

Wereldhave

Notulen van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Wereldhave N.V., gehouden op maandag 26 april 2021 vanuit Capital C aan Weesperplein 4B te Amsterdam

Agendapunt 1

Opening

De heer Nühn, Voorzitter van de Raad van Commissarissen (de **Voorzitter**), opent om 11.05 uur de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (de **Vergadering**) van Wereldhave N.V. (de **Vennootschap** of **Wereldhave**). Wegens de Covid-19-maatregelen wordt de Vergadering uitgezonden middels een webcast vanuit Capital C te Amsterdam, zonder aanwezigheid van aandeelhouders. De Voorzitter heet namens de Directie en Raad van Commissarissen (ook wel de **Raad/RvC**) iedereen hartelijk welkom en geeft aan te betreuren aandeelhouders niet live te woord te kunnen staan tijdens de Vergadering. De Vennootschap hecht groot belang aan het blijven voeren van een dialoog met (particuliere) aandeelhouders. Daarom is op 14 april jl. een webinar "In the Boardroom" georganiseerd met Euronext Corporate Services, waarbij aandeelhouders vragen konden stellen. Ook zijn er diverse initiatieven ontplooid om de opkomst voor de Vergadering te verhogen.

De Voorzitter geeft vervolgens aan dat aan alle aandeelhouders die zich hebben geregistreerd de mogelijkheid is geboden voorafgaand aan deze Vergadering vragen in te dienen. Aan deze oproep is ruim gehoor gegeven. Meer dan 45 vragen zijn ingediend, wat de betrokkenheid en belangstelling van aandeelhouders aantoont. Alle gestelde vragen zullen, waar mogelijk gecombineerd, tijdens de Vergadering worden beantwoord. Bovendien krijgen aandeelhouders die vooraf vragen hebben ingediend de mogelijkheid om tijdens de Vergadering nadere vragen te stellen. Het antwoord op deze nadere vragen zal binnen twee werkdagen op de website van Wereldhave worden geplaatst.

De Voorzitter constateert dat de Vergadering bijeengeroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. De agenda is vanaf 15 maart 2021 tot aan de Vergadering rechtstreeks en permanent toegankelijk geweest via de website van Wereldhave en via www.abnamro.nl/evoting. Bij de oproeping is vermeld dat de in deze vergadering te behandelen stukken op de voorgeschreven wijze ter inzage zijn gelegd.

Blijkens de presentielijst nemen deel 12.075.542 stemgerechtigden gewone aandelen, totaal circa 37% van het uitstaande aandelenkapitaal. De Voorzitter geeft aan te betreuren dat de opkomst, ondanks alle inspanningen relatief laag is. Iedereen heeft online zijn/haar stemvolmacht verstrekt. De uitslag van de stemming wordt tijdens de Vergadering bekendgemaakt door de notaris, de heer Dirk-Jan Smit.

Agendapunt 2

Verslag van de Directie

De heer Nühn geeft het woord aan de heer Storm, CEO en de heer De Vreede, CFO. De heer Storm heet iedereen die de livestream volgt van harte welkom en licht aan de hand van een PowerPoint presentatie de resultaten over het jaar 2020 toe.

De heer Nühn gaat over op de behandeling van de vooraf ingediende vragen en geeft hiervoor het woord aan de secretaris, de heer Beentjes.

De eerste vraag is van De Bruyn Managementdiensten.

"Kunt u doelen aangeven voor de transformatie van retail naar service-oppervlakte tussen 2021 en 2025?"

De heer Storm antwoordt dat de doelstelling van de LifeCentral strategie is om 25% van het oppervlakte van een Full Service Center als niet traditioneel retail (mixed-use) in gebruik te hebben in 2025. Per jaareinde 2020 stond dit percentage op 10%.

Ook de tweede vraag komt van De Bruyn Managementdiensten: "Het totaal aantal verhuurde vierkante meters is in 2020 gedaald met 5% van 850.600 naar 808.747 m². Is er een doelstelling om dit te stoppen? Zo niet, is er een doelstelling om de algemene en managementkosten te drukken?"

De heer Storm antwoordt dat de daling van het aantal vierkante meters in de portefeuille met name daalt door de verkopen. Aangezien Wereldhave de schuldgraad met verkopen van vastgoed wil verbeteren, zal de daling voorlopig aanhouden. Wat betreft de vraag over de algemene kosten verwijst de heer Storm naar de presentatie die op de website te vinden is.

Wereldhave

De volgende vraag van De Bruyn Managementdiensten luidt: “Het aantal medewerkers bij Wereldhave is gestegen, evenals de salariskosten. Dit is tegen de trend in van de huurinkomsten. Wat is de reden voor de stijging?”

De heer De Vreede antwoordt hierop dat het gemiddeld aantal personen met 177 FTE in 2020 inderdaad 4% hoger was dan in 2019. Dit is vooral toe te schrijven aan tijdelijk ingehuurde krachten die in dienst zijn getreden en tevens door de afkoopkosten van de vertrokken CEO van Wereldhave Belgium. Overigens verwacht Wereldhave dat de algemene kosten in 2021 in lijn zullen blijven met vorig jaar, met licht lagere salariskosten.

De heer Van Dijk vraagt welke statistisch opvallende verschillen in de performance op Presikhaaf de RvC heeft waargenomen ten opzichte van de rest van de portefeuille wat betreft bezettingsgraad, huren en huurstijgingen, disconteringsvoeten, netto rendementen, huurvrije perioden en/of onderhoudskosten.

De heer Nühn antwoordt dat de bezettingsgraad van Presikhaaf sinds de renovatie sterk is verbeterd, wat tevens tot uitdrukking komt in hogere bezoekersaantallen en hogere huurprijzen. Wereldhave maakt geen individuele performance gegevens per locatie bekend.

De Vereniging van Effectenbezitters (hierna tevens: “**VEB**”) heeft gevraagd of aandeelhouders er vanuit mogen gaan dat de vastgoedobjecten verkocht kunnen worden tegen minimaal de boekwaarde, aangezien Wereldhave in het laatste kwartaal van 2020 stevig afboekte op de te desinvesteren Franse vastgoedportefeuille.

