

CARE PROPERTY INVEST
naamloze vennootschap
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel te 2900 Schoten, Horstebaan 3
Ondernemingsnummer 0456.378.070 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)
(de "Vennootschap")

**Notulen van de gewone algemene vergadering
gehouden op 31 mei 2023 om 11 uur**

Op heden, woensdag 31 mei 2023 om 11 uur, wordt de gewone algemene vergadering ("AV") van de aandeelhouders van de Vennootschap gehouden op de zetel van de Vennootschap.

BUREAU

Overeenkomstig artikel 36 van de statuten wordt de algemene vergadering voorgezeten door de heer Mark Suykens, voorzitter van de raad van bestuur ("Voorzitter").

De Voorzitter duidt als secretaris aan: mevrouw Nathalie Byl

De algemene vergadering kiest als stemopnemers: de heer Willem Van Gaver en de heer Jan Van Beers

(het "Bureau")

LIJST VAN DE DEELNEMERS

Nemen deel aan de algemene 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 17 mei 2023 om 24 uur, Belgisch uur ("de registratiedatum") en die hun wens om deel te nemen aan deze AV 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 wordt ondertekend door de leden van het Bureau en bij deze notulen gevoegd wordt om er een geheel mee te vormen.

Op heden wordt het kapitaal vertegenwoordigd door 36.988.833 aandelen. De Vennootschap houdt 0 eigen aandelen aan die niet deelnemen aan de stemming. Het totaal aantal stemgerechtigde aandelen bedraagt 36.988.833 aandelen.

Uit de deelnemerslijst blijkt dat heden 5.475.210 (14,80%) aandelen zullen deelnemen aan de stemming.

De commissaris van de vennootschap, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren vast vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch is aanwezig op de vergadering.

Naast de Voorzitter nemen ook verschillende bestuurders van de Vennootschap deel aan de algemene vergadering.

Verder zijn er ook personeelsleden van de Vennootschap, alsook medewerkers van de technische ondersteuning op de algemene vergadering aanwezig. De AV maakt geen bezwaar tegen hun aanwezigheid op deze vergadering.

INLEIDENDE UITEENZETTING

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

AGENDA

- Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur met betrekking tot de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2022, afgesloten per 31 december 2022.
Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering. Bijgevolg is er geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2022, afgesloten per 31 december 2022.
Aangezien het om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering. Bijgevolg is er geen voorstel van besluit opgenomen in deze oproeping met betrekking tot dit agendapunt.
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 en bestemming van het resultaat met betrekking tot het boekjaar 2022.
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening van het per 31 december 2022 afgesloten boekjaar 2022, inclusief de bestemming van het resultaat, goed."*
- Benoemingen
Voorstel tot besluit: *"Op aanbeveling van de raad van bestuur, en met goedkeuring van de FSMA, herbenoemt de algemene vergadering, met onmiddellijke ingang, de heer Paul Van Gorp, wonende te Rudolf Esserstraat 20/b403, 9120 Beveren, als niet-uitvoerend bestuurder. Voormelde benoeming geldt voor een termijn van één jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering 2024. De bezoldiging wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van tienduizend euro (10.000,00 EUR) per jaar en wordt aangevuld met een recht op presentiegelden overeenkomstig het remuneratiebeleid."*
- Toelichting door het benoemings- en remuneratiecomité van het remuneratieverslag, opgenomen in de corporate governance verklaring, dat een specifiek onderdeel vormt van het beheersverslag, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2022, en de goedkeuring ervan met raadgevende stem overeenkomstig artikel 7:149, laatste lid WVV.

Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag, zoals opgenomen in de corporate governance verklaring, dat een specifiek onderdeel vormt van het beheersverslag, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2022, met raadgevende stem goed."*

