven vanaf mei 2013.

Bij de algemene kosten zien we een stijging welke te verklaren is door o.a.

- de aanwerving van bijkomend personeel
- de stijging van de taks die de vennootschap betaalt als "instelling voor collectieve belegging"
- de kosten voor de statutenwijziging (o.a. adviezen, bijkomende verplichte controle door de commissaris)
- de stijging van een aantal wettelijke kosten zoals de controle door de commissaris van het financieel plan ten behoeve van de schuldgraad en de minwaarde ingevolge de waardering door de vastgoeddeskundige van het pand dat de vennootschap kocht einde 2013 om er haar kantoren te vestigen.

Het financieel resultaat stijgt naar € 1.059.258,28 en is vooral te verklaren door de stijging van de reële waarde van de afgesloten financiële afgeleide producten (interest rate swaps). De negatieve reële waarde van deze instrumenten diende geboekt te worden ingevolge de sterke daling van de kortetermijnrente sinds einde 2008 en in overeenstemming van de IAS/IFRS normen verplicht opgenomen te worden in de jaarrekening van de vennootschap. De netto-interestkosten zijn echter hoger dan vorig jaar door het opnemen van bijkomende leningen ter financiering van de verdere uitbreiding van de portefeuille.

Wanneer we uit het nettoresultaat een aantal niet-kaselement filteren, meer bepaald de afschrijvingen, de economische waarde van de projecten en de variatie van de swaps, bedraagt dit € 7.918.444,68. Vorig boekjaar bedroeg dit € 6.220.681,16.

De vergadering neemt kennis van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 en keurt deze goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280
waarvan:	
Stemmen voor:	236.280 100 %
Stemmen tegen:	0 -
Onthouding:	0 -

#### 4. Toewijzing van de resultaten

Alvorens over te gaan tot de stemming over de toewijzing geeft de Algemeen Directeur toelichting bij het voornemen van de Vennootschap om door middel van het toegestaan kapitaal gebruik te maken van het keuzedividend, waarbij de aandeelhouders de mogelijkheid hebben om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap, tegen uitgifte van nieuwe gewone aandelen, naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen, en de keuzemogelijkheid om te opteren voor een combinatie van beide voorafgaande opties.

Van het nettoresultaat van 12.511.465,64 wordt een vergoeding van het kapitaal voorgesteld van 6.432.300,00 euro wat neerkomt op een brutodividend van 0,63 euro en een nettodividend van 0,5355 euro na afhouding van de 15% roerende voorheffing. Een aandeelhouder die sinds de oprichting van de vennootschap aandelen bezit, behaalt een rendement van 10,59% bruto per aandeel. Aandeelhouders die hun aandelen kochten aan een waarde zoals deze bijvoorbeeld op datum van 24 maart 2014 (datum splitsing aandelen), behalen ten opzichte van deze beurswaarde (€ 15,00) een bruto rendement van 4,20% per aandeel.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de vereisten van artikel 27 van het koninklijk besluit van 7 december 2010 dat bepaalt dat minimaal 6.334.755,74 euro uitgekeerd dient te worden.

Zoals de voorgaande jaren, wordt dit voorstel van dividenduitkering gebaseerd op de cash-flow die de vennootschap realiseerde in 2013. Zo wordt met de niet-kaselementen die volgens de IAS/IFRS normen geboekt werden in de jaarrekening van de vennootschap geen rekening

gehouden. Met andere woorden worden geen winsten noch verliezen uitgekeerd die geboekt werden zoals de variatie van de financiële instrumenten en de economische winsten van de projecten.

Het saldo van het totale IAS/IFRS nettoresultaat van 6.079.165,64 euro wordt toegevoegd aan de reserves, vooral om de impact van de variaties van de financiële instrumenten op te vangen.

De Algemene Vergadering aanvaardt het voorstel van de Raad van Bestuur betreffende de toewijzing van de resultaten van het per 31 december 2013 afgesloten boekjaar, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280

waarvan:

Stemmen voor:	236.280	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

#### 5. Kwijting aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat

Er wordt aan de Algemene Vergadering verzocht om kwijting te verlenen aan alle bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het afgesloten boekjaar.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders: de heer Alfons Blondeel, de heer Bart De Bruyn, BNP Paribas Fortis nv met als vast vertegenwoordiger de heer Rudy Degrande, de heer Hubert De Peuter, de heer Lode De Vrieze, mevrouw Isabelle Lemaitre, mevrouw Myriam Lint, de heer Willy Pintens, de heer Mark Suykens, de heer Dirk Van den Broeck, de heer Paul van Gorp, de heer Peter Van Heukelom:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280

waarvan:

Stemmen voor:	236.280	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

#### 6. Kwijting aan de commissaris voor de uitoefening van zijn mandaat.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris PricewaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren b.c.v.b.a., vertegenwoordigd door de heer Damien Walgrave, Woluwedal 18, 1932 Sint – Stevens – Woluwe voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het afgesloten boekjaar, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280

waarvan:

Stemmen voor:	236.280	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

#### 7. Goedkeuring van het remuneratieverslag opgenomen in het jaarverslag

De Algemene Vergadering keurt het remuneratieverslag, opgenomen in het jaarverslag goed, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280

waarvan:

Stemmen voor:	236.280	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

#### 8. Bezoldiging bestuurders

De vergadering keurt de toekenning aan alle bestuurders van een bijkomende vergoeding onder de vorm van presentiegeld van € 500,00 per vergadering vanaf boekjaar 2014 goed.

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280

waarvan:

Stemmen voor:	234.280	99,15 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	2.000	0,85 %

## 9. Allerlei – Mededelingen

De Algemeen Directeur geeft toelichting bij de komende wijziging van het statuut van de vennootschap, ten gevolge van ontwikkelingen op wetgevend vlak terzake (de "AIFM" – Richtlijn of Richtlijn Beheerders van Alternatieve Beleggingsinstellingen) en de wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De Raad van Bestuur zal na de inwerkingtreding van deze nieuwe wetgeving op basis van een beoordeling van de kenmerken en de vereisten van het nieuwe statuut nagaan of het mogelijk en opportuun is om van statuut te veranderen, rekening houdende met de operationele en financiële aspecten voor de Vennootschap.

De Voorzitter deelt tevens mee dat de Vennootschap momenteel bezig is met de verbouwing van een pand, gelegen te Horstebaan 3 te Schoten met het oog op de verplaatsing van haar maatschappelijke zetel naar dit pand..

De aandeelhouders krijgen antwoord op de door hen gestelde vragen.

De notulen worden door de Algemene Vergadering goedgekeurd, zoals hieronder weergegeven:

1. Aantal aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht:	236.280	
2. Percentage dat bovenstaand aantal aandelen in het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen:	2,31 %	
3. Aantal geldig uitgebrachte stemmen:	236.280	
waarvan:		
Stemmen voor:	236.280	100 %
Stemmen tegen:	0	-
Onthouding:	0	-

De notulen worden ondertekend door de leden van het Bureau en door de aandeelhouders die erom verzocht hebben.

Hierna wordt de vergadering geheven om 12.05 uur.



Notulen houdende 9 bladzijden, opgemaakt te Antwerpen op 21 mei 2014.

**De Voorzitter**

**De Secretaris**

(getekend)

(getekend)

M. Suykens

R. Vanderdonck

**De stemopnemers**

**De aandeelhouders**

(getekend)  
M. Blondeel

M. Lint