Hierop antwoordt de heer De Vreede dat de taxaties, net zoals in de voorgaande periodes zijn verricht door internationaal opererende gerenommeerde taxateurs. De taxaties zijn mede gebaseerd op de veronderstelling van een willing buyer en een willing seller. Wereldhave kan niet voorspellen tegen welke prijs de objecten uiteindelijk verkocht kunnen worden.

De Vereniging van Effectenbezitters vraagt of Wereldhave scenario's heeft gemaakt ten aanzien van de opkomst van online food retail en de gevolgen hiervan op de ruimte (bereidheid) van fysieke winkels, gelet op de uitspraak van Wereldhave dat supermarkten zorgen voor een stabiele stroom aan bezoekers in winkelcentra en zullen fungeren als ‘anker’ in de nieuwe Full Service strategie? De heer Storm antwoordt dat analisten nog steeds groei verwachten in het aantal food retail meters in Nederland en België. Bovendien kent Nederland geen hypermarkten en heeft Wereldhave de grote Carrefours in Genk en Luik al opgedeeld, waarbij een groot aantal meters is ingevuld met andere retailers.

De Vereniging van Effectenbezitters heeft tevens de volgende vraag gesteld: “Wereldhave laat de IRR-doelstelling van 6 procent voor nieuwe investeringen onveranderd, ondanks een daling van het gemiddelde marktrendement in continentaal Europa van 5,1 procent naar 4,7 procent. Kan Wereldhave toelichten waarom het van mening is dat het deze doelstelling kan realiseren?”

De heer Storm antwoordt hierop dat eind 2020 de berekeningen en blueprints opnieuw zijn gemaakt waarbij de rendementsverwachtingen niet negatiever zijn geworden. Er is dus geen reden om de IRR doelstelling aan te passen.

De heer Ruitenbergh vraagt wanneer Wereldhave verwacht de dure kantoorlocatie Schiphol te verlaten en of er al een nieuwe locatie bekend is. De heer Storm antwoordt dat het huurcontract op de locatie Schiphol al is opgezegd, maar nog twee jaar doorloopt. Het is nog niet gelukt een onderhuurder te vinden. Er is nog geen nieuwe locatie vastgelegd, maar de Directie verwacht een kostenbesparing van minimaal EUR 400.000 op jaarbasis te kunnen realiseren.

De Bruyn Managementdiensten vraagt welke acties er door het management van Wereldhave worden ondernomen om een direct resultaat te kunnen waarborgen van circa 100 miljoen euro in 2021. De heer Storm antwoordt hierop dat Wereldhave in het persbericht betreffende het eerste kwartaal van 2021 al heeft aangegeven aan de onderkant van de bandbreedte van 1,80 tot 2,00 euro per aandeel uit te zullen komen, dat komt neer op een direct resultaat van 72 tot 80 miljoen euro.

Ook de volgende vraag is afkomstig van De Bruyn Managementdiensten. “In 2020 zijn er substantiële voorzieningen genomen voor dubieuze debiteuren (huren) voor (ongeveer 20 miljoen euro in de property expenses). Welke acties worden er ondernomen om dit te voorkomen in 2021?”

Wereldhave

De heer De Vreede geeft aan dat in 2020 de nadruk is gelegd op de incasso van de huren, waardoor de huurbetaling is uitgekomen op 94% in 2020. Dat percentage is hoger dan bij concurrenten. Ook in 2021 zal Wereldhave dit beleid actief voortzetten. De bestaande teams voor debiteurenbeheer werken hier actief aan, maar er worden ook extra personen ingezet rondom huurincasso.

De Bruyn Managementdiensten vraagt of het verhuurrisico van horeca binnen de portefeuille kan worden gespecificeerd, waarop de heer De Vreede antwoordt dat circa 9% van de huurinkomsten van Wereldhave afkomstig van horeca.

The Third Way (hierna tevens: “**TTW**”) vraagt hoe Wereldhave 50% verlies van intrinsieke waarde (NAV) bij gelijkblijvende schuldgraad (LTV) over twee jaar evalueert, ook ten opzichte van Eurocommercial en Vastned.

De heer Storm antwoordt hierop dat de NAV de afgelopen twee jaar niet met 50%, maar met 37% is gedaald. De genoemde portefeuilles zijn niet vergelijkbaar, omdat het gaat om een deels andere vastgoedcategorie en deels andere landen. Met name in de Nederlandse markt is relatief veel afgewaardeerd in winkelvastgoed, wat overigens heeft geleid tot een hoger aanvangsrendement dan bij de concurrentie. Wereldhave heeft daarnaast geen inzicht in de taxaties van genoemde partijen.

The Third Way heeft tevens gevraagd of het niet verstandiger zou zijn om stapsgewijs te opereren door eerst Luik en Hoofddorp moderniseren, het succes aan te tonen aan de aandeelhouders en pas daarna vervolgstappen te zetten, waardoor er meer tijd is om de non-core centra te verkopen. De totale investeringsgrootte is immers meer dan 350 miljoen euro, die wordt verhoogd door het verlies op de onfortuinlijk getimede verkoop van activa om de modernisering mogelijk te maken.

De heer Storm benadrukt het belang om nu te verkopen. De trends die ten grondslag liggen aan de strategische keuze worden versneld door de Covid-19-pandemie. Niet investeren zal waarschijnlijk leiden tot een toename van de leegstand. Om een optimaal risico-rendement te bereiken opereert Wereldhave hierbij waar mogelijk stapsgewijs, maar de transformatie van winkelvastgoed kan niet worden uitgesteld.

De Bruyn Managementdiensten stelt dat Wereldhave zich in Frankrijk negatief onderscheidt qua kosten en dat er een negatief waarderingsresultaat is. De vraag is of Wereldhave voldoende grip heeft op de uitgaven in Frankrijk, welke acties er worden ondernomen om de winstgevendheid in Frankrijk te verbeteren en of er een specifiek plan (met SMART doelstellingen) is om kostenreductie te realiseren in 2021/2022.