6. Kwijting aan de bestuurders van de Vennootschap voor de uitoefening van hun mandaat
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders, m.n. de heren Mark Suykens, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck, Peter Van Heukelom, Paul Van Gorp, Michel Van Geyte en Filip Van Zeebroeck en aan mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Ingrid Ceusters en mevrouw Valérie Jonkers voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten per 31 december 2022."*
7. Kwijting aan de commissaris van de Vennootschap voor de uitoefening van zijn mandaat
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris (EY, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch) voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende het boekjaar afgesloten per 31 december 2022."*
8. Goedkeuring van de jaarrekening van Apollo Lier nv, gefusioneerd met Care Property Invest op 29 november 2022, voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering keurt de jaarrekening van Apollo Lier nv goed voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022."*
9. Kwijting aan de bestuurders van Apollo Lier nv voor de uitoefening van hun mandaat
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders van Apollo Lier nv, m.n. mevrouw Valérie Jonkers en Care Property Invest nv vertegenwoordigd door de heer Peter Van Heukelom, voor de uitoefening van hun mandaat gedurende de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022."*
10. Kwijting aan de commissaris van Apollo Lier nv voor de uitoefening van zijn mandaat
Voorstel tot besluit: *"De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van Apollo Lier nv voor de uitoefening van zijn mandaat gedurende de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022."*
11. Wijziging van de controle m.b.t. de financieringsovereenkomsten aangegaan door de Vennootschap
Voorstel tot besluit: *"In toepassing van artikel 7:151 WvV, de bepalingen met betrekking tot de mogelijke vervroegde opeisbaarheid van de terugbetaling en/of een onmiddellijke opschorting van het gebruik van het krediet, in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, goed te keuren en, voor zover als nodig, te ratificeren, voor volgende financieringsovereenkomsten aangegaan door de Vennootschap: (I) Roll-over krediet met BNP Paribas Fortis Bank NV van 6 mei 2020 voor een totaalbedrag van 30.000.000 EUR."*
12. Allerlei – Mededelingen.

De Voorzitter deelt mede dat de aandeelhouders op naam en de commissaris werden, conform hun aangegeven keuze, uitgenodigd per brief of per e-mail en dit op datum van 28 april 2023. De afschriften van deze uitnodigingen zijn voorgelegd aan het Bureau.

De bestuurders van de Vennootschap verzaakten aan de oproepingsformaliteiten, maar werden wel per e-mail op 28 april 2023 geïnformeerd.

De oproeping waarin de voormelde agenda is weergegeven, gebeurde conform de wettelijke voorschriften door publicatie in het Belgisch Staatsblad en De Tijd op 28 april 2023 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 28 april 2023 (voor beurstijd). Een mededeling werd verstuurd naar de pers teneinde maximale verspreiding te garanderen.

De hogervermelde documenten worden gevoegd bij de huidige notulen waarmee ze in het papieren en elektronisch archief van de Vennootschap zullen worden bewaard.

Er werd niet gevraagd om bijkomende punten op de agenda van deze algemene vergadering, zoals verschenen in de pers en het Belgisch Staatsblad op 28 april 2023, te plaatsen, noch werden er voorstellen tot besluiten ingediend met betrekking tot op deze agenda opgenomen of daarin op te nemen onderwerpen. Eén aandeelhouder heeft aan de Vennootschap een schriftelijke vraag overgemaakt met verzoek deze te beantwoorden tijdens de AV. De vraag wordt beantwoord bij agendapunt 12 Allerlei – Mededelingen.

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

BERAADSLAGINGEN EN BESLISSINGEN

1. Kennisname van het jaarverslag van de raad van bestuur met betrekking tot de statutaire en geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap over het boekjaar 2022, afgesloten per 31 december 2022.

De Voorzitter geeft het woord aan de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO, die toelichting geeft bij het verslag van de raad van bestuur over het boekjaar 2022, afgesloten per 31 december 2022. Deze toelichting wordt aangevuld met vragen vanwege de aandeelhouders en de antwoorden verstrekt door de bestuurders.

Aangezien het bij dit agendapunt om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering.

2. Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2022, afgesloten per 31 december 2022.

De AV neemt kennis van de verslagen van de commissaris. Het betreffen verklaringen over de statutaire en geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud.

Over deze verslagen worden geen opmerkingen geformuleerd.

Aangezien het bij dit agendapunt om een loutere kennisname gaat, dient er geen besluit te worden genomen door de algemene vergadering.

3. Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 en bestemming van het resultaat met betrekking tot het boekjaar 2022.

De statutaire jaarrekening en de bestemming van het resultaat worden toegelicht door de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO.

Het statutair globaal resultaat van het boekjaar 2022 bedraagt € 88.664.299.

De raad van bestuur baseert haar voorstel inzake dividenduitkering op de cash flow die de Vennootschap genereert. Hierdoor wordt het nettoresultaat aangepast met een aantal niet-kaselementen zoals afschrijvingen, variaties in reële waarde van vastgoedbeleggingen, variaties in reële waarde van financiële instrumenten, variaties in reële waarde van financiële activa en afname van de in vorige periodes toegekende winst- of verliesmarges van projecten. Na deze correcties bedraagt de aangepaste EPRA-winst € 31.392.398.