De heer De Vreede erkent dat de kostenbasis in Frankrijk hoog is door het ontbreken van schaalgrootte, wat een van de redenen is dat Wereldhave haar Franse portefeuille wil verkopen, zoals reeds aangekondigd bij de nieuwe strategie in februari 2020. De operationele kosten zijn echter in lijn met die van de peers. Potentiële kopers kijken met name naar de bruto huurinkomsten en kunnen zelf hun kostenstructuur beïnvloeden. Alle operationele inspanningen zijn gericht op het verbeteren van de NRI. Voor de vraag over de kostenreductie verwijst de heer De Vreede naar de website, waar dit onderwerp uitgebreid wordt besproken.

De heer van Dijk merkt op dat het personeelsverloop bij Wereldhave hoog blijft en de trainingsuren beperkt zijn. Hij vraagt welke capaciteiten de organisatie ontbeert voor de strategie of de uitvoering ervan. De heer Storm antwoordt dat de strategische update in de Benelux-organisatie tot wat verloop heeft geleid, hetgeen logisch is. Om de kosten terug te dringen is het afgelopen jaar een aantal tijdelijke contracten opgezegd. Het grootste risico schuilt op dit moment in de retentie van medewerkers in Frankrijk. Het managementteam is sinds de aankondiging van de verkoop echter stabiel, wat voor Wereldhave een belangrijke indicator is.

TTW heeft opgemerkt dat de RvC in 2020 formeel 30 keer heeft vergaderd met de Raad van Bestuur en vraagt waarom dit overleg zo vaak, veel vaker ten opzichte van andere beursgenoteerde bedrijven heeft plaatsgevonden.

De heer Nühn antwoordt hierop dat vlak na het presenteren van de nieuwe strategie de Coronapandemie uitbrak, waarbij het retail vastgoed bovenmatig hard werd geraakt. Dan is het verstandig om nauwgezet op de hoogte te blijven van de snel veranderende omstandigheden.

Wereldhave

Daarom is er tweewekelijks met de Directie overlegd. De belangrijkste onderwerpen waren hierbij de liquiditeit, veiligheid, het welzijn van personeel en klanten, de operationele gang van zaken vanuit een thuiswerksituatie en de druk op de bedrijfsvoering door de vele benodigde extra werkzaamheden. De RvC heeft de RvB daarbij vooral met advies terzijde gestaan.

De heer Rienks stelt dat er te veel winkels en kantoren in Nederland zijn, maar dat er grote behoefte is aan woningen. Sloop kan de oplossing zijn, maar daarmee wordt veel waarde vernietigd. Om deze reden kiezen veel eigenaren ervoor hun winkelcentra op te knappen om nieuwe huurders te kunnen aantrekken. Wereldhave was de afgelopen jaren betrokken bij een voorbeeld van sloop en herbouw: de Emmapassage in Tilburg. De heer Rienks vraagt of dit project voor herhaling vatbaar is.

De heer Storm antwoordt dat voor aanvang van herontwikkeling van winkelvastgoed de boekwaarde kritisch moet worden beoordeeld, zeker wat betreft toekomstige en realistische huurniveaus. De LifeCentral strategie van Wereldhave is hier dan ook op gericht. Wereldhave projecteert de te verwachten huurniveaus van veranderende gebruikers in de toekomst. Naast de Emmapassage zijn ook winkelcentrum Presikhaaf in Arnhem en De Koperwiek in Capelle aan den IJssel goede voorbeelden. Per centrum worden alle mogelijkheden via blueprints in kaart gebracht. Sloop- en nieuwbouw wordt hierbij zeker overwogen.

De heer Rienks vraagt op welke wijze de waardevernietiging als gevolg van de sloop wordt verwerkt in de jaarcijfers. De heer Storm antwoordt dat bij elke transformatie naar een Full Service Center een plan wordt doorgerekend, waarbij diverse experts betrokken zijn.

De heer Rienks stelt dat als gevolg van de krimp van de portefeuille van Wereldhave de afgelopen jaren door de diverse verkopen, het directe beleggingsresultaat per aandeel en dus ook het dividend een steeds verdere daling laat zien, wat uiteraard nadelig is voor aandeelhouders. De heer Rienks vraagt dan ook wanneer er weer groei wordt verwacht.

De heer Storm antwoordt dat Wereldhave zeer transparant is over de verwachtingen voor de ontwikkeling van het resultaat en het dividend. Wereldhave verwacht in 2022 een direct resultaat per aandeel van 1,40 tot 1,50 euro en groei vanaf 2022, zowel in portefeuilleomvang als in resultaat en dividend.

De heer Rienks vraagt of de groei in portefeuille nu wel met veelbelovende nieuwe panden zal zijn, omdat de eerder aangekochte winkelcentra van Unibail-Rodamco uit 2014 in zijn optiek achteraf een miskoop zijn gebleken.

Hierop antwoordt de heer Storm duidelijk te zijn geweest over de kapitaal allocatie. Het doel is om marktleider te zijn in de Benelux op het gebied van Full Service Centers met een portefeuille die meer dan 6% totaalrendement oplevert vóór gebruik van vreemd vermogen, de IRR (Internal Rate of Return). Alle aankopen worden hieraan getoetst.

Vervolgens stelt de heer Rienks een aantal vragen met betrekking tot het ontwikkelen van woningen. De eerste vraag luidt: wat is de prognose wat betreft het aantal op te leveren woningen de komende jaren, gezien Wereldhave heeft aangegeven samen te werken met Amvest om het aantal woningen in de portefeuille te vergroten?

De heer Storm antwoordt dat het ontwikkelen en bouwen van woningen een langdurig traject is. Inmiddels zijn er tien plannen in diverse stadia van ontwikkeling en wordt er goede progressie gemaakt. Zo zullen er circa 700 woningen worden gebouwd bij winkelcentrum Kronenburg in Arnhem, en worden er – niet met Amvest – woningen gebouwd achter winkelcentrum Nivelles in Nijvel en in Brugge bij het Retail Park.

Op de vraag hoeveel procent woningen in de portefeuille het doel is voor Wereldhave antwoordt de heer Storm dat hier geen specifieke doelstelling voor is geformuleerd. Per locatie wordt gezien welk gebruik de meeste waarde oplevert voor alle stakeholders.

Wereldhave

De volgende vraag van de heer Rienks is of Wereldhave alleen samen met Amvest op reeds in bezit zijnde locaties zal ontwikkelen. Hierop antwoordt de heer Storm ontkennend. De samenwerking met Amvest is niet exclusief.

Op de vraag van de heer Rienks of Wereldhave op andere locaties woningen zal aankopen dan bij de Full Service Centers antwoordt de heer Storm dat dit op dit moment geen deel uitmaakt van de huidige strategie.

De heer Rienks stelt dat Wereldhave er ook in 2020 niet in is geslaagd om het vertrouwen van de aandeelhouder te herstellen, maar enkel een verlaging laat zien van het direct beleggingsresultaat per aandeel, een verlaging van dividend en verlaging van het eigen vermogen per aandeel. Hij vraagt wanneer er weer waarde zal worden gecreëerd voor aandeelhouders.

De heer Storm antwoordt begrip te hebben voor de vraag. Om weer perspectief en groei te kunnen bieden is vorig jaar een nieuwe strategie gepresenteerd door Wereldhave, de LifeCentral strategie. Bij deze strategie verwacht Wereldhave nog steeds dat in 2022 het resultaat per aandeel uitbodemt op 1,40 tot 1,50 euro, waarna er daarna weer perspectief ontstaat op 4 tot 6 % groei per jaar. Zodra de balanspositie dit toelaat wil Wereldhave de portefeuille in de Benelux weer laten groeien.

The Third Way vraagt of de Raad van Commissarissen kan aangeven unaniem achter het huidige beleid te staan, waarop de heer Nühn bevestigend antwoordt.

Vervolgens komen er een aantal vragen van VBDO aan bod: "Wereldhave draagt bij aan het duurzaam ontwikkelingsdoel 12: verantwoorde consumptie en productie door in waterverbruik te verminderen. Mede dankzij de gevolgen van de Covid-19-pandemie is de Wereldhave erin geslaagd om de totale waterintensiteit te verkleinen naar 0,27 kuub per vierkante meter per jaar in 2020. Kan Wereldhave toezeggen om in de toekomst het minderen van water blijven te koppelen aan concrete doelstellingen en zo het waterverbruik jaar-op-jaar te verminderen?"

De heer De Vreede antwoordt hierop dat het waterverbruik dat Wereldhave rapporteert deels algemeen verbruik is en deels waterverbruik van de huurders zelf. Hier is dus maar een beperkte invloed op vanuit Wereldhave. Uiteraard installeert Wereldhave bij vervanging en nieuwbouw waterbesparende kranen en toiletten. De ambitie is om 30% waterbesparing per 2030 realiseren, maar daarvoor is Wereldhave erg afhankelijk van huurders en het type huurders in de centra. Een verschuiving van mode naar horeca kan uiteraard een hoger waterverbruik betekenen bijvoorbeeld. De green leases die met alle nieuwe huurders worden gesloten roepen huurders op om zuinig met water om te gaan.

Vervolgens geeft VBDO aan dat Wereldhave al gebruik maakt van verschillende maatregelen om de impact op asset-niveau te verminderen en de fysieke gevolgen van klimaatverandering te verkleinen. Wereldhave heeft zich tot doel gesteld om in 2030 voor al haar gebouwen een actieplan te hebben dat de fysieke effecten van klimaatverandering mitigeert. VBDO geeft aan hier positief over te zijn, maar vraagt of dit niet al in 2025 te realiseren is.

Hierop antwoordt de heer De Vreede bevestigend. Een onderdeel van de 'net zero carbon routekaart' is de klimaatadaptie per gebouw, waaronder de hittestress en de extreme regenval. Wereldhave streeft ernaar deze routekaarten in 2025 gereed te hebben.

De onlangs aangekondigde initiatiefwet over ketenverantwoordelijkheid zal een beweging naar veel actievere ketencontrole in gang zetten. Wereldhave gaf vorig jaar aan geen formele resultaten bij te houden over leveranciers. VBDO is dan ook blij verrast in het jaarverslag te lezen dat Wereldhave in 2021 gaat beginnen met een assessment van de belangrijkste leveranciers, ook op het gebied van sociale- en milieuaspecten. VBDO vraagt of Wereldhave in het jaarverslag 2021 inzicht kan geven in hoe dit onderzoek wordt uitgevoerd en of zij de resultaten kan rapporteren.

De heer De Vreede beantwoordt ook deze vraag bevestigend door aan te geven dat in het jaarverslag over 2021 specifiek zal worden gerapporteerd over dit onderzoek, dat voortaan periodiek zal worden herhaald.

Wereldhave

De laatste vraag van VBDO gaat over diversiteit. Wereldhave spant zich in voor het creëren van inclusieve winkelcentra waar iedereen welkom is, gebruik maken van essentiële services en kan recreëren. VBDO wil graag benadrukken dat diversiteit binnen de organisatie voor de 170 medewerkers ook van belang is. Het percentage vrouwen in senior management is in 2020 gedaald naar 28% en VBDO vraagt dan ook wat Wereldhave de komende jaren gaat doen om dit te verbeteren.

De heer De Vreede antwoordt hierop dat het aantal vrouwen in senior management niet is gedaald, maar dat er twee mannen aan het management zijn toegevoegd, waardoor het percentage vrouwen inderdaad wat is gedaald. Wereldhave kent een goede basis binnen de organisatie, de verhouding man/vrouw is 48/52%, waardoor Wereldhave verwacht door natuurlijke in- en doorstroom weer minimaal op de geplande 30% uit te komen. Er wordt veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van medewerkers waardoor er voor iedereen gelijke kansen zijn om door te stromen naar senior management.

De Voorzitter constateert dat alle vooraf gestelde vragen zijn beantwoord en verwijst een ieder voor de eventueel gestelde nadere vragen naar de website van Wereldhave.

De Voorzitter gaat door naar de volgende agendapunt, de uitvoering van het remuneratiebeleid en geeft hiervoor het woord aan de voorzitter van de remuneratiecommissie, mevrouw Dechesne.

Agendapunt 2

A. Uitvoering van het remuneratiebeleid in 2020

Het remuneratierapport is opgenomen in het jaarverslag en als geheel gepubliceerd op de website. Het betreft hier de uitvoering van het beleid dat in 2020 is vastgesteld. Aandeelhouders hebben op rond van de weg een adviserende stem over de uitvoering van dit beleid en de voorzitter van de remuneratiecommissie legt dan ook de vraag voor of het bezoldigingsverslag duidelijk en begrijpelijk is en of de bezoldiging van bestuurders en commissarissen over het boekjaar 2020 binnen het remuneratiebeleid van de vennootschap past. De remuneratiecommissie zal volgend jaar in het rapport uiteenzetten hoe er met de adviserende stemmingsuitslag is omgegaan.