De voorgestelde vergoeding van het kapitaal bedraagt € 27.741.625.

Aan de algemene vergadering wordt volgende bestemming van het resultaat voorgesteld:

Totale vergoeding van het kapitaal	€ 27.741.625
Totaal brutodividend per aandeel	€ 1,00
Brutorendement t.o.v. de beurswaarde op datum van 31 december 2022 van € 15,76	6,35%
Totaal nettodividend (na aftrek 15% roerende voorheffing)	€ 0,85
Nettorendement	5,39%

De statutaire pay-out ratio is 88,37 %. Op geconsolideerde basis is de pay-out ratio 80,78%.

De algemene vergadering keurt de statutaire jaarrekening van het per 31 december 2022 afgesloten boekjaar 2022, inclusief de bestemming van het resultaat, goed.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.475.210	stemmen voor
0	stemmen tegen
0	onthoudingen

4. Benoemingen

Op aanbeveling van de raad van bestuur, en met goedkeuring van de FSMA, herbenoemt de algemene vergadering, met onmiddellijke ingang, de heer Paul Van Gorp, Rudolf Esserstraat 20/b403, 9120 Beveren, als niet-uitvoerend bestuurder. Voormelde benoeming geldt voor een termijn van één jaar tot na afloop van de gewone algemene vergadering van 2024. De bezoldiging wordt vastgesteld op een forfaitaire vaste vergoeding van tienduizend euro (10.000,00 EUR) per jaar en wordt aangevuld met een recht op presentiegelden overeenkomstig het remuneratiebeleid.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

3.200.821	stemmen voor
2.274.389	stemmen tegen
0	onthoudingen

5. Toelichting door het benoemings- en remuneratiecomité van het remuneratieverslag, opgenomen in de corporate governance verklaring, dat een specifiek onderdeel vormt van het beheersverslag, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2022, en de goedkeuring ervan met raadgevende stem overeenkomstig artikel 7:149, laatste lid WVV.

De heer Marc Suykens, voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité, geeft toelichting bij het remuneratieverslag.

De algemene vergadering keurt het remuneratieverslag, zoals opgenomen in de corporate governance verklaring, dat een specifiek onderdeel vormt van het beheersverslag, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2022, met raadgevende stem, goed.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

3.806.060	stemmen voor
1.501.109	stemmen tegen
168.041	onthoudingen

6. Kwijting aan de bestuurders van de Vennootschap voor de uitoefening van hun mandaat

De algemene vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders, m.n. de heren Mark Suykens, Willy Pintens, Dirk Van den Broeck, Peter Van Heukelom, Paul Van Gorp, Michel Van Geyte en Filip Van Zeebroeck en aan mevrouw Carol Riské, mevrouw Brigitte Grouwels, mevrouw Ingrid Ceusters en mevrouw Valérie Jonkers voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het boekjaar afgesloten per 31 december 2022.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.172.368	stemmen voor
302.822	stemmen tegen
20	onthoudingen

7. Kwijting aan de commissaris van de Vennootschap voor de uitoefening van zijn mandaat

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris (EY, vertegenwoordigd door mevrouw Christel Weymeersch) voor de uitoefening van haar mandaat gedurende het boekjaar afgesloten per 31 december 2022

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.278.895	stemmen voor
166.132	stemmen tegen
30.183	onthoudingen

8. Goedkeuring van de jaarrekening van Apollo Lier nv, gefusioneerd met Care Property Invest op 29 november 2022, voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022

De algemene vergadering keurt de jaarrekening van Apollo Lier nv goed voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.472.709	stemmen voor
0	stemmen tegen
2.501	onthoudingen

9. Kwijting aan de bestuurders van Apollo Lier nv voor de uitoefening van hun mandaat

De algemene vergadering verleent kwijting aan alle bestuurders van Apollo Lier nv, m.n. mevrouw Valérie Jonkers en Care Property Invest nv vertegenwoordigd door de heer Peter Van Heukelom, voor de uitoefening van hun mandaat gedurende de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan

het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.305.244	stemmen voor
167.465	stemmen tegen
2.501	onthoudingen