The Third Way vraagt: "Tijdens de vorige aandeelhoudersvergadering hebben wij al de beloningsstructuur van het Raad van Bestuur geduid. Nu blijkt dat er 1,2 miljoen euro aan de CEO en 0,9 miljoen euro aan de CFO is toebedacht indien de doelen gehaald worden. Welk signaal geeft u af aan de aandeelhouders en de andere stakeholders?"

Mevrouw Dechesne antwoordt dat de beloningsstructuur is afgestemd op de strategie. Het beleid komt voort uit best-practices onder beursgenoteerde REITs, de performance-meting is relatief tot andere beursgenoteerde vastgoedfondsen en is er sprake van een sterke koppeling met aandeelhouders op creatie van zowel onderliggende aandeelhouderswaarde en beurskoers. Het beleid is vorig jaar met 98% van de stemmen aangenomen. Het nieuwe remuneratiebeleid is overigens een versobering ten opzichte van het vorige beleid. Wereldhave houdt zich aan de afspraken en er zijn geen doelpalen verzet ten gevolge van Covid. Voornamelijk door de relatieve performance van Wereldhave en de portefeuille valt de remuneratie gunstig uit. In een situatie dat de absolute performance goed zou zijn maar de relatieve slecht zou een tegenovergestelde uitslag kunnen ontstaan.

De VEB vraagt in hoeverre Wereldhave meent dat er voldoende betrokkenheid naar de stakeholders wordt getoond, nu het offer dat bestuurders hebben ingeleverd met betrekking tot Corona omgerekend 3,8% van de vaste vergoeding bedroeg.

Hierop antwoordt mevrouw Dechesne wederom dat het nieuwe remuneratiebeleid vorig jaar met 98% van de stemmen is vastgesteld. Dit beleid heeft een sterk verband met de strategie, het onderliggende totaalrendement op de portefeuille en een sterke link naar de relatieve lange termijn koersperformance. Het management heeft vrijwillig besloten 15% van het vaste salaris over drie maanden, tijdens de eerste lockdown-periode als reductie te nemen. Een directe koppeling tussen remuneratie en korte termijn koersverloop zou volgens de remuneratiecommissie een perverse prikkel voor het management kunnen opleveren. Dit komt de langere termijn performance niet ten goede en gaat ook in tegen alle huidige governance trends.

Wereldhave

De VEB vraagt vervolgens waarom de RvC zijn discretionaire bevoegdheid niet heeft gebruikt om de variabele vergoeding naar beneden bij te stellen, dit in tegenstelling tot een aantal andere beursgenoteerde vastgoedfondsen. Mevrouw Dechesne antwoordt hierop dat het in 2020 vastgestelde remuneratiebeleid voldoet, omdat er doormiddel van diverse KPI's een koppeling is gemaakt met alle relevante stakeholders, zoals bezoekerstevredenheid, huurderstevredenheid en rendement op de vastgoedportefeuille, naast de gebruikelijke koersperformance.

De VEB vraagt of Wereldhave de beloning van de bestuurders zal verlagen wanneer de Franse portefeuille wordt verkocht, omdat het concern dan immers aanzienlijk kleiner zal zijn. Mevrouw Dechesne antwoordt ontkennend, omdat er in de tweede en derde fase van de strategie een doelstelling is opgenomen om weer te groeien.

Tot slot vraagt de VEB waarom de RvC de toekenningskoers van de lange termijn incentive (LTI) niet heeft gecorrigeerd, nu deze is vastgesteld op een lage aandelenkoers die sterk onder druk stond van de Coronapandemie. Mevrouw Dechesne geeft aan dat de toekenningskoers niet de enige variabele is voor de uiteindelijke toekenning van deze LTI. Ook de relatieve koersperformance binnen de peer group over een drie-jaars performance is bepalend. Dit wordt gemeten vanaf de gemiddelde koers van het vierde kwartaal voorafgaand aan het startjaar. Deze koers lag aanzienlijk hoger, wat de uiteindelijke toekenningskansen al beduidend lager heeft doen uitvallen.

De Voorzitter concludeert dat alle vooraf gestelde vragen zijn beantwoordt vraagt de notaris de stemuitslag bekend te maken.

Het voorstel wordt met 98,8% van de stemmen voor en 1,2% tegen aangenomen. 5.253 aandeelhouders hebben zich onthouden van stemming.

Hiermee is toegekomen aan het volgende agendapunt, 2B.

B. De toelichting op de accountantsverklaring

De heer Grönloh van KPMG geeft een korte toelichting op de controlewerkzaamheden en licht de belangrijkste conclusies van de controle toe, welke uiteraard ook te lezen zijn in de accountantsverklaring, zoals opgenomen in de jaarrekening.

De jaarrekening is opgesteld door de Directie en goedgekeurd door de RvC. KPMG heeft hier de controle op uitgevoerd. Het bestuursverslag is opgesteld door de Directie, waarna KPMG na gaat of de informatie niet materieel onjuist is en of deze niet in tegenspraak is met hetgeen in de jaarrekening staat.

KPMG heeft de jaarrekening 2020 gecontroleerd en heeft vastgesteld dat het jaarverslag consistent is met de door KPMG gecontroleerde jaarrekening conform de daarvoor geldende regels. Zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige jaarrekening zijn door KPMG gecontroleerd en er is vastgesteld dat deze een getrouw beeld geven. De informatie in het bestuursverslag is consistent en bevat geen materiële onjuistheden op basis van de daarvoor geldende regels.

De materialiteit is in overeenstemming met voorgaande jaren vastgesteld op 0,6% van het eigen vermogen, afgerond 8 miljoen euro. Er wordt een lagere materialiteit toegepast voor posten die betrekking hebben op het directe resultaat, te weten een materialiteit van 4 miljoen euro. Ook dit is in lijn met voorgaande jaren. Met de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen is afgesproken dat posten met een impact van 400.000 euro of meer worden gerapporteerd aan zowel het management als de Raad en boven de 200.000 euro wanneer het posten betreft die invloed hebben op het directe resultaat.

KMPG is groepsaccountant en voert de audit uit voor alle onderdelen van de groep in Nederland, België en Frankrijk, waarbij zij werkt met het systeem van interne controles en gegevensgerichte controlewerkzaamheden. Hierbij worden waar nodig interne en externe specialisten ingezet, zoals de waarderingsdeskundigen en fiscale specialisten.

Wereldhave

Er zijn een viertal Key Audit Matters bepaald, onderwerpen waar meer nadruk op wordt gelegd tijdens de controle. Ten eerste de waardering van het vastgoed, wat meer dan 94% van de activa vertegenwoordigt. Het beleggingsvastgoed wordt gewaardeerd tegen de reële waarde, een belangrijke schattingspost. De waarderingen worden gedaan door externe taxateurs, waarna specialisten van KPMG deze beoordelen. In een aantal taxatierapporten is in 2020 een onzekerheidsclausule opgenomen, vooral omdat er minder vergelijkingstransacties waren waar taxateurs hun waardering op hebben kunnen staven. De heer Grönloh wijst erop dat in al die gevallen de externe onafhankelijke taxateur wel in staat is geweest om een waarde te bepalen. De tweede Key Audit Matter is de fiscale status van Wereldhave. In Nederland gaat het om de FBI-status, maar ook in België en Frankrijk is de fiscale status onderhevig aan specifieke regimes. KPMG stelt met behulp van haar interne fiscalisten vast dat aan alle relevante voorwaarden en vereisten wordt voldaan door Wereldhave. De derde Key Audit Matter ziet op de waardering van derivaten. Wereldhave gebruikt derivaten om het renterisico te beheersen en past hierbij ook hedge accounting toe. Hiervoor gelden zeer specifieke regels en KPMG besteedt hier dan ook extra veel aandacht aan om vast te stellen dat de waardering en de toelichting op basis van IFRS passend is. De vierde Key Audit Matter is dit jaar een nieuw punt, het liquiditeitsrisico in relatie tot Covid-19. De jaarrekening wordt altijd opgesteld op basis van continuïteit, zo ook nu. Ter vastlegging van de continuïteitsveronderstelling heeft het management documentatie opgesteld die een inschatting bevat van onder meer de toekomstige kasstromen, operationele kasstromen, investering, desinvesteringen en financiering voor minimaal 18 maanden vooruit. Daarnaast zijn projecties gemaakt van het al dan niet voldoen aan leningconvenanten. KPMG heeft vastgesteld dat de continuïteitsveronderstelling terecht is gehanteerd en dat de onderbouwing plausibel is.

Vooraf zijn er vijf vragen ingediend met betrekking tot de controlewerkzaamheden. De eerste drie vragen zijn van de heer van Dijk. “Wereldhave heeft een lange track record van negatieve waarderingsresultaten, ondanks dat de accountant sinds 2016 van oordeel is dat de waarderingen een getrouw en juist beeld geven van de waarde per balansdatum. In welke mate zijn de kosten gekapitaliseerd waar geen financieel rendement tegenover staat. Geloof de accountant dat dit leidt tot een materieel te hoog direct resultaat of onjuiste vastgoedwaarderingen? En als dat niet zo is: onder welke omstandigheden zou u tot een andersluidend oordeel kunnen komen?”

De heer Grönloh antwoordt hierop dat IFRS zeer specifieke regels kent voor het kapitaliseren, het activeren van uitgaven. Bij de jaarrekeningcontrole is vastgesteld dat de deze regels op een juiste manier zijn toegepast. Daarmee zijn ook de vaststellingen van het resultaat en de waardering van het vastgoed passend. Wanneer er materiele fouten zouden zitten in het al dan niet activeren van de uitgaven zou KPMG tot een ander oordeel komen, maar dat is op dit moment dus niet het geval.

De volgende vraag van de heer Van Dijk luidt: “in december en in februari heeft Wereldhave drie transacties aangekondigd. Zijn die waarderingen in lijn met de laatste taxaties en gebaseerd op dezelfde ERV en disconteringsvoeten? Zijn er materieel verschillende afschrijvingen geweest op de boekwaarde van deze drie panden ten opzichte van de rest van de Nederlandse portefeuille om de waardering aan te passen naar de verkoopprijzen?”. De heer Grönloh antwoordt dat bij het vaststellen van de waarderingen het reguliere waarderingsproces wordt gehanteerd. Bij (aangekondigde) transacties na balansdatum zal worden beoordeeld of dit impact heeft op de waardering. Dat is ook hier gebeurd. Er is geen aanleiding geweest om van de waardering af te wijken.

Vervolgens vraagt de heer Van Dijk op welke basis KPMG concludeert dat de boekwaarde van de Franse portefeuille een getrouw en juist beeld geeft van de waarde. De heer Grönloh antwoordt dat alle objecten volgens de normale procedure extern worden gewaardeerd, door een onafhankelijke deskundige, zoals ook beschreven wordt in de Key Audit Matter in de accountantsverklaring. De Franse portefeuille is hier onderdeel van.

De volgende twee vragen zijn afkomstig van de VEB. KPMG heeft het liquiditeitsrisico gerelateerd aan Covid-19 benoemd tot Key Audit Matter. De VEB vraagt op welke wijze het management KPMG ervan heeft kunnen overtuigen dat de maatregelen om de liquiditeit te waarborgen in de toekomst toereikend zijn om vast te houden aan de continuïteitsveronderstelling. De heer Grönloh antwoordt dat dit aan bod is gekomen bij behandeling van de Key Audit Matter en benadrukt dat liquiditeit

Wereldhave

essentieel is voor continuïteitsveronderstelling. Hierbij wordt gekeken naar de operationele kasstromen, de kasstromen uit investeringen en desinvesteringen en financiering. De verschillende scenario's zijn uitgewerkt en KPMG heeft uiteindelijk geconcludeerd dat de veronderstelling juist is.

De VEB vraagt of de accountant een zelfde mate van nauwkeurigheid heeft kunnen hanteren bij de controlewerkzaamheden, gelet op de beperkingen als gevolg van de Coronapandemie. De heer Grönloh beantwoordt deze vraag bevestigend. Ondanks alle beperkende maatregelen heeft KPMG de werkzaamheden goed kunnen uitvoeren.