10. Kwijting aan de commissaris van Apollo Lier nv voor de uitoefening van zijn mandaat

De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van Apollo Lier nv voor de uitoefening van haar mandaat gedurende de periode van 1 januari 2022 tot en met 29 november 2022.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.306.577	stemmen voor
166.132	stemmen tegen
2.501	onthoudingen

11. Wijziging van de controle m.b.t. de financieringsovereenkomsten aangegaan door de Vennootschap

In toepassing van artikel 7:151 WVV, de bepalingen met betrekking tot de mogelijke vervroegde opeisbaarheid van de terugbetaling en/of een onmiddellijke opschorting van het gebruik van het krediet, in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap, goed te keuren en, voor zover als nodig, te ratificeren, voor volgende financieringsovereenkomsten aangegaan door de Vennootschap:

(I) Roll-over krediet met BNP Paribas Fortis Bank NV van 6 mei 2020 voor een totaalbedrag van 30.000.000 EUR.

Dit besluit wordt aangenomen met **5.475.210** aandelen waarvoor geldige stemmen zijn uitgebracht, die 14,80 % van het kapitaal van de Vennootschap vertegenwoordigen en waarvan het aantal gelijk is aan het totaal aantal geldig uitgebrachte stemmen:

5.440.793	stemmen voor
30.183	stemmen tegen
4.234	onthoudingen

12. Allerlei – Mededelingen.

1. De (schriftelijke) vragen van de aandeelhouder(s) worden beantwoord door de heer Peter Van Heukelom, gedelegeerd bestuurder / CEO.

Vraag:

"Hoe verklaart CP-Invest de sterke waardedaling van het aandeel op de beurs? Vastgoed in de zorgsector wordt toch niet beïnvloed door de (internationale) economische en geopolitieke problemen..."

Wat is het effect van het overaanbod van serviceflats en woonzorgcentra in België op de sterkte en positie van CP-Invest op de beurs?

Het toenemend tekort aan personeel in de sector, leidt naar (tijdelijke?) niet bezetting van de volle capaciteit. Wat is hiervan het effect op de inkomsten van CP-Invest?"

Het antwoord van de Vennootschap:

"Op basis van de zakelijke prestaties van Care Property Invest is er alleszins geen verklaring voor deze waardedaling. Dit geldt trouwens evenzeer voor een aantal van onze collega's GVV. De observatie dat vele van de internationale geopolitieke problemen ons bedrijf niet rechtstreeks beïnvloeden is grotendeels terecht. Voor een aantal van deze internationale bewegingen is onze sector echter niet immuun gebleken. Ik denk hier voornamelijk aan de verhoging van de rente waarbij o.a. gevreesd wordt voor afwaarderingen van de vastgoedportefeuille en wat op de eerste plaats zeker een verhoogde rentelast voor de nieuwe investeringen met zich brengt. Ook de focus van internationale investeerders op een lagere schuldgraad dwingt onze sector om sneller over te gaan tot kapitaalsverhogingen (in moeilijke omstandigheden).

Wat het tweede deel van uw vraagstelling betreft kan ik kort zijn. Geen van deze problemen hebben al enig impact gehad op onze inkomsten. Wij verwachten dat ook niet. Echter, voor de zorgoperatoren is het vaak werken in moeilijkere omstandigheden als voorheen. Het groeiend tekort aan zorgverleners is echt een probleem. De leegstand na corona is grotendeels weggewerkt in Vlaanderen. In Brussel kampt men (tijdelijk) met een belangrijke overcapaciteit. Op lange termijn blijven alle prognoses over de vergrijzingsgolf wel overeind. Dat betekent dat wij in de volgende jaren wellicht veel sneller dan wij nu verwachten terug aan capaciteitsuitbreiding zullen moeten werken. In onze Spaanse markt zien wij nu reeds grote tekorten aan bedden in de WZC.

De Voorzitter en Peter Van Heukelom beantwoorden tijdens de zitting nog de vragen die gesteld worden door de aandeelhouders."

2. Mededelingen m.b.t de financiële kalender van de Vennootschap:
De Voorzitter overloopt de financiële kalender.

De notulen worden ondertekend door de leden van het Bureau.

Hierna wordt de vergadering geheven om 12:44 uur.

Opgemaakt te Schoten op 31 mei 2023.

Stempagina volgt

De Voorzitter

De Secretaris

M. Suykens

N. Byl

De stemopnemers

W. Van Gaver

J. Van Beers