De voorzitter constateert dat alle vooraf gestelde vragen zijn behandeld en gaat over tot het volgende agendapunt, 2C.

C. Vaststelling van de jaarrekening

In het jaarverslag staat dat externe waarderingbureaus een materiele onzekerheidsverklaring hebben afgegeven bij de taxatie van het Belgische vastgoed. De VEB vraagt waarom de taxateurs deze clausule hebben opgenomen.

De heer De Vreede antwoordt hierop dat het de Belgische shoppingcenters betreft en niet de kantoren. Voor alle panden hebben de taxateurs een waarde kunnen vaststellen. Een waarde die voldoet aan de waarderingstandaarden en aan de vereisten voor opname in de jaarrekening. De onzekerheid neemt toe naarmate de markt volatieler wordt ingeschat en dat veronderstellingen in de toekomst uiteenlopen.

De Voorzitter constateert dat de vooraf gestelde vragen zijn beantwoord en verwijst voor mogelijk nadere vragen naar de website. De Voorzitter brengt het voorstel tot vaststelling van de jaarrekening in stemming en verzoekt de notaris de uitslag bekend te maken.

De jaarrekening wordt vastgesteld met 99,32% van de stemmen voor en 0,68% tegen. 23.836 aandelen hebben zich onthouden van stemming.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

D. Dividend en reserveringsbeleid: voorstel tot vaststelling van een dividend voor 2020 per gewoon aandeel van € 0,50 in contanten.

Om de liquiditeitspositie van Wereldhave te verstevigen is een tijdelijke afwijking van het dividendbeleid gerechtvaardigd. De voorgestelde uitkering wordt gedaan om te voldoen aan de fiscale uitdelingsverplichting. Het lange termijn dividendbeleid van Wereldhave voorziet in een pay-out ratio binnen de bandbreedte van 75 tot 85 procent van het directe beleggingsresultaat. Vanaf 3 mei 2021 wordt het dividend betaalbaar gesteld. Indien het dividendvoorstel wordt goedgekeurd, zullen de aandelen per 28 april 2021 ex-dividend verhandeld worden en zal 29 april 2021 worden aangewezen als de dividend record date.

De Voorzitter constateert dat er vooraf geen vragen zijn ingediend betreffende dit agendapunt en stelt voor het dividendvoorstel goed te keuren. Hiervoor verzoekt hij de notaris de stemuitslag bekend te maken.

De Voorzitter constateert vervolgens dat het voorstel is aangenomen met 99,9% van de stemmen voor, 0,04% tegen en 9.286 onthoudingen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

E. Voorstel tot het verlenen van de kwijting aan de directie

Door kwijting of decharge te verlenen doet de vennootschap afstand van het recht om bestuurders aansprakelijk te stellen voor het gevoerde beleid wanneer hen in ernstig verwijt kan worden gemaakt wat betreft in behoorlijke takenindeling. Omdat hierover ook vooraf geen vragen zijn ingediend verzoekt de Voorzitter de notaris direct om de stemuitslag bekend te maken.

Wereldhave

Voor het voorstel is gestemd door 99,3% voor, 0,66% stemt tegen en er zijn 21.934 onthoudingen. Het voorstel is derhalve aangenomen en de Voorzitter bedankt de aandeelhouders voor het gestelde vertrouwen.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

F. Voorstel tot verlenen van kwijting aan de commissarissen

Door kwijting of decharge te verlenen doet de vennootschap afstand van het recht om commissarissen aansprakelijk te stellen voor een onzorgvuldig toezicht. Nu er geen vragen zijn gesteld gaat de Voorzitter over tot stemming.

Hierbij stemt 99,39% voor, 0,61% stemt tegen decharge van de RvC en er zijn 12.634 onthoudingen. De Voorzitter constateert dat het voorstel is aangenomen.

De Voorzitter stelt aan de orde:

Agendapunt 3

Voorstel tot herbenoeming van de heer H. Brand als commissaris

De heer Brand trad in 2017 toe tot de Raad van Commissarissen en zijn benoemingstermijn van vier jaar eindigt in 2021. Voorgesteld wordt om de heer Brand herbenoemen voor een periode van drie jaar, eindigend op de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders in april 2024. Zijn herbenoeming past binnen de profielschets en de ondernemingsraad heeft positief advies uitgebracht. Voor het curriculum van de heer Brand wordt verder verwezen naar de website van de Vennootschap. Met de herbenoeming van een periode van drie jaar wordt een evenwichtige spreiding van wisselingen binnen de RvC de komende jaren bereikt.

Nu er vooraf geen vragen zijn ingediend wordt direct overgegaan tot stemming.

Met 99,3% voor, 0,7% tegen en 321.564 onthoudingen is het voorstel tot herbenoeming van de heer Brand als Commissaris aangenomen.

De Voorzitter feliciteert de heer Brand en spreekt, tevens namens de Directie en mevrouw Dechesne zijn vertrouwen uit over de samenwerking de komende drie jaar.

De voorzitter stelt het volgende agendapunt aan de orde en geeft daarvoor het woord aan Vicevoorzitter van de RvC, de heer Brand:

Agendapunt 4

Voorstel tot herbenoeming van de heer A. Nühn als commissaris

De heer Nühn is eveneens in 2017 toegetreden tot de Raad van Commissarissen en zijn benoemingstermijn van vier jaar eindigt ook in 2021. Voorgesteld wordt om de heer A. Nühn te herbenoemen voor een periode van vier jaar, eindigend op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in april 2025. Zijn herbenoeming past binnen de profielschets en de Ondernemingsraad heeft een positief advies uitgebracht. Voor het curriculum van de heer Nühn wordt verwezen naar de website van de vennootschap.

Met betrekking tot dit agendapunt zijn geen vragen gesteld. Daarom wordt direct over gegaan tot stemming.

Het voorstel tot herbenoeming van de heer A. Nühn als commissaris is met 89,00% voor, 11,00% tegen en 312.681 onthoudingen aangenomen. De Vicevoorzitter feliciteert de Voorzitter met zijn herbenoeming en geeft hem het woord terug.

Wereldhave

De voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 5

Voorstel tot herbenoeming van KPMG Accountants N.V.

Voorgesteld wordt om KPMG Accountants N.V. te benoemen als accountant voor de jaren 2021 en 2022. De raad van commissarissen is tevreden over het auditteam van KPMG, dat intensieve en efficiënte controles uitoefent vanuit een kritische invalshoek. Bovendien heeft Wereldhave gezien de internationale spreiding van de beleggingen een accountant nodig die beschikt over een internationaal netwerk. KPMG beschikt over lokale kantoren in de landen waar Wereldhave actief is.

Ook inzake dit agendapunt zijn geen vragen gesteld, waarop de Voorzitter over gaat tot de stemming. Hij vraagt de notaris de stemmen uit te brengen en de uitslag bekend te maken.

Met 99,96% voor, 0,04% tegen en 27.389 onthoudingen is het voorstel tot herbenoeming van KPMG Accountants N.V. aangenomen.

De Voorzitter gaat over tot agendapunt:

Agendapunt 6

Bevoegdheid tot uitgifte van aandelen

A. Voorstel tot vernieuwing van de bevoegdheid van de directie tot uitgifte van aandelen en/of het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen

De Voorzitter stelt voor om de directie aan te wijzen als bevoegd orgaan tot het uitgeven van gewone aandelen en het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen, voor een periode van 18 maanden, derhalve eindigend op 26 oktober 2022. De delegatie van emissiebevoegdheid is beperkt tot 5 procent van het geplaatste kapitaal van Wereldhave N.V. per 26 april 2021 plus een additionele 5 procent in geval van een fusie of acquisitie.

De VEB heeft hier over vooraf een stemverklaring ingediend, welke door de heer Beentjes wordt voorgedragen. “De VEB is kritisch over het door Wereldhave gevraagde mandaat om tot 10% van het aandelenkapitaal uit te kunnen geven zonder een voorkeursrecht voor bestaande aandeelhouders. Door de aanzienlijke disagio van het aandeel zal het verwaterende effect van een eventuele emissie substantieel zijn voor de huidige aandeelhouders waardoor het een grote uitdaging wordt voldoende rendement te maken op het opgehaalde kapitaal. Gezien de huidige onderwaardering op de beurs ten opzichte van de intrinsieke waarde lijkt het logischer om in plaats van aandelen uit te geven aandelen in te kopen. Tegen deze achtergrond zal de VEB tegen dit agendapunt stemmen. Indien dit agendapunt wordt aangenomen door de AvA verzoekt de VEB voorts uitdrukkelijk om prudent om te gaan met het mandaat en hier alleen gebruik van te maken in uitzonderlijke omstandigheden waarbij het uitgangspunt moet zijn dat het verwachte rendement op het opgehaalde kapitaal hoger moet liggen dan de kostenvoet van kapitaal. Bovendien vraagt de VEB aan Wereldhave om uitdrukkelijk uit te spreken dat er bij een eventuele onderhandse plaatsing slechts een zeer beperkte korting op de aandelenkoers wordt verleend.”

De heer Storm antwoordt op deze verklaring door aan te geven dat Wereldhave zeer prudent om zal gaan met een mandaat. Bovendien zal het management bij dit soort transacties er nauwgezet op toezien dat het verwachte rendement boven de kostenvoet van het kapitaal zal moeten liggen, zoals eerder al gecommuniceerd is.

Nu er verder geen vragen vooraf zijn ingediend vraagt de Voorzitter de notaris om de stemuitslag bekend te maken.

51,4% heeft voorgestemd, 48,6% tegen, 6.403 onthoudingen van stemmen. Hiermee is het voorstel aangenomen.

Daarmee gaat de Voorzitter over tot het volgende punt:

Wereldhave

B. Voorstel tot het verlenen van de bevoegdheid van de directie tot het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten

De Voorzitter stelt eveneens voor om de directie de bevoegdheid te verlenen tot het beperken of uitsluiten van voorkeursrechten bij de uitgifte van gewone aandelen en/of het verlenen van rechten tot het nemen van die aandelen op basis van de bevoegdheid zoals verzocht onder agendapunt 6a voor een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave.

De Voorzitter constateert dat er vooraf geen vragen zijn gesteld en brengt het agendapunt tot stemming.

Er is gestemd met 51,55% voor, 48,45% tegen en er zijn 6.903 onthoudingen.

De voorzitter stelt vast dat ondanks dat er een meerderheid van aandeelhouders voor heeft gestemd op dit voorstel, het voorstel niet is aangenomen. Omdat er bij een opkomst lager dan 50% een gekwalificeerde meerderheid geldt van tweederde meerderheid, welke hier niet is gehaald.

De Voorzitter stelt vervolgens aan de orde:

Agendapunt 7

Voorstel tot machtiging van de directie om eigen aandelen in te kopen

De directie stelt voor, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen, om de bevoegdheid van de directie om eigen aandelen te verwerven te verlengen, ter beurze of anderszins, tot een maximum van 10% van het geplaatste kapitaal van Wereldhave per 26 april 2021, waarbij de verkrijgingsprijs dient te liggen tussen de nominale waarde van het aandeel en 10% boven de gemiddelde prijs van deze aandelen op Euronext Amsterdam op de vijfde dag voorafgaand aan de verkrijging door Wereldhave, voor een periode van 18 maanden, ingaande op 26 april 2021 en eindigende op 26 oktober 2022. Wanneer het voorstel wordt aangenomen treedt dit in plaats van de huidige bevoegdheid.

De Voorzitter constateert dat er vooraf geen vragen zijn binnengekomen betreffende dit voorstel en brengt het voorstel dan ook in stemming.

De notaris maakt bekend dat 99,9% heeft voorgestemd, 0,03% tegen en er zijn 2.038 onthoudingen.

De Voorzitter constateert dat het voorstel daarmee is aangenomen.

Agendapunt 8

Rondvraag

De Voorzitter constateert dat er geen vragen zijn binnen gekomen voor de rondvraag en gaat dat ook over tot het volgende agendapunt.

Agendapunt 9

Sluiting van de Vergadering

De Voorzitter bedankt alle (digitaal) aanwezigen en bedankt de aandeelhouders voor de ingediende vragen. De Voorzitter sluit vervolgens de Vergadering